



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ
ΘΕΜΑΤΩΝ

Δ/νση: Χανδρή 1 & Θεσσαλονίκης
Τ.Κ.: 183 46 Μοσχάτο
Πληρ.: Α. Κεχαγιόγλου
Τηλ.: 210 4803256
Email: ke@mindigital.gr

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Αναφορών

ΚΟΙΝ.: Βουλευτή κ. Μ. Κόνσολα
Διά της Βουλής των Ελλήνων

Θέμα: «Απάντηση στην υπ' αρ. 3253/3.10.2025 Αναφορά του βουλευτή κ. Μ. Κόνσολα»

Σχετικά με την εν θέματι Αναφορά, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αρ. ΔΣ 329/15/16.01.2025 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο (Β' 91), με τίτλο «Ρύθμιση ειδικών ζητημάτων για την εγγραφή πράξεων και τη χορήγηση αντιγράφων και πιστοποιητικών από τα τηρούμενα βιβλία στο Κτηματολογικό Γραφείο Δωδεκανήσου (έδρα Ρόδος) και στο Υποκατάστημα Κω», οργανώθηκε το πλαίσιο λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου, όπως συστάθηκε με το ν. 4512/2018, μετά την κατάργηση του πρώην Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου την 31.12.2024, σύμφωνα με την υπ' αρ. ΔΣ 267/8/15.1.2024 απόφαση του Δ.Σ. του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (Β' 239), όπως τροποποιήθηκε με τις ΠΡ 1628/2437216/4.7.2024 (Β' 3952), ΠΡ 2293/2458457/15.10.2024 (Β' 5817) και ΠΡ 2618/2468622/22.11.2024 (Β' 6448).

Η παραπάνω απόφαση εισήγαγε διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων για εγγραφή πράξεων και έκδοση πιστοποιητικών, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες του προϊσχύσαντος συστήματος. Η κατάργηση του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου και η εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 4512/2018 προηγήθηκαν της διαπιστωτικής πράξης της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4934/2022 για τη μετάπτωση του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Υπενθυμίζεται ότι ο ν. 4934/2022 ρυθμίζει τις διαδικασίες προσαρμογής των στοιχείων των πρώην Κτηματολογικών Γραφείων Κω και Ρόδου στο Σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), ώστε να εξασφαλίζεται η συμβατότητα με τα εθνικά λειτουργικά πρότυπα.

Το γεγονός ότι το πρώην Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου ήταν επιβαρυνμένο με χρονίζουσες εκκρεμότητες νομικού ελέγχου μέχρι την κατάργησή του την 31.12.2024 αποτέλεσε παράγοντα σημαντικής πίεσης στη νέα υπηρεσία. Κάθε νέα πράξη που εισέρχεται στο Κτηματολογικό Γραφείο Δωδεκανήσου απαιτεί την εκκαθάριση προηγούμενων εκκρεμοτήτων, ενώ ειδική κατηγορία

αποτελούν οι λεγόμενες «προβληματικές πράξεις», για τις οποίες ο τότε Κτηματολογικός Δικαστής δεν είχε αποφανθεί.

Για την αντιμετώπιση των διαχρονικών δομικών προβλημάτων του πρώην Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου, το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης ανέλαβε νομοθετική πρωτοβουλία με το άρθρο 88 (παρ. 1) του ν. 5172/2025, που προβλέπει, μεταξύ άλλων:

1. Διεκπεραίωση εκκρεμοτήτων νομικού ελέγχου μέχρι 31.12.2024 από τον Προϊστάμενο του νέου Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου, καθώς και από κάθε άλλο όργανο του Φορέα, το οποίο κατά την παρ. 1Α του άρθρου 17, το άρθρο 14Α και το άρθρο 18 του ν. 4512/2018 (Α` 5), διαθέτει σχετική αποφασιστική αρμοδιότητα, χωρίς δυνατότητα επανελέγχου αποφάσεων του Κτηματολογικού Δικαστή που εκδόθηκαν πριν την κατάργηση.

