

Δασικοί Χάρτες – 21 Απαντήσεις σε Ερωτήματα Πολιτών από τον πρώην διευθυντή Γ.Υ.Σ.

Μέρα με τη μέρα πληθαίνουν οι διαμαρτυρίες πολιτών, για τα λάθη που εντοπίζουν στους δασικούς χάρτες που αναρτήθηκαν, καθώς φαίνεται να έχουν χαρακτηριστεί ως δασικές, περιοχές κατοικημένες ή αγροτικές. Επιπλέον, σοβαρό ζήτημα έχει προκύψει με τα χρήματα που πρέπει να καταβάλουν όποιοι υποβάλουν αντίρρηση, επειδή το κτήμα, η καλλιεργήσιμη έκταση, το σπίτι ή το οικόπεδό τους εμφανίζεται στους χάρτες ως δασική έκταση.

Από τις ημερίδες για την ανάρτηση των δασικών χαρτών που διοργανώνουν οι Δήμοι του Νομού Λάρισας για την ενημέρωση των πολιτών, όπου παρευρίσκομαι ως ομιλητής, διαπίστωνα ότι υπάρχουν πολλά ερωτήματα πολιτών για τις ιδιοκτησίες τους και στην παρούσα ανάλυση δίνονται απαντήσεις σε 21 από αυτά:

1. Πώς χαρακτηρίζεται στον χάρτη μια περιοχή δασική;

Με βάση τη δασική νομοθεσία, ως βάση για τον καθορισμό των δασικών εκτάσεων χρησιμοποιούνται οι αεροφωτογραφίες (Α/Φ) του 1945 ή του 1960 όταν οι του 1945 δεν είναι ευκρινείς. Οι παλαιές αεροφωτογραφίες συγκρίνονται με νεότερες, της περιόδου 2007-2009 και έτσι αποτυπώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης, αν είναι ίδιος ή αν έχει αλλάξει.

2. Πώς μπορεί κάποιος να δει τον δασικό χάρτη;

Στην ιστοσελίδα www.ktimanet.gr, όπου υπάρχουν οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες του κτηματολογίου. Ο πολίτης μπορεί να αναζητήσει το ακίνητό του εστιάζοντας στις Α/Φ ή χρησιμοποιώντας τις συντεταγμένες του.

3. Ποια είναι η σχέση του δασικού χάρτη με το κτηματολόγιο;

Το κτηματολόγιο αποτυπώνει σε χάρτη τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Οι δασικοί χάρτες δεν εξετάζουν ιδιοκτησία, αλλά τον χαρακτήρα μιας έκτασης.

4. Τι γίνεται αν δεν μπορεί κάποιος να εντοπίσει το ακίνητο;

Μπορεί να απευθυνθεί για δωρεάν βοήθεια στα Σημεία Υποστήριξης Ανάρτησης των Δασικών Χαρτών (ΣΥΑΔΧ). Ο κατάλογος των σημείων βρίσκεται στην ίδια ιστοσελίδα.

5. Πως γίνεται η υποβολή αντιρρήσεων;

Μέσω της ίδιας ιστοσελίδας ηλεκτρονικά, όπου υπάρχει και εγχειρίδιο οδηγιών. Για να κατοχυρωθεί η αντίρρηση, ο πολίτης θα πρέπει να πληρώσει ένα ποσό που ξεκινά από τα 10 € και φθάνει τα 3.300 €, ανάλογα με το εμβαδόν της έκτασης που εμφανίζεται δασική. Σε κάποιες περιπτώσεις το τέλος δεν είναι απαραίτητο, όπως σε περιπτώσεις εποικισμών (διανομές), σε περιπτώσεις όπου δεν έχει

καταχωρηθεί μια εκκρεμής πράξη χαρακτηρισμού, σε περιοχές που βρίσκονται εντός σχεδίου ή εντός των ορίων οικισμού και δεν έχουν καταχωρηθεί στο δασικό χάρτη τα ανάλογα διαγράμματα, σε περιοχές που εμφανίζονται ως χορτολιβαδικές, αλλά περιλαμβάνονται σε περιοχές τού εποίκισμού και σε περιοχές που αφορούν σε εκκρεμείς αιτήσεις και υποθέσεις.

6. Τι γίνεται αν μία ιδιοκτησία εμφανίζεται το 1945 δασική και σήμερα δασική ή άλλης μορφής;

Υποβάλλεται αντίρρηση, προσκομίζοντας έκθεση φωτοερμηνείας που αποδεικνύει ότι το 1945 ήταν αγροτική έκταση και όλα τα άλλα δικαιολογητικά που απαιτούνται. Όταν κυρωθούν οριστικά οι δασικοί χάρτες και δεν έχει γίνει δεκτή η αντίρρηση, είτε γίνεται προσφυγή στο Συμβούλιο Επικρατείας ή εξαγοράζεται περιουσία του Δημοσίου, πληρώνοντας το 1/3 της αντικειμενικής αξίας.

