



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης



Κτηματολόγιο

Χολαργός, 27.03.2026

Α.Π.: ΠΡ 268/2610498

**Προς:**

Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης  
Υπηρεσία Συντονισμού,  
Γραφείο Νομικών και Κοινοβουλευτικών  
Θεμάτων  
E-mail: [ke@mindigital.gr](mailto:ke@mindigital.gr)  
[a.kechagioglou@mindigital.gr](mailto:a.kechagioglou@mindigital.gr)

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων 288,  
Τ.Κ. 15562 Χολαργός  
Κα Ε. Ανδρεδάκη  
κα Ε. Κουκούτση  
Τηλ: 2106505840  
Τηλ: 2106505620  
E-mail: [eandreda@ktimatologio.gr](mailto:eandreda@ktimatologio.gr)  
E-mail: [rkoukout@ktimatologio.gr](mailto:rkoukout@ktimatologio.gr)

**ΘΕΜΑ:** Οι δυσλειτουργίες του Κτηματολογίου εγείρουν ζητήματα νομιμότητας, διαφάνειας και ασφάλειας δικαίου

**Σχετικό:** Η υπ' αρ. ΑΠ 3522/02.03.2026 Ερώτηση Βουλής

1.Ως προς το πρώτο ερώτημα παραθέτουμε κατά το λόγο της αρμοδιότητάς μας τα κάτωθι:

α. Ενόψει της ψηφιοποίησης των υπηρεσιών του Κτηματολογίου κρίθηκε ως προσφορότερη λύση από το Ελληνικό Κτηματολόγιο η αναφερόμενη στο σημείο β.

β. Οι Περιφερειακές Δομές του Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα αυτών) είναι αρμόδιες για τη διεκπεραίωση των αιτήσεων καταχώρισης εγγραπτών πράξεων και την ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων, τη χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων και πιστοποιητικών από τα τηρούμενα βιβλία και κτηματολογικά στοιχεία, τη διασφάλιση των τηρούμενων στοιχείων, σε ψηφιακή ή αναλογική μορφή, και την εξυπηρέτηση κοινού, επαγγελματιών και λοιπών ενδιαφερόμενων.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω αρμοδιοτήτων, απαιτείται η υλοποίηση σειράς εργασιών διοικητικής υποστήριξης και υποστήριξης τεχνικών λειτουργιών με τη χρήση εφαρμογών και πλατφορμών που έχει αναπτύξει ο Φορέας για τη λειτουργία των περιφερειακών υπηρεσιών του μεταξύ των οποίων η αναζήτηση, επεξεργασία, ψηφιοποίηση και αρχειοθέτηση φακέλων αιτημάτων και εγγράφων, που υποβάλλονται από τους συναλλασσόμενους για καταχώριση στα συστήματα κτηματολογίου ή/και μεταγραφών-υποθηκών, η ανάρτηση πιστοποιητικών στις πλατφόρμες ηλεκτρονικών υπηρεσιών επαγγελματιών και πολιτών (e-services), η διαχείριση εισερχόμενης αλληλογραφίας μέσα

στην πλατφόρμα ηλεκτρονικής διαχείρισης εγγράφων του Φορέα, η υποδοχή και υποστήριξη πολιτών/επαγγελματιών για τις δια ζώσης συναλλαγές, η εξυπηρέτηση αυτών μέσω των καναλιών επικοινωνίας που χρησιμοποιεί ο φορέας (π.χ. τηλεφωνικές κλήσεις, support.ktimatologio.gr) και η οποιαδήποτε άλλη εργασία διοικητικής υποστήριξης που απαιτείται για την υλοποίηση της αποστολής των περιφερειακών υπηρεσιών.

Λόγω της υποστελέχωσης των περιφερειακών υπηρεσιών, του υψηλού όγκου συναλλαγών και του εξ ανάγκης προσανατολισμού των υπαλλήλων τους στην επεξεργασία αιτήσεων καταχώρισης πράξεων και έκδοσης πιστοποιητικών από τα τηρούμενα βιβλία, ο Φορέας ενεργοποίησε με αποφάσεις Διοικητικού Συμβουλίου προγραμματικής Σύμβασης με την εταιρεία ΚτΠ ΜΑΕ για τη σύναψη σύμβασης παροχής υπηρεσιών από εξειδικευμένη ομάδα 140 υπαλλήλων για περίοδο 12 μηνών.

Κατόπιν της διαγωνιστικής διαδικασίας που μεσολάβησε, υπεγράφησαν από την ΚτΠ συμβάσεις με εξωτερικούς αναδόχους για την παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης προς τις Περιφερειακές Δομές του Ελληνικού Κτηματολογίου με 140 υπαλλήλους. Οι συμβάσεις ήταν συνολικής διάρκειας 13 μηνών και έληξαν στα τέλη Φεβ. 2026.

