



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης

 **Κτηματολόγιο**

Αθήνα, 13.05.2026
ΠΡ 473/2618468

Πληροφορίες: Ελ. Ανδρεδάκη
Τηλέφωνο: 2106505840
Email: eandreda@ktimatologio.gr

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

ΘΕΜΑ: Έκθεση Ελεγκτικού Συνεδρίου

Σχετικό: Η με Α.Π. 4553/17.04.2026 Ερώτηση