



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης



Κτηματολόγιο

Χολαργός, 16.02.2026
Α.Π.: ΠΡ 102/2604547

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων 288,
Τ.Κ. 15562 Χολαργός
κα. Ε. Ανδρεδάκη
Τηλ: 210650840
E-mail: eandreda@ktimatologio.gr
Κα Ε. Κουκούτση
Τηλ: 2106505620
E-mail: rkoukout@ktimatologio.gr

Προς:
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης
Υπηρεσία Συντονισμού,
Γραφείο Νομικών και Κοινοβουλευτικών
Θεμάτων
E-mail: ke@mindigital.gr
a.kechagioglou@mindigital.gr

ΘΕΜΑ: ΤΕΕ/ΤΑΚ: Προβλήματα που ανακύπτουν μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας Κτηματογράφησης

ΣΧΕΤ.: Οι υπ' αριθμ. 1269/28.01.2026 και 1281/28.01.2026 Αναφορές Βουλής

Σε συνέχεια των παραπάνω σχετικών αναφορών, σας αναφέρουμε τα εξής:

Η διαδικασία σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου προβλέπεται και ρυθμίζεται από τις διατάξεις του νόμου 2308/95, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, και συνίσταται στην καταγραφή των εγγραπτών δικαιωμάτων στα ακίνητα της εκάστοτε υπό κτηματογράφηση περιοχής.

Για τον σκοπό αυτό, και εντός των προθεσμιών που ορίζονται στον ανωτέρω νόμο, εκπονείται από τον ανάδοχο, για λογαριασμό του Φορέα, η συλλογή των δηλώσεων των δικαιούχων από τον ανάδοχο του έργου, στον οποίο έχει ανατεθεί μετά από διεθνή δημόσιο διαγωνισμό η κτηματογράφηση της συγκεκριμένης κάθε φορά περιοχής.

Αφού ολοκληρωθεί η επεξεργασία των στοιχείων των δηλώσεων σε συνδυασμό με τους συνυποβαλλόμενους τίτλους, τις διοικητικές πράξεις που έχουν κυρωθεί και ισχύουν για την κτηματογραφούμενη περιοχή, καθώς και κάθε άλλου στοιχείου που προβλέπεται στο άρθρο 3 του ως άνω νόμου και έχει συλλεχθεί στα πλαίσια της κτηματογράφησης, συντάσσονται οι προσωρινοί πίνακες και τα διαγράμματα.

Ακολουθεί η δημοσιοποίηση των στοιχείων της Κτηματογράφησης σε δύο στάδια: α) την προανάρτηση, κατά την διάρκεια της οποίας δύναται να υποβληθεί, από όποιον έχει έννομο συμφέρον, αίτηση επανεξέτασης της κτηματολογικής εγγραφής και β) το στάδιο της ανάρτησης κατά τη διάρκεια της οποίας, ο έχων έννομο συμφέρον και πάλι μπορεί να υποβάλει ηλεκτρονικά αίτηση διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής του άρθρου 6α ν.2308/95, κατά του περιεχομένου των προσωρινών πινάκων και διαγραμμάτων εντός των οριζόμενων εκ του νόμου προθεσμιών και με την διαδικασία που προβλέπεται αναλυτικά στα σχετικά άρθρα 6 και 6α του ν. 2308/95, όπως ισχύει. Στη συνέχεια δημιουργούνται οι ηλεκτρονικοί φάκελοι των αιτήσεων διόρθωσης, γίνεται η επεξεργασία τους, και ακολουθεί η προβλεπόμενη στο νόμο διαδικασία για τις αιτούμενες διορθώσεις.

Σε κάθε στάδιο της διαδικασίας ακολουθούνται οι προθεσμίες που τίθενται με τον ανωτέρω νόμο και τις προδιαγραφές του Φορέα, τα στοιχεία δημοσιοποιούνται ώστε οι πολίτες να λαμβάνουν γνώση για την εξέλιξη της κτηματογράφησης, γίνονται δημοσιεύσεις στον τύπο και αποστέλλονται μηνύματα ηλεκτρονικής αλληλογραφίας στους πολίτες για την άμεση ενημέρωσή τους.