Παράλληλα, με τον τρέχοντα φόρτο επεξεργασίας αιτήσεων που σχετίζεται με τις εμπράγματα συναλλαγές της χώρας, οι εργασίες των περιφερειακών υπηρεσιών αναμένεται να επιβαρυνθούν σημαντικά κατά το 2026 και έως τα μέσα του 2027 λόγω της επιτάχυνσης των έργων κτηματογράφησης, δεδομένου ότι μεταφέρεται πλέον στο στάδιο λειτουργίας του Κτηματολογίου σημαντικός πρόσθετος φόρτος που σχετίζεται με την επεξεργασία και καταχώριση των αποφάσεων επιτροπών ενστάσεων που εκκρεμούν ενώπιον των Επιτροπών του άρθρου 7Α του ν. 2308/1995, που θα πρέπει πλέον να διεκπεραιωθεί από υπαλλήλους Κτηματολογικών Γραφείων και των Υποκαταστήματα αυτών.

Περαιτέρω, με το ν. 5142/2024 θεσπίστηκαν επιπλέον ρυθμίσεις για την ολοκλήρωση και ένταξη της Επικράτειας στο λειτουργούν Κτηματολόγιο και μεταξύ άλλων δόθηκε η δυνατότητα περαίωσης της κτηματογράφησης με επιτάχυνση πριν την επεξεργασία και καταχώριση αποφάσεων επιτροπών ενστάσεων, αιτήσεων διόρθωσης που υπεβλήθησαν στην ανάρτηση. Οι εκκρεμότητες αυτές σημειώνονται στις παρατηρήσεις του κτηματολογικού πίνακα και αίρονται από τους αναδόχους της κτηματογράφησης σε καθεστώς λειτουργίας Κτηματολογίου. Οι παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις που έχουν στόχο την επιτάχυνση των κτηματογραφήσεων, αυξάνουν το εύρος και τον όγκο διοικητικών υπηρεσιών και την ανάγκη ενημέρωσης και υποστήριξης των εμπλεκόμενων μερών (πολίτες και επαγγελματίες) από τις περιφερειακές υπηρεσίες του Φορέα.

Τέλος, η επερχόμενη οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών του κτηματολογίου για τα παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης αναμένεται να αυξήσει έτι περαιτέρω τα αιτήματα έκδοσης πιστοποιητικών και διόρθωσης σφαλμάτων.

Παρά την αναμενόμενη αύξηση φόρτου εργασιών, εντός του 2026 αναμένεται επίσης σημαντική αποδυνάμωση του προσωπικού που λειτουργεί εντός των περιφερειακών μονάδων λόγω της σταδιακής λήξης των εν εξελίξει συμβάσεων υποστήριξης διοικητικών εργασιών που έχουν συναφθεί από την ΚτΠ ΜΑΕ και τη ΔΥΠΑ (ΣΟΧ2025) για την

υποστήριξη των εργασιών ορισμένων Κτηματολογικών Γραφείων/Υποκαταστημάτων και των αναμενόμενων αποχωρήσεων προσωπικού (συνταξιοδοτήσεις, μακροχρόνιες άδειες όπως ανατροφής τέκνου κ.α.).

Για τους ανωτέρω λόγους, καθίσταται πρόδηλο ότι, κατά τα έτη 2026 και έως τα μέσα του 2027, απαιτούνται αυξημένες υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης και υποστήριξης λειτουργίας πληροφοριακών πλατφορμών παντός είδους στις εγκαταστάσεις των Κτηματολογικών Γραφείων ή Υποκαταστημάτων του ν. 4512/2018 σε συνεργασία με τους οικείους Προϊσταμένους και λοιπό προσωπικό αυτών. Οι εν λόγω άμεσες ανάγκες δεν προβλέπεται να καλυφθούν μέσω του προγράμματος ενίσχυσης του προσωπικού του Φορέα στο προαναφερόμενο διάστημα. Σημειώνεται ότι πέραν των περιφερειακών υπηρεσιών, θα προκληθεί αυξημένη ανάγκη εποπτείας και υποστήριξης τους από τις κεντρικές υπηρεσίες του Φορέα.

Προκειμένου ο Φορέας να ανταποκριθεί με ταχύτητα και αποτελεσματικότητα στις ανωτέρω περιγραφείσες ανάγκες, θεωρήθηκε σκόπιμη η σύναψη σύμβασης διάρκειας (13) δεκατριών μηνών για τη παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης για την ενίσχυση των ανά τη χώρα υπηρεσιών του Φορέα μετά τη λήξη των τρεχουσών συμβάσεων με 150 στελέχη κατανεμημένα γεωγραφικά με βάση τις εκτιμώμενες ανάγκες ανά κατάσταση για περίοδο δώδεκα (12) μηνών. Η σύμβαση προτείνεται να περιλαμβάνει δυνατότητα προαίρεσης έως ποσοστού 50% του προϋπολογισμού, η οποία θα αφορά σε ενδεχόμενη ανάγκη αύξησης του φυσικού αντικείμενου, παράτασης της χρονικής διάρκειας ή συνδυασμό αυτών.