2. Κατάργηση της επίδοσης απορριπτικών αποφάσεων διά Δικαστικού Επιμελητή και αντικατάσταση με γνωστοποίηση απευθείας από το Κτηματολογικό Γραφείο, μειώνοντας κόστη και γραφειοκρατία.

3. Αρχαιοθέτηση αιτημάτων ενημέρωσης στοιχείων μερίδων οικοδομών που δεν είχαν διεκπεραιωθεί μέχρι την κατάργηση των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω – Λέρου, χωρίς υποχρέωση επεξεργασίας από τις νέες υπηρεσίες, συμβάλλοντας στην εκκαθάριση σημαντικού αριθμού εκκρεμοτήτων.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 59 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, δόθηκε δυνατότητα επανάκτησης προσωπικού από το πρώην Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου για διάστημα 6 μηνών με επιμίσθιο, ενώ υπογράφηκε και Προγραμματική Σύμβαση με τον Δικηγορικό Σύλλογο Ρόδου για υποστήριξη σε εργασίες νομικού ελέγχου.

Τα παραπάνω αποτελούν έμπρακτη απόδειξη της δέσμευσης του Υπουργείου και του Ελληνικού Κτηματολογίου για την ομαλή λειτουργία του νέου Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και τη διαχείριση του όγκου των εκκρεμοτήτων που παρέλαβε από το καταργηθέν Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου.

Όσον αφορά την πρόταση για νομοθετική παρέμβαση με σκοπό τη διασφάλιση της νομικής βεβαιότητας και της ασφάλειας των συναλλαγών, επιβεβαιώνουμε το έμπρακτο ενδιαφέρον μας για την εύρυθμη λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου.

Η πολιτεία έχει ήδη αναλάβει πρωτοβουλίες για την αντιμετώπιση αυτών των ζητημάτων, ενώ η προτεινόμενη αναδρομική εφαρμογή παλαιών πρακτικών δεν μπορεί να αντικαταστήσει την ανάγκη συστηματικής νομοθετικής και τεχνικής ρύθμισης.

Συμπερασματικά, το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και το Ελληνικό Κτηματολόγιο συνεχίζουν να επενδύουν σε νομοθετικές, οργανωτικές και τεχνικές λύσεις ώστε το Κτηματολογικό Γραφείο Δωδεκανήσου να ανταποκριθεί πλήρως στον δημόσιο σκοπό του, διασφαλίζοντας νομική βεβαιότητα, ασφάλεια συναλλαγών και αποτελεσματικότητα στη διαχείριση των κτηματολογικών διαδικασιών.

Ως προς τα ειδικότερα ζητήματα «νομοθετικής φύσης», παραθέτουμε τα ακόλουθα:

α. Παύση ισχύος των ουσιαστικών διατάξεων του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου:

Η ρητή διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 12 του ν. 5076/2023, σχετικά με την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου 47 του ν. 4934/2022, μετά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω, προσδιορίζει με σαφήνεια το ισχύον νομικό πλαίσιο.

Συγκεκριμένα, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 12 παρ. 1 και 3 του ν. 5076/2023 και 47 παρ. 1 του ν. 4934/2022, επί των οποίων ρητά παραπέμπει η παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 5076/2023, προκύπτει ότι, μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης της παραγράφου 7 του άρθρου 1 του ν. 4512/2018, που αφορά την κατάργηση των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου, και εφόσον η έκδοση της προηγηθεί χρονικά της διαπιστωτικής πράξης της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4934/2022 για τη μετάπτωση, εφαρμόζεται στο εξής το σύστημα του ν. 2664/1998.

Η εφαρμογή αυτή γίνεται με εξαίρεση τα άρθρα 6 έως 9 του Δευτέρου Κεφαλαίου του ν. 2664/1998, που αφορούν τις αρχικές εγγραφές, καθόσον στην περιοχή ήδη λειτουργούσε κτηματολογικό σύστημα και δεν πρόκειται για διαδικασία περαίωσης της κτηματογράφησης.