Σημειωτέον ότι με απόφαση του Φορέα προβλέπεται η ανάρτηση των υπομνημάτων που έχουν συνταχθεί επί των ενστάσεων στην ιστοσελίδα του, καθώς και οι προϋποθέσεις πρόσβασης σ' αυτήν των ενδιαφερόμενων. Δίδεται δε χρονικό διάστημα ενός μήνα στους πολίτες προκειμένου να συγκατατεθούν ή να υποβάλλουν τις αντιρρήσεις τους επί των υπομνημάτων αυτών.

Σύμφωνα δε με την παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 2308/95 «Η κτηματογράφηση περαιώνεται και πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων διόρθωσης του άρθρου 7Α. Σε αυτή την περίπτωση η εξέταση των σχετικών υποθέσεων κτηματογράφησης που εκκρεμούν ενώπιον των Επιτροπών Εξέτασης διεξάγεται κατά το στάδιο λειτουργίας του Κτηματολογίου. Το αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης αναμορφώνει τα κτηματολογικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες, λαμβάνοντας υπόψη και κάθε άλλο στοιχείο που έχει συλλεγεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος».

Τα παραδοτέα της τελικής αναμορφωμένης ψηφιακής κτηματολογικής βάσης της ανάρτησης υπεβλήθησαν, ελέγχθηκαν σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές από το ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο. Συγκεκριμένα, ολοκληρώθηκαν οι προβλεπόμενοι από τις τεχνικές προδιαγραφές έλεγχοι πληρότητας και ποιότητας επί των κτηματολογικών στοιχείων της αναμορφωμένης ψηφιακής βάσης κτηματογράφησης, των σαρωμένων εγγράφων και των λοιπών παραδοτέων που προβλέπονται από τις τεχνικές προδιαγραφές. Οι έλεγχοι που διενεργήθηκαν αφορούν σε αυτοματοποιημένους ελέγχους των υποβαλλόμενων περιγραφικών και χωρικών κτηματολογικών στοιχείων, της σύνδεσης μεταξύ τους καθώς και σε δειγματοληπτική επαλήθευση κατά ISO 2859-2 της απαιτούμενης ποιότητας των κτηματολογικών εγγραφών.

Οι εργασίες περαίωσης της Κτηματογράφησης, κατ' εφαρμογή του ν. 4821/2021 (ΦΕΚ134/Β/31-07-2021), στις κτηματογραφούμενες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου της Περιφέρειας Κρήτης, και ειδικότερα:

1. στο Δήμο Αγίου Νικολάου
2. στο Δήμο Ιεράπετρας,
3. στο Δήμο Οροπεδίου Λασιθίου και
4. στο Δήμο Σητείας

ολοκληρώθηκαν την **18^η Ιουνίου 2025** και ως ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου ορίστηκε η **25^η Ιουνίου 2025** σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΠΡ847/2526027/18-06-2025 Απόφαση Προέδρου του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Μετά την ολοκλήρωση της Κτηματογράφησης, η τήρηση και η ενημέρωση των κτηματολογικών εγγραφών εμπίπτει στην αρμοδιότητα του κατά τόπον αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος, στη δε προκειμένη περίπτωση κατά τόπον αρμόδιο είναι το Υποκατάστημα Αγίου Νικολάου του Κτηματολογικού Γραφείου Κρήτης.

Σε ό,τι αφορά τα γεωτεμάχια που ευρίσκονται στον Δήμο Σητείας, τα οποία στις πρώτες εγγραφές της κτηματολογικής βάσης έχουν καταχωριστεί λανθασμένα στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου αντί του ορθού που είναι «*Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας/Διεύθυνση Δασών Λασιθίου*», οι υπηρεσίες του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο έχουν ήδη δρομολογήσει σε συνεργασία με το αρμόδιο Υποκατάστημα Αγίου Νικολάου, τις δέουσες ενέργειες για μαζική οίκοθεν διόρθωση και αποκατάσταση του σφάλματος

κατά τις διατάξεις περί προδήλου σφάλματος, χωρίς να απαιτηθούν ενέργειες και διατυπώσεις από τους πολίτες.