Η συνολική εκτιμώμενη αξία της προς ανάθεση σύμβασης (συμπεριλαμβανομένης προαίρεσης ύψους 50% επί του αρχικού προϋπολογισμού) ανέρχεται στο ποσό των ύψους πέντε εκατομμυρίων επτακοσίων τριών χιλιάδων επτακοσίων δώδεκα Ευρώ και πενήντα λεπτών (5.703.712,50€) πλέον ΦΠΑ (συνολικού ύψους 7.072.603,50€ με το ΦΠΑ), που θα βαρύνει τους προϋπολογισμούς ετών 2026 και 2027 του Φορέα.

Τέλος επισημαίνουμε ότι οι απαντήσεις στα ερωτήματα γ και δ βρίσκονται:

Στο Άρθρο 2.2.4, 2.2.5 2.2.6 & 2.2.7 της Διακήρυξης Διαγωνισμού και με τις οίκοθεν διορθώσεις έχουν υπάρξει ορισμένες αλλαγές, η Ανάλυση δε προϋπολογισμού βρ΄ισκεται ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV – ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ.

Η συνολική εκτιμώμενη αξία της σύμβασης προέκυψε λαμβάνοντας υπόψη την πολυπλοκότητα και το μεγάλο αριθμό των υπηρεσιών, το μέγιστο αριθμό πιθανών παραδοτέων και ως εκ τούτου τον αυξημένο αριθμό των ανθρωποωρών που εκτιμάται ότι δύναται να απαιτηθούν για την παροχή των ζητούμενων υπηρεσιών.

2. Ως προς το δεύτερο ερώτημα αναφέρουμε ότι η απάντηση είναι εκτός αρμοδιότητας του φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο Ν.Π.Δ.Δ. Σε κάθε περίπτωση για την αντιμετώπιση των ζητημάτων που τίθενται αναφέρουμε το άρθρο 19 παρ.5 του Ν. 2664/1998 όπως ισχύει.

3.Ως προς το τρίτο ερώτημα παραθέτουμε κατά το λόγο της αρμοδιότητάς μας τα κάτωθι:

Ο νόμος 2664/1998 για τη λειτουργία του Κτηματολογίου περιέχει οργανωμένο και πλήρες πλαίσιο για την «εξωδικαστική» επίλυση σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών που εμιφιλoxώρησαν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, δυνάμενα να αποκατασταθούν ατελώς, με διοικητική διαδικασία. Αυτό αφορά τόσο σε διορθώσεις πρόδηλων σφαλμάτων (άρθρο 18), όσο και σε μεταφορά από τα βιβλία του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών εγγραπτών δικαιωμάτων που οι δικαιούχοι τους παρέλειψαν να δηλώσουν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης (άρθρο 6 παρ.4). Η αναφορά στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών (έδρα) αφορά ακριβώς τέτοιου είδους περιπτώσεις. Όταν περαιώθηκε η κτηματογράφηση στον ΟΤΑ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, που συνέπεσε με την έναρξη λειτουργίας του νέου Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών λόγω της κατάργησης του πρώην έμμισθου Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, η νέα υπηρεσία και ο Φορέας Ελληνικό Κτηματολόγιο υποχρεώθηκε εκ του νόμου 4512/2018 (άρθρο 38) , να παραλάβει και να επεξεργαστεί το σύνολο μέχρι τότε των μη μεταγεγραμμένων πράξεων του καταργηθέντος Υποθηκοφυλακείου Αθηνών. Ακολούθως, θα έπρεπε να γίνει μετάπτωση των εγγραφών στην κτηματολογική βάση, κατά την οποία διαπιστώθηκε ότι θα έπρεπε να γίνει αναδρομική ενημέρωση για το σύνολο των πράξεων για τις οποίες λόγω της καθυστέρησης μεταγραφής, δεν είχε ενημερωθεί έγκαιρα το Γραφείο Κτηματογράφησης, με αποτέλεσμα οι αρχικές εγγραφές να αποδίδουν μία προγενέστερη νομική κατάσταση. Το ίδιο ζήτημα ανέκυψε και κατά την κατάργηση του πρώην Έμμισθου Υποθηκοφυλακείου Ζωγράφου, που η αρμοδιότητά του μετέπεσε στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών. Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τα τηρούμενα στοιχεία του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο, την 20.03.2023 ότε και ορίστηκε η έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου για τον ΟΤΑ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, πρωτοκολλήθηκαν προς επεξεργασία στο σύστημα του Κτηματολογίου εκ μεταφοράς από το προϊσχύσαν σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, 12.283 αιτήσεις με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4, για την επικαιροποίηση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών λόγω μεταγενέστερων συναλλαγών. Αντίστοιχα την 01.07.2023 λόγω της κατάργησης του πρώην Έμμισθου Υποθηκοφυλακείου Αθηνών και της μεταφοράς της αρμοδιότητάς του στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών του ν. 4512/2018 μεταφέρθηκαν προς επεξεργασία στη νέα υπηρεσία 15.944 πράξεις σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 38 του ίδιου νόμου, όπου ρητά προβλέπεται ότι κατά την κατάργηση των υποθηκοφυλακείων, έμμισθων και άμισθων τυχόν υφιστάμενες στις ίδιες υπηρεσίες εκκρεμότητες νομικού ελέγχου εισερχομένων πράξεων, μεταφέρονται και διεκπεραιώνονται από το κατά τόπον νέο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα, όπου υπάγεται η τοπική αρμοδιότητα του καταργούμενου Υποθηκοφυλακείου. Τέλος την 01.03.2024 λόγω της κατάργησης του πρώην Έμμισθου Υποθηκοφυλακείου Ζωγράφου, που υπήχθη κατά την τοπική του αρμοδιότητα στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών, εκ του ίδιου λόγου, δηλαδή κατ' εφαρμογή του άρθρου 38 του ν. 4512/2018, μεταφέρθηκαν προς επεξεργασία στο ίδιο Κτηματολογικό Γραφείο 6.186 πράξεις προς νομική επεξεργασία.

