



Σχολή Τεχνολογικών Εφαρμογών

Τμήμα Γεωπληροφορικής και Τοπογραφίας

ΚΑΛΛΙΟΠΗ Β. ΨΑΡΡΑ

Α.Ε.Μ 897

«ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΤΗΣ ΚΩ»  
ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ  
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ  
ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:

Dr. Κουκοπούλου Τίνα, Διπλ. Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός

ΤΡΙΜΕΛΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗ :

Dr. Κουκοπούλου Τίνα, Διπλ. Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός

Χριστοδούλου Κων/νος, Διπλ. Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός M.Sc.

Dr. Θεοδορίδου Μυροφόρα – Ευαγγελία, Καθηγήτρια

Σέρρες, Σεπτέμβριος 2009

## • ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία πραγματεύεται τον τρόπο λειτουργίας του Κτηματολογίου της Κω, τους νόμους που το διέπουν, τις σοβαρές ελλείψεις του και τους λόγους για τους οποίους είναι επιβεβλημένη η ενσωμάτωσή του στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Επίσης παρατίθεται ο τρόπος λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου. Μέσα από συγκριτικούς πίνακες παρουσιάζονται τα κοινά στοιχεία των δύο συστημάτων που θα βοηθήσουν στην ενσωμάτωσή τους καθώς και οι ελλείψεις τους που θα δημιουργήσουν κάποιες δυσκολίες και καθυστέρηση στην ενσωμάτωση.

Μετά από την μελέτη των δεδομένων των δύο Κτηματολογικών συστημάτων, τον εντοπισμό των διαφορών τους και των πιθανών προβλημάτων που απορρέουν από αυτά, με σκοπό την ολοκληρωμένη αντίληψη της λειτουργίας του Κτηματολογίου της Κω συμπληρώθηκε ερωτηματολόγιο το οποίο απαιτήθηκε από την Προϊσταμένη του Κτηματολογίου της Κω κ. Διονυσία Παπαχρήστου.

Τέλος από όλα τα πιο πάνω βγήκαν χρήσιμα συμπεράσματα για την αναγκαιότητα της ενσωμάτωσης του Κτηματολογίου της Κω με το Εθνικό Κτηματολόγιο.

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Ιδιαίτερες θερμές ευχαριστίες στην εισηγήτρια Dr. Κουκοπούλου Τίνα, Διπλ. Αγρονόμο και Τοπογράφο Μηχανικό, μέλος της τριμελούς επιτροπής όπως και στα υπόλοιπα μέλη της επιτροπής, τον Χριστοδούλου Κων/νο, Διπλ. Αγρονόμο και Τοπογράφο Μηχανικό M.Sc. και την Dr. Θεοδωρίδου Μυροφώρα – Ευαγγελία, Καθηγήτρια καθώς και στην Προϊσταμένη του Κτηματολογίου της Κω κα. Διονυσία Παπαχρήστου για την βοήθεια που προσέφεραν για την ολοκλήρωση της παρούσας πτυχιακής εργασίας.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	7
<b>1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΝΗΣΙΟΥ .....</b>	<b>11</b>
1.1 Γενικά χαρακτηριστικά νήσου Κω .....	11
1.1.1 Γεωγραφική θέση .....	11
1.1.2 Γεωγραφικό μήκος – πλάτος .....	12
1.1.3 Περιγραφή νησιού .....	12
1.1.4 Μορφολογία εδάφους .....	12
1.1.5 Γενικές πληροφορίες .....	12
1.1.6 Πληθυσμός .....	13
1.1.7 Πολεοδομικά χαρακτηριστικά .....	13
1.1.8 Περιφέρειες - Ζώνες .....	14
1.1.9 Γενικές και ειδικές κατοικίες .....	16
1.2 Ιστορική αναδρομή της Νήσου Κω .....	18
1.3 Περιοδολόγηση της παλικής κυριαρχίας .....	18
1.3.1 Περίοδοι .....	18
1.3.1.1 Περίοδος Mario Lago (1923-1936) .....	18
1.3.1.2 Περίοδος de Vecchi (1936-1940) .....	19
<b>2. ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ .....</b>	<b>21</b>
2.1 Ιστορική αναδρομή Κτηματολογίου .....	21
2.2 Ορισμός Εθνικού Κτηματολογίου .....	22
2.3 Ο ρόλος του Εθνικού Κτηματολογίου .....	23
2.4 Οι θεμελιώδεις αρχές του Κτηματολογίου .....	23
2.5 Γενικές ιδιότητες Ελληνικού Κτηματολογίου .....	25
2.6 Ταξινόμηση Κτηματολογίων .....	25
2.7 Στοιχεία και μέσα της λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου .....	25
2.7.1 Τήρηση και ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων .....	25
2.7.2 Εγγραπτές πράξεις που επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές .....	26
2.8 Προσπατούμενες ενέργειες για την εγγραφή πράξεων που επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές .....	26
2.8.1 Έκδοση και χορήγηση κτηματογραφικού διαγράμματος .....	26
2.8.2 Ενημέρωση κτηματογραφικού διαγράμματος .....	26
2.9 Υποβολή αίτησης για την καταχώριση πράξης που επιφέρει γεωμετρική μεταβολή .....	27
2.10 Διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων των γεωτεμαχίων .....	27
2.11 Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων για τις περιπτώσεις υποβολής συναινετικών αιτήσεων διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων από τους όμορους ιδιοκτήτες .....	28
2.12 Οι δράσεις του Επιχειρησιακού Σχεδίου κατά τον Δημήτριο Ράκο .....	29
2.13 Έντυπα δήλωσης του Ν.2308/95 (11.03.2008 του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε.) .....	30
2.14 Μη υποβολή δηλώσεων Δ1 και Δ2 στο Εθνικό Κτηματολόγιο - Μη ενημέρωση Κτηματολογίων Κω και Ρόδου .....	31
2.15 Τρόποι πληρωμής στο Εθνικό Κτηματολόγιο .....	31
2.16 Παράδειγμα επεξεργασίας πράξης που επιφέρει γεωμετρική μεταβολή (κατάτμηση) .....	32