Σε ό,τι αφορά την καταχώριση του Ελληνικού Δημοσίου και συγκεκριμένα της Δ/σης Δασών σε δασικές και χορτολιβαδικές περιοχές, πρέπει να σημειωθεί ότι εφαρμόστηκαν πλήρως από τον Ανάδοχο της μελέτης για λογαριασμό του Ελληνικού Κτηματολογίου οι διατάξεις του άρθρου 152 του ν. 4819/2021 (ΦΕΚ Α' 129/23-07-2021), σύμφωνα με το οποίο προστέθηκε περίπτωση IV στην παρ. 1 του άρθρου 10 του Ν. 3208/2003 και ειδικότερα ορίστηκε ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας σε δάση, δασικές εκτάσεις και στις εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, τα οποία:

«IV. Περιλαμβάνονται σε περιοχές του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 62 του ν. 998/1979 (Α' 289) για τις οποίες το Ελληνικό Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ή άλλα επαρκή στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του, όπως πράξεις μίσθωσης, παραχώρησης ή άλλης εκμετάλλευσης, αξιοποίησης και προστασίας της έκτασης ως δημόσιας και, συγχρόνως, οι διεκδικούντες την έκταση διαθέτουν τίτλους ιδιοκτησίας, οι ίδιοι ή οι δικαιοπάροχοί τους, οι οποίοι έχουν συνταχθεί μέχρι την 1η.7.2001 το αργότερο, έστω και εάν έχουν μεταγραφεί μεταγενέστερα. Εκκρεμείς εμπράγματα αγωγές του Δημοσίου που αφορούν στις εν λόγω εκτάσεις και οι οποίες βασίζονται σε τίτλους ιδιοκτησίας ή άλλα επαρκή στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του, δεν επηρεάζονται από την ρύθμιση του παρόντος άρθρου. Σε περίπτωση που το δικαίωμα της κυριότητας επί των ανωτέρω εκτάσεων έχει καταχωρηθεί υπέρ ιδιωτών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου στα κτηματολογικά βιβλία των οικείων κτηματολογικών γραφείων, το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας επ'αυτών και δεν ασκεί τα ένδικα βοηθήματα που προβλέπονται στο άρθρο 6 του ν. 2664/1998 (Α' 275).»

Με την ανωτέρω διάταξη, επομένως, ορίστηκε ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας σε δάση, δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις, που βρίσκονται στις περιοχές του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 62 του ν. 998/1979, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις: α) το Δημόσιο δεν διαθέτει στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του, όπως οι ενδεικτικά αναφερόμενες στη διάταξη πράξεις μίσθωσης, παραχώρησης, αξιοποίησης και προστασίας της έκτασης ως δημόσιας και β) οι διεκδικούντες την έκταση διαθέτουν τίτλους ιδιοκτησίας, οι ίδιοι ή οι δικαιοπάροχοί τους, οι οποίοι έχουν συνταχθεί το αργότερο μέχρι την 1η.7.2001, έστω και εάν έχουν μεταγραφεί μεταγενέστερα.

Περαιτέρω με την ανωτέρω διάταξη του πρώτου εδαφίου της περ. IV του άρθρου 10 του ν. 3208/2003, δεν καταλύονται ιδιωτικά δικαιώματα επί των εν λόγω εκτάσεων που έχουν αποκτηθεί με χρησικτησία ή με τίτλους συνταχθέντες μετά την ανωτέρω ημερομηνία, ως προς τα οποία εξακολουθεί να ισχύει ότι ίσχυε και πριν την εισαγωγή της ανωτέρω διάταξης.

Ο Κρητικός Κώδικας τέθηκε σε ισχύ στις 23 Ιουλίου 1904, η ισχύς του οποίου διατηρήθηκε και μετά την ένωση της Κρήτης με την υπόλοιπη Ελλάδα και μέχρι την 23/2/1946, οπότε και άρχισε η ισχύς του Αστικού Κώδικα. Σύμφωνα με τον Κρητικό Κώδικα στο άρθρο 198 αναφέρεται, ότι τα κτήματα της Επικράτειας είναι Δημόσια ή ανήκουν στην περιουσία του Κράτους. Με το άρθρο 199 γίνεται η διάκριση των Δημοσίων κτημάτων που είναι αναπαλλοτρίωτα και στα οποία δεν περιλαμβάνονται τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, ενώ κατά το επόμενο άρθρο 200 πάντα τα λοιπά κτήματα της επικράτειας ανήκαν στην περιουσία του κράτους, δηλαδή γεωργικές, δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις.