7. Τι γίνεται αν μία ιδιοκτησία εμφανίζεται το 1945 αγροτική και σήμερα δασική;

Υποβάλλεται αντίρρηση προσκομίζοντας τίτλους ιδιοκτησίας. Αν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας προ της 23/2/1946, χαρακτηρίζονται ως ιδιωτικές, ενώ αν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας μετά την 23/2/1946 και πριν την 8/8/2004, χαρακτηρίζονται ως ιδιωτικές, αλλά μπορούν να χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά και μόνο για γεωργική και δενδροκομική εκμετάλλευση και όχι για δόμηση.

8. Ποιοι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι αν μία ιδιοκτησία εμφανίζεται το 1945 αγροτική και σήμερα δασική;

Είναι οι τίτλοι που μεταγράφονται στο υποθηκοφυλακείο, όπως οι εν ζωή δικαιοπραξίες, οι περιλήψεις κατακυρωτικών εκθέσεων, οι εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου, οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις και οι αποδοχές κληρονομιάς ή κληρονομητήρια και για τους οποίους υπάρχει συνεχής και αδιάλειπτη διαδοχή μέχρι σήμερα.

Για τίτλους πριν την 23/2/1946 δεν απαιτείται κληρονομητήριο ή συμβολαιογραφικό έγγραφο αποδοχής κληρονομιάς και μεταγραφή.

Σύμφωνα με Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ Β' 767/22-03-2016), η χρησικτησία ως τρόπος κτήσης κυριότητας δε συνιστά τίτλο, ούτε οι βεβαιώσεις, οι υπεύθυνες δηλώσεις καθώς και οι βεβαιώσεις-πιστοποιητικά προέδρων Κοινοτήτων. Σύμφωνα με άλλη Υπουργική Απόφαση του ίδιου Υπουργού (ΦΕΚ Β' 3532/3-11-2016), η έκτακτη χρησικτησία συνιστά τίτλο. Εδώ πρέπει να γίνει διευκρίνιση από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Ποιοι άλλοι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έγκυροι για την υποβολή αντιρρήσεων σε άλλες περιπτώσεις και τι γίνεται αν δεν υπάρχουν τίτλοι;

Είναι οι τίτλοι που αφορούν εμπράγματα δικαιώματα, όπως η κυριότητα, η πραγματική δουλεία, η περιορισμένη προσωπική δουλεία, η επικαρπία πράγματος ή δικαιώματος, η οίκηση και η υποθήκη και οι τίτλοι που αφορούν ενοχικά δικαιώματα, όπως η μίσθωση, η επίμορτη αγροληψία, η χρονομεριστική μίσθωση και το προσύμφωνο πώλησης – δωρεάς ακινήτου και τα οποία αποδεικνύονται από δημόσια ή ιδιωτικά έγγραφα.

Αν δεν υπάρχουν τίτλοι, δεν υπάρχει δυνατότητα σύμφωνα με την ισχύουσα δασική νομοθεσία να δικαιωθεί κάποιος, εκτός και αν υπάρξει κάποια πολιτική απόφαση.

10. Τι κάνω αν μισθώνω ακίνητο ή κατέχω προσύμφωνο δωρεάς ακινήτου και αυτά εμφανίζονται ως δασικά;

Για την μίσθωση ακινήτου για χρονικό διάστημα, μακρότερο από εννέα έτη, απαιτείται η μίσθωση να έχει καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που να έχει μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο, ενώ για το προσύμφωνο δωρεάς ακινήτου, απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο και όχι μεταγραφή. Εάν πληρούνται τα παραπάνω υποβάλλεται αντίρρηση.

11. Τι γίνεται αν μία ιδιοκτησία εμφανίζεται το 1945 αγροτική και σήμερα αγροτική;

Δεν απαιτείται καμία ενέργεια.

12. Τι γίνεται αν μία μη δασική ιδιοκτησία εμφανίζεται μέσα στα όρια αναδασωτέας περιοχής;

Οι πολίτες θα πρέπει να απευθυνθούν στο δασαρχείο, ώστε να ζητήσουν την τροποποίηση της απόφασης αναδάσωσης. Δεν υπάρχει νόημα να υποβάλλουν αντίρρηση.

13. Τι γίνεται αν κατά την εφαρμογή των τίτλων διαπιστώνονται ασυμφωνίες σχετικά με το εμβαδό, τη θέση, τα όρια του ακινήτου ή ιδιοκτησιακές αμφισβητήσεις μεταξύ τρίτων, χωρίς να θίγονται δικαιώματα του δημοσίου;

Στην περίπτωση αυτή ο έλεγχος περιορίζεται στην ύπαρξη των μεταγραμμένων τίτλων που αποδεικνύουν κυριότητα του αιτούντα επί του ακινήτου, αφού ο καθ' όρια προσδιορισμός θεωρείται επικρατέστερος του προσδιορισμού με βάση το εμβαδόν.