Παράλληλα, η παράγραφος 1 του άρθρου 47 του ν. 4934/2022 ορίζει ρητά ότι παύουν να ισχύουν οι ουσιαστικές διατάξεις του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου. Από τη στιγμή αυτή, στις συγκεκριμένες περιοχές εφαρμόζεται η γενική ή ειδική νομοθεσία της Επικράτειας για τα εμπράγματα και λοιπά εγγραπτά δικαιώματα, καθώς και για τις εγγραφτέες πράξεις. Αυτό ισχύει ανεξαιρέτως για δικαιώματα ιδιωτών, του Ελληνικού Δημοσίου ή άλλων Ν.Π.Δ.Δ., διασφαλίζοντας τη νομική βεβαιότητα και την ασφάλεια των συναλλαγών.

Με τον τρόπο αυτό, η Πολιτεία διασφαλίζει τη συνέχεια του θεσμικού πλαισίου, την τήρηση των αρχών της νομιμότητας και τη σταθερότητα των λειτουργιών του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου, ενώ παράλληλα ανταποκρίνεται στις ανάγκες των πολιτών και της διοικητικής πρακτικής της περιοχής.

β. Ανάγκη μεταβατικής ρύθμισης ή ερμηνευτικής οδηγίας αναφορικά με την τύχη των ήδη ασκηθεισών αγωγών χρησικτησίας και των επ' αυτών αποφάσεων, ενόψει της εφαρμογής του άρθρου 47 παρ. 3 του ν. 4934/2022:

Το ζήτημα της καταχώρισης εμπράγματων δικαιωμάτων με βάση τη χρησικτησία, για τις περιπτώσεις όπου ασκείται σχετικό δικαίωμα, μετά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω, ρυθμίζεται από την παράγραφο 3 του άρθρου 47 του ν. 4934/2022. Σύμφωνα με αυτή, το δικαίωμα που αποκτήθηκε με τη χρησικτησία του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, και ο χρόνος της οποίας έχει ήδη συμπληρωθεί κατά την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 10, αναγνωρίζεται με δικαστική απόφαση της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 και διορθώνεται η σχετική εγγραφή. Παράλληλα, οι διατάξεις για τη χρησικτησία του Αστικού Κώδικα και της λοιπής νομοθεσίας εφαρμόζονται από την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 10 και σε εκείνη τη χρησικτησία που είχε αρχίσει υπό το καθεστώς ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, αλλά ο απαιτούμενος χρόνος δεν είχε ακόμα συμπληρωθεί. Στην περίπτωση αυτή, το δικαίωμα δεν αποκτάται προτού εκπνεύσει ο χρόνος που ορίζουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα και της λοιπής νομοθεσίας, ενώ η έναρξη, αναστολή και διακοπή κρίνονται, ως προς τον χρόνο πριν από την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης, βάσει του έως τότε ισχύοντος δικαίου.

Τόσο στο καθεστώς του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου όσο και υπό τον ν. 2664/1998, η καταχώριση εμπράγματων δικαιωμάτων με αιτία κτήσης χρησικτησία προϋποθέτει την άσκηση αγωγής για τη διαπίστωση της συνδρομής των προϋποθέσεων της χρησικτησίας στο πρόσωπο του ενάγοντα. Πρόκειται είτε για αναγνωριστική είτε για διεκδικητική αγωγή (άρθρο 220 ΚΠολΔ). Το αίτημα δόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, σύμφωνα με τον ν. 2664/1998 (άρθρα 6 παρ. 2 και 13 παρ. 2), αποτελεί παρεπόμενο αίτημα, το οποίο δεν εισάγει νέο είδος αγωγής. Εάν το αίτημα αυτό δεν περιλαμβάνεται στο δικόγραφο ή στο διατακτικό της αγωγής, η καταχώριση της δικαστικής

απόφασης δεν εμποδίζεται, υπό την προϋπόθεση της συνδρομής των λοιπών προϋποθέσεων, όπως ο απαιτούμενος βαθμός δικονομικής ωρίμανσης (αμετάκλητες αποφάσεις).