Όσον αφορά στον τρόπο κτήσης κυριότητας ακινήτων με χρησικτησία, σύμφωνα με τον Κρητικό Αστικό Κώδικα αναφέρουμε τα παρακάτω: «Σύμφωνα με το άρθρο 293, εκείνος που με καλή πίστη απέκτησε ακίνητο με τίτλο νομότυπα συντεταγμένο και μετεγγραμμένο, γίνεται κύριος του ακινήτου με δεκαετή συνεχή νομή από της μεταγραφής (τακτική χρησικτησία), κατά δε το άρθρο 294 καλής πίστης νομέας θεωρείται εκείνος που κατά τον χρόνο έναρξης της νομής αγνοεί ότι απέκτησε το πράγμα από μη αληθινό κύριο. Περαιτέρω, οι διατάξεις των άρθρων

206,237,295-296, 299 και 302 του εν λόγω Κώδικα καθιερώνουν ως τρόπο κτήσης κυριότητας σε ακίνητο την έκτακτη χρησικτησία δυνάμει εικοσαετούς νομής. Ο Κρητικός Κώδικας θέσπισε με τα άρθρα 1356 και 1357 ειδική ρύθμιση για τον υπολογισμό του χρόνου, ο οποίος διέδραμε πριν από την ισχύ του, και κατά την πρώτη διάταξη ορίζεται ότι ο χρόνος που ορίζεται από τον παρόντα νόμο για την απόκτηση κυριότητας με χρησικτησία αρχίζει, αφότου υπήρξαν όλα τα προσόντα που απαιτούνται από τον νόμο για τη χρησικτησία και ότι εάν κατά την έναρξη ισχύος αυτού είναι συμπληρωμένος ο χρόνος ή υπολείπεται για τη συμπλήρωση του χρονικό διάστημα μικρότερο της πενταετίας, η κυριότητα δεν αποκτάται πριν περάσουν πέντε έτη από την ισχύ του νόμου. Σύμφωνα λοιπόν με τις διατάξεις αυτές και σε συνδυασμό με τα άρθρα 1356 και 1357 του Κώδικα ήταν δυνατή η κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία, που έπρεπε να έχει συμπληρωθεί έως την 11.05.1915, με δυνατότητα συνυπολογισμού μέχρι και δεκαπέντε ετών χρόνου νομής, πριν από την έναρξη ισχύος του Κώδικα και με τακτική χρησικτησία μέχρι και 5 χρόνια πριν από την έναρξη της ισχύος του, εφόσον υπήρχαν τα απαιτούμενα προσόντα ήτοι τίτλος, μεταγραφή και καλή πίστη .

Ο θεσμός της χρησικτησίας ίσχυσε στην Κρήτη, μέχρι την 12^η-9-1915 με την εφαρμογή του ν. ΔΞΗ'/1912 και των εκδοθέντων Δ/των. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων στην Κρήτη από το 1915 και μετά διέπεται από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας όπως και όλη την Ελλάδα.

Οι ανωτέρω νομοθετικές ρυθμίσεις, τηρήθηκαν απαρέγκλιτα σε όλη την διάρκεια της κτηματογράφησης και μέχρι την περαίωσή της και εφαρμόστηκαν στο σύνολό τους από τον ανάδοχο της μελέτης του νομού Λασιθίου.

Τέλος, θα πρέπει να τονισθεί ότι δεν είναι εφικτή η διασταύρωση των κτηματολογικών στοιχείων τα οποία αφορούν σε εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, με τα στοιχεία που τηρεί ο ΟΠΕΚΕΠΕ, τα οποία αφορούν σε χρήσεις γης.

Είμαστε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αθανάσιος Λίπας