14. Τι γίνεται αν ένα οικόπεδο όπου έχει χτιστεί οικοδομή με νόμιμη οικοδομική άδεια εμφανίζεται ως δασικό;

Εφόσον είναι νόμιμη, η οικοδομική άδεια είναι ισχυρή και δεν αναιρείται. Θα πρέπει όμως να υποβληθεί ατελώς αντίρρηση, ώστε να τροποποιηθεί ο χάρτης.

15. Έχω ανεγείρει οικοδομή χωρίς οικοδομική άδεια σε δασική έκταση. Τι πρέπει να κάνω;

Ο νόμος 4389/2016 προβλέπει ότι οι οικισμοί αυθαιρέτων μπορούν προς το παρόν να εξαιρεθούν από την ανάρτηση των δασικών χαρτών, αν οι πολεοδομίες υποβάλουν τα όριά τους και τα οποία λέγονται οικιστικές πυκνώσεις. Στην περίπτωση αυτή, οι πολίτες θα πρέπει να επικοινωνήσουν με τον δήμο τους για να δουν αν το έχει κάνει. Πάντως, οι νόμοι για τη νομιμοποίηση αυθαιρέτων εξαιρούν όλοι τα αυθαίρετα σε δάση και δασικές εκτάσεις.

16. Τι γίνεται αν ένας αγρότης καλλιεργεί εκχερσωμένη δημόσια δασική έκταση;

Ο νόμος 4280/2014 προέβλεψε μια διαδικασία σύμφωνα με την οποία ο πολίτης μπορεί να εξαγοράσει την έκταση αυτή, με το ανάλογο τίμημα. Η προθεσμία λήγει

περίπου σε ένα χρόνο.

17. Τι γίνεται με τις εκτάσεις για τις οποίες δεν υπάρχουν αντιρρήσεις;

Σε αυτές τις εκτάσεις ο δασικός χάρτης θα κυρωθεί οριστικά.

18. Αν η προθεσμία λήξει, μπορεί ένας πολίτης εκ των υστέρων να υποβάλει αντίρρηση;

Σε περίπτωση μη άσκησης αντιρρήσεων εντός της προθεσμίας, ο χαρακτήρας μιας έκτασης είναι οριστικός και ο χάρτης κυρώνεται χωρίς να υπάρχει δυνατότητα αλλαγής του αποδιδόμενου χαρακτήρα με καμία άλλη ρύθμιση και τροπολογία. Όλη η διαδικασία γίνεται για μια φορά και δεν θα υπάρξει άλλη δεύτερη ευκαιρία είτε βραχυπρόθεσμα είτε μακροπρόθεσμα.

19. Τι γίνεται με τα καστανοδασοτεμάχια που χαρακτηρίζονται δασικά;

Υποβάλλεται αντίρρηση, αν τα καστανοδασοτεμάχια παραχωρήθηκαν κατά κυριότητα και χωρίς τίμημα, με απόφαση του νομάρχη, σε κατά κύριο επάγγελμα γεωργούς ή κτηνοτρόφους, οι οποίοι είναι μόνιμοι κάτοικοι του νομού, εφόσον αυτοί και οι δικαιούχοί τους τις νέμονται και τις κατέχουν επί είκοσι (20) τουλάχιστον χρόνια, καταθέτοντας το αντίστοιχο παραχωρητήριο. Τα παραπάνω καστανοδασοτεμάχια δεν υπάγονται στη δασική νομοθεσία.

20. Τι γίνεται με τις χορτολιβαδικές εκτάσεις του 1945;

Οι χορτολιβαδικές εκτάσεις του 1945 δεν θεωρούνται δασικές όταν αναγνωρίστηκαν, παραχωρήθηκαν, περιήλθαν στους δικαιούχους και αποκαταστήσαν σε γεωργικό κλήρο γεωργούς, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του νόμου 3208/2003. Εάν υπάρχει υπαγωγή σε μία από τις παραπάνω κατηγορίες, υποβάλλεται αντίρρηση.

21. Τι γίνεται όταν η υποβολή αντίρρησης αφορά ταυτόχρονα εκτάσεις που εξαιρούνται της καταβολής τέλους και εκτάσεις για τις οποίες οφείλεται τέλος;

Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει να υποβληθούν δύο ξεχωριστές αντιρρήσεις.

ΝΙΚΟΣ ΚΑΡΔΟΥΛΑΣ

Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

MSc Τηλεπισκόπησης – GIS_UK

Πρώην Διευθυντής ΓΥΣ