Από πλευράς Κτηματολογίου, η μη συμπερίληψη διάταξης για τη διόρθωση των εγγραφών σε αποφάσεις που έχουν ήδη εκδοθεί ή θα εκδοθούν έως την 31.12.2024 δεν θα θεωρηθεί ως έλλειψη και δεν θα απορριφθεί το σχετικό αίτημα για καταχώριση. Αντίστοιχες πρακτικές εφαρμόζονται ήδη σε κτηματογραφημένες περιοχές, όπου δικαστικές αποφάσεις για αρχικές εγγραφές που εκδόθηκαν πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου επιφέρουν τη διόρθωση των εγγραφών, ακόμη και χωρίς ρητή διάταξη περί διόρθωσης.

Τέλος, η αναφορά στις παραγράφους 2 των άρθρων 6 και 13 για την ύπαρξη δικαστικής απόφασης δεν αποκλείει την καταχώριση άλλων εγγράφων που, σύμφωνα με την εκάστοτε δικονομική νομοθεσία, επιφέρουν αναγνώριση του δικαιώματος κυριότητας μέσω χρησικτησίας και κατάργηση της δίκης με ισχύ δεδικασμένου, όπως π.χ. τα πρακτικά συμβιβασμού του άρθρου 214 Α.

γ. Παραδεκτό λόγω έλλειψης φύλλου και διαγράμματος:

Η προσκόμιση κτηματολογικού φύλλου και αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος για τη συζήτηση αγωγών αφορά τα κτηματογραφημένα ακίνητα σύμφωνα με τον ν. 2664/1998. Τα ακίνητα των πρώην περιοχών αρμοδιότητας του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου θα αποκτήσουν ΚΑΕΚ μετά την ολοκλήρωση της τεχνικής μετάπτωσης στο σύστημα του ν. 4934/2022.

Σύμφωνα με τις παραγράφους 5 και 5α του άρθρου 13, για τη συζήτηση αγωγών ενώπιον δικαστηρίου, απαιτείται με ποινή απαραδέκτου η προσκόμιση αντιγράφου κτηματολογικού φύλλου και αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος για το ακίνητο που αφορά η αγωγή. Εάν η αγωγή αφορά σε αλλαγές και στα διαγράμματα, πρέπει να προσαρτάται στο δικόγραφο τοπογραφικό διάγραμμα με τις γεωμετρικές μεταβολές, βεβαιωμένο από τον συντάκτη μηχανικό ως τεχνικά εφαρμόσιμο και δεκτικό εισαγωγής στην κτηματολογική βάση.

Για τις περιοχές του πρώην Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου που υπήχθησαν στην αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω, τα ανωτέρω αντίγραφα δεν παρέχονται προς έκδοση, καθώς δεν έχει ολοκληρωθεί η μετάπτωση στο καθεστώς του ν. 2664/1998. Ρητή πρόβλεψη γι' αυτό υπάρχει στην παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 5076/2023, η οποία ορίζει ότι έως την ολοκλήρωση της μετάπτωσης και την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 10 του ν. 4934/2022, εφαρμόζεται ο ν. 2664/1998 με ορισμένες εξαιρέσεις.

Οι γεωμετρικές μεταβολές που αναφέρονται στην παρ. 5α του άρθρου 13 αφορούν τις επερχόμενες μεταβολές στα κτηματολογικά διαγράμματα σύμφωνα με τον ν. 2664/1998. Τέτοια διαγράμματα δεν έχουν συνταχθεί ακόμη για τις περιοχές του πρώην Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου και θα προκύψουν μετά την ολοκλήρωση της μετάπτωσης και την έκδοση της σχετικής διαπιστωτικής πράξης.

Για την εγγραφή αγωγών σε περιοχές του πρώην Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου που αφορούν διεκδίκηση ή αναγνώριση κυριότητας με δημιουργία νέας μερίδας και ακινήτου, η νομολογία απαιτεί συνυποβολή τοπογραφικών διαγραμμάτων για την οριστότητα του αιτήματος. Ωστόσο, η απουσία τους δεν εμποδίζει την εγγραφή της αγωγής στα βιβλία του δικαστηρίου. Κατά την υποβολή αιτήματος για εγγραφή εκδοθησομένης δικαστικής απόφασης, απαιτείται οπωσδήποτε η συνυποβολή των κατάλληλων τεχνικών εγγράφων.