Επί συνόλου 187.866 πράξεων που από το έτος 2023 μέχρι και το πρώτο τρίμηνο του έτους 2026 εισήλθαν στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών, μετά την έναρξη της λειτουργίας του, είτε εκ μεταφοράς κατά το ν. 4512/2018 λόγω της κατάργησης των πρώην

Έμμισθων Υποθηκοφυλακείων Αθηνών και Ζωγράφου, είτε ως πρωτοεισερχόμενες, τελούν υπό επεξεργασία 10.230 πράξεις.

Ο Φορέας καθόλο αυτό το διάστημα αξιοποίησε κάθε παρεχόμενη εκ του ν. 4512/2018 δυνατότητα για την υπερτοπική επεξεργασία του νομικού ελέγχου, σύμφωνα δε και με την εξουσιοδοτική διάταξη της παρ. 2 περ. στ του άρθρου 36 του ν. 4194/2013 «Κώδικας Δικηγόρων» (Α'208), όπως προστέθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4745/2020 (Α'214) και ακολούθως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 23 του ν. 4912/2022 (Α' 59), έχει συνάψει Προγραμματική Σύμβαση με το Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών για την παροχή υπηρεσιών Νομικών Εισηγητών και (253) Δικηγόροι του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών έχουν εγγραφεί στο τηρούμενο Μητρώο Νομικών Εισηγητών.

Επίσης, ο Φορέας αξιοποιώντας και κάθε άλλη διαθέσιμη και παρεχόμενη δυνατότητα από την κείμενη νομοθεσία σύμφωνα με το σκοπό και το έργο του και ειδικότερα για τη διοικητική υποστήριξη των Περιφερειακών Υπηρεσιών, Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων αρμοδιότητάς του κατά το ν. 4512/2018, έχει συνάψει σχετική σύμβαση με την Κοινωνία της Πληροφορίας, διά της οποίας εξυπηρετείται η διάθεση προσωπικού στις ίδιες υπηρεσίες προς υποστήριξη των εργασιών τους. Τούτο αφορά μεταξύ άλλων, και το Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών, όπου παρέχουν τις υπηρεσίες τους (9) υπάλληλοι υπό το ανωτέρω πλαίσιο.

Στο ίδιο σκεπτικό, δηλαδή για την παροχή υποστηρικτικών υπηρεσιών, όπως εξυπηρέτησης πολιτών, σάρωσης και αρχειοθέτησης, εντάσσεται και ο σχεδιασμός του υπό προκήρυξη Διαγωνισμού για την παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης και υποστήριξης τεχνικών λειτουργιών του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Τέλος, θα θέλαμε να σας διαβεβαιώσουμε ότι ο Φορέας Ελληνικό Κτηματολόγιο με αίσθημα ευθύνης αξιολογεί διαρκώς τις επιδόσεις των Περιφερειακών Υπηρεσιών, Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων και επεξεργάζεται προτάσεις για τη βελτίωσή τους.

**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.**

**Αθανάσιος Λίπας**