2.17	Ακρίβεια Χωρικών Κτηματολογικών Δεδομένων.....	39
<b>3.</b>	<b>ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΤΗΣ ΚΩ</b> .....	<b>40</b>
3.1	Ιστορική αναδρομή Κτηματολογίου Δωδεκανήσου.....	40
3.2	Απαλλοτριώσεις γης.....	40
3.3	Το Κτηματολόγιο Κω – Λέρου κατά την δεύτερη περίοδο της Ιταλικής κατοχής.....	42
3.4	Συμβολή του Κτηματολογίου για την μη Ιταλική οικειοποίηση σημαντικών κτηριακών συγκροτημάτων στην Κω.....	43
3.5	Ο θεσμός του Κτηματολογικού κανονισμού στα Δωδεκάνησα.....	43
3.6	Χωρική έκταση της ισχύς του Κτηματολογικού Κανονισμού.....	44
3.7	Σπουδαιότητα Κτηματολογικού Κανονισμού.....	46
3.8	Ανάλυση του Κτηματολογικού Κανονισμού από απόψεως ρυθμιζόμενων θεμάτων.....	47
3.9	Ο Κτηματολογικός Κανονισμός σε σχέση με τις διατάξεις του Οθωμανικού δικαίου.....	49
3.10	Ανάγκη κωδικοποίησης και επίσημης μετάφρασης.....	49
3.11	Όργανα Κτηματολογικής δικαιοδοσίας.....	50
3.12	Κτηματολογικά Γραφεία.....	50
3.13	Κτηματολόγιο Ρόδου.....	51
3.14	Κτηματολόγιο Κω.....	51
3.15	Προϊστάμενος Κτηματολογικού Γραφείου.....	51
3.16	Η ιδιότητα του Κτηματολογικού Δικαστή ως δικαιοδοτικού οργάνου.....	52
3.17	Στοιχεία και μέσα της λειτουργικής υπόστασης των Κτηματολογίων Ρόδου και Κω.....	53
3.18	Ονομαστικά Ευρετήρια.....	53
3.19	Αριθμητικά Ευρετήρια.....	53
3.20	Κτηματολογικοί τόμοι.....	54
3.21	Φάκελοι.....	54
3.22	Κτηματολογικοί τίτλοι.....	54
3.23	Κτηματολογική μερίδα.....	55
3.24	Το απογραφικό βιβλιάριο.....	56
3.25	Κτηματολογικό βιβλίο.....	56
3.26	Κτηματολογικοί χάρτες.....	58
3.27	Στοιχεία των ακινήτων που παραχωρούνται κατόπιν αιτήσεως στους ιδιοκτήτες από το Κτηματολόγιο.....	59
3.28	Διάκριση ακινήτων περιοσίας βάσει του Κτηματολογικού Κανονισμού.....	89
3.29	Ακίνητα «μουλκ».....	90
3.30	Έννοια – σύσταση κτημάτων Βακούφ (εβκάφ).....	91
3.31	Κατηγορίες Βακουφίων.....	92
3.32	Η διαχείριση των Βακουφικών ακινήτων.....	92
3.33	Ακίνητα «μυρία».....	92
3.34	Ακίνητα εραζ' – εμιριέ.....	93
3.35	Ακίνητα Μετρουκέ.....	94
3.36	Ακίνητα μεβάτ.....	94
3.37	Πράγματα κοινής χρήσης.....	95
3.38	Πράξεις που καταχωρούνται στο Κτηματολόγιο.....	95
3.39	Πράξεις που δεν καταχωρούνται στο Κτηματολόγιο.....	96
3.40	Αύξηση / μείωση από ανακοδόμηση ή άλλες εργασίες.....	97
3.41	Εργασίες κτηματογραφικής αποτύπωσης.....	97
3.42	Οι αρχές της νομιμότητας, ακρίβειας, δημόσιας πίστης και προστασίας του με καλή πίστη αποκτώμενου ακινήτου.....	97
3.43	Προκήρυξη ενέργειας βεβαίωσης.....	99

3.44	Συντέλεση της καταχώρησης πράξεων στο Κτηματολογικό Βιβλίο .....	99
3.45	Τρόπος αποδείξεως της καταχώρησης.....	100
3.46	Συνέπειες της καταχώρησης .....	100
3.47	Αρμόδιος για την κατάθεση της αίτησης για καταχώρηση στο Κτηματολόγιο.....	101
3.48	Διορθώσεις σφαλμάτων.....	101
3.49	Εκκλησιαστικές εκτάσεις νήσου Κω .....	102
	3.49.1 Η ακίνητη κτηματική περιουσία της Ελληνορθόδοξης Κοινότητας Κω – Σημερινή κατάσταση.....	102
3.50	Δασικές εκτάσεις νήσου Κω .....	103
	3.50.1 Δασικός πλούτος της Κω.....	103
	3.50.2 Έγκριση χαρακτηρισμού από το Δασονομείο Ρόδου για εκτάσεις που βρίσκονται στο νησί της Κω.....	103
	3.50.3 Μέτρα που θα πρέπει να ληφθούν για να αρθούν τα προβλήματα για τις δασικές εκτάσεις.....	103
3.51	Προβλήματα.....	104
	3.51.1 Προβλήματα στη λειτουργία της υπηρεσίας του Κτηματολογίου της Κω.....	104
3.52	Η ενσωμάτωση του Κτηματολογίου της Κω με το Εθνικό Κτηματολόγιο.....	106
	3.52.1 Εξασynchronισμός του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου (Ρόδος, Κω, Λέρος) και ένταξη στο Εθνικό Κτηματολόγιο.....	106
4.	<b>ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ</b> .....	109
5.	<b>ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΜΕ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΤΗΣ ΚΩ</b> .....	119
5.1	Διαθέσιμα στοιχεία από το Κτηματολόγιο Κω για την ένταξή του στο Εθνικό Κτηματολόγιο .....	119
5.2	Τα στάδια της κτηματογράφησης στο Εθνικό Κτηματολόγιο συγκριτικά με τα στάδια κτηματογράφησης του Κτηματολογίου Κω.....	135
6.	<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b> .....	138
7.	<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ</b> .....	150
8.	<b>ΓΕΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b> .....	161

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Για την ολοκλήρωση των σπουδών και την λήψη πτυχίου, σύμφωνα με τον κανονισμό σπουδών του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Σερρών, της Σχολής Τεχνολογικών Εφαρμογών και του τμήματος Γεωπληροφορικής και Τοπογραφίας, ανατέθηκε στην σπουδάστρια Ψαρρά Καλλιόπη με Α.Ε.Μ. 897, πτυχιακή εργασία με τίτλο «**Κτηματολόγιο της Κω. Καταγραφή της ύπαρξης κατάστασης και ένταξη στο Εθνικό Κτηματολόγιο.**».

Το αντικείμενο της παρούσας Πτυχιακής Εργασίας αφορά το Κτηματολόγιο της Κω, τα κύρια χαρακτηριστικά του, τον τρόπο λειτουργίας του και τα πλεονεκτήματά του. Εξετάζονται οι όροι κάτω από τους οποίους μπορεί να γίνει η ενσωμάτωσή του με το Εθνικό Κτηματολόγιο. Γίνεται ακόμα μνεία στην οργάνωση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου καθώς και στις υπό ένταξη περιοχές.

Περιγράφονται βασικές έννοιες όπως ο ορισμός και οι αρχές του Κτηματολογίου και αναλύονται οι σχετικοί Νόμοι και διατάξεις σύμφωνα με τους οποίους λειτουργεί το Κτηματολόγιο της Κω.

Στόχος της εργασίας είναι η σύγκριση των δυο Κτηματολογίων συστημάτων, ο εντοπισμός των διαφορών και η μελέτη της ενσωμάτωσής του Κτηματολογίου της Κω στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι ο τρόπος λειτουργίας του Κτηματολογίου της Κω, ο οποίος παραμένει σχεδόν ο ίδιος από την ίδρυσή του επί της Ιταλικής κατοχής μέχρι και τις μέρες μας και η ενσωμάτωσή του στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Στο **πρώτο κεφάλαιο** καταγράφονται γενικά χαρακτηριστικά της νήσου Κω, που δίνουν στον αναγνώστη πληροφορίες όπως η γεωγραφική θέση του νησιού, ο πληθυσμός του και άλλα. Επίσης γίνεται μία ιστορική αναδρομή.

Το θέμα του **δεύτερου κεφαλαίου** είναι το Εθνικό Κτηματολόγιο, όπου αναλύονται πληροφορίες όπως ο ορισμός, ο ρόλος, οι θεμελιώδεις αρχές, οι γενικές ιδιότητές του, τα στοιχεία και τα μέσα της λειτουργίας του και ο τρόπος τήρησης και ενημέρωσης των κτηματολογικών διαγραμμάτων.

Το **τρίτο**, το μεγαλύτερο σε έκταση **κεφάλαιο** της πτυχιακής, έχει ως θέμα το Κτηματολόγιο της Κω. Σε αυτό το κεφάλαιο αναλύονται κυρίως κανονισμοί σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα 132 της 1<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 1929 του Ιταλού Νομοθέτη Μάριο Λάγκο, που αφορά την θέσπιση του Κτηματολογικού Κανονισμού στην Δωδεκάνησο, βάσει του οποίου λειτουργεί μέχρι και τις μέρες μας το Κτηματολόγιο της Κω. Επίσης αναλύονται διαδικασίες όπως η τήρηση και ενημέρωση του Κτηματολογικών διαγραμμάτων και χαρτών. Καταγράφονται τα προβλήματα λειτουργίας του Κτηματολογίου.

Αναλύονται τα στοιχεία και τα μέσα λειτουργικής υπόστασης του Κτηματολογίου της Κω, όπως η Κτηματολογική μερίδα, κτηματολογικός τόμος, κτηματολογικό βιβλίο, κτηματολογικοί χάρτες, αλλά και η διάκριση των ακινήτων σε κατηγορίες που ισχύουν από την εποχή της Οθωμανικής κυριαρχίας, η οποία δεν τροποποιήθηκε από τους Ιταλούς και ισχύει μέχρι και σήμερα, όπως εραζί, εμιριέ, βακούφ (εκβάφ), μουλκ, μίρι, μετρουκέ και μεβάτ. Αναφέρονται επίσης οι πράξεις που καταχωρούνται όπως και αυτές που δεν καταχωρούνται στο Κτηματολόγιο της Κω. Περιγράφεται ο τρόπος καταχώρησης, αποδείξεως και οι συνέπειες των πράξεων στο Κτηματολογικό βιβλίο. Επίσης η διαδικασία διόρθωσης σφαλμάτων.

Τα επόμενα υποκεφάλαια αναφέρονται στις εκκλησιαστικές και δασικές εκτάσεις της νήσου Κω. Το σημαντικότερο υποκεφάλαιο ασχολείται με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει το Κτηματολογικό γραφείο της Κω τα οποία χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης. Το τελευταίο υποκεφάλαιο αναλύει τον τρόπο με τον οποίο θα γίνει η ενσωμάτωση του Κτηματολογίου της Κω με το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Αφού συλλέχθηκαν όλες οι πληροφορίες που ήταν δυνατόν μέσα από βιβλία, εφημερίδες και από τον παγκόσμιο ιστό (internet) στο **τέταρτο κεφάλαιο**, προκειμένου να ολοκληρωθεί η παρούσα πτυχιακή εργασία, δημιουργήθηκε ένα ερωτηματολόγιο το οποίο και απαντήθηκε από την Προϊσταμένη του Κτηματολογίου της Κω κ. Διονυσία Παπαχρήστου, ύστερα από συνέντευξη.

Στο **πέμπτο κεφάλαιο** γίνεται η σύγκριση μέσα από πίνακες των στοιχείων που περιέχουν τα δύο Κτηματολογικά συστήματα. Οι πίνακες έχουν κατηγοριοποιηθεί ανάλογα με τα στοιχεία που περιγράφουν, όπως στοιχεία φυσικού / νομικού προσώπου, στοιχεία ακινήτου και χαρτιών.

Στο **έκτο κεφάλαιο**, απόρροια των προηγούμενων, βγαίνουν συμπεράσματα και προτείνονται λύσεις σε κάποια από τα προβλήματα.