Τέλος, η υποχρέωση εγγραφής της αγωγής στα βιβλία του δικαστηρίου εντός 30 ημερών (άρθρο 220 ΚΠολΔ) πιστοποιείται μόνο με το σχετικό πιστοποιητικό εγγραφής και όχι με το αντίγραφο του κτηματολογικού φύλλου. Το συνυποβαλλόμενο φύλλο αποτυπώνει τη νομική κατάσταση του

ακινήτου κατά τη συζήτηση της αγωγής και δεν αντικαθιστά το πιστοποιητικό εγγραφής ούτε απαλλάσσει τον ενάγοντα από την υποχρέωση έκδοσης του αυτοτελούς πιστοποιητικού.

δ. Τεχνικές προδιαγραφές σχεδιαγραμμάτων:

Οι Δικηγορικοί Σύλλογοι Ρόδου και Κω, καθώς και το Τεχνικό Επιμελητήριο/Τμήμα Δωδεκανήσου, συμμετείχαν ενεργά στη διαβούλευση για το ν. 4934/2022 και ειδικότερα στη Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή που συγκρότησε το Υπουργείο Δικαιοσύνης για τη μετάπτωση των πρώην περιοχών του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου.

Στη συνέχεια, το Τεχνικό Επιμελητήριο ενημερώθηκε και συμμετείχε στη διαβούλευση του Τεύχους Τεχνικών Προδιαγραφών του Έργου Μετάπτωσης (Β' 4363/2024), ώστε να διασφαλιστεί η σωστή προσαρμογή των γεωμετρικών και τεχνικών δεδομένων κατά την εισαγωγή των πληροφοριών στο νέο κτηματολογικό σύστημα.

ε. Συνδυαστική εγγραφή εκκρεμών πράξεων:

Όσον αφορά το ζήτημα της συνδυαστικής εγγραφής εκκρεμών πράξεων, σημειώνεται ότι η διαδικασία αυτή δεν τεκμηριώνεται από τις διατάξεις του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, του Αστικού Κώδικα ή της σχετικής νομολογίας. Επιπλέον, δεν συνάδει με την αρχή της χρονικής προτεραιότητας και της σειράς εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία, όπως επιβάλλεται από το ισχύον νομικό πλαίσιο.

Στα θέματα καθημερινής λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω, που αφορούν τεχνικά και πρακτικά ζητήματα, ο Φορέας «Ελληνικό Κτηματολόγιο» συνεργάζεται στενά με τις αρμόδιες υπηρεσίες για την επίλυσή τους. Αναγνωρίζεται ο θεσμικός ρόλος των επιστημονικών φορέων της περιοχής και οι προτάσεις τους αξιολογούνται συνεχώς με ιδιαίτερη προσοχή και ενδιαφέρον, ώστε να διευκολυνθεί η εφαρμογή της μετάπτωσης και η ομαλή λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου και του Υποκαταστήματος.

Η ολοκλήρωση της μετάπτωσης αποτελεί συνεπώς μια στρατηγική προτεραιότητα, με στόχο ένα σύγχρονο, αξιόπιστο και προσβάσιμο κτηματολόγιο, που θα λειτουργεί ως πυλώνας ανάπτυξης, ασφάλειας δικαίου και πολιτικής σταθερότητας στην περιοχή των Δωδεκανήσων.

Το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης παρακολουθεί διαρκώς την πρόοδο της διαδικασίας και διαβεβαιώνει ότι ο Φορέας «Ελληνικό Κτηματολόγιο» θα συνεχίσει να ενεργεί στο πλαίσιο της ισχύουσας νομοθεσίας, διασφαλίζοντας τα νόμιμα συμφέροντα όλων των πολιτών.

Επισυνάπτεται συναφώς το υπ' αρ. ΠΡ 1324/2543871/17.10.2025 έγγραφο του Ελληνικού Κτηματολογίου, καθώς και η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ 2544214/06.10.2025 εξερχόμενη απαντητική επιστολή του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ**

ΧΡΗΣΤΟΣ ΔΕΡΜΕΝΤΖΟΠΟΥΛΟΣ

Αρ. σελ. απάντησης: (5)

Αρ. συνημμένων σελίδων: (10)

Συνολικός αριθμός σελίδων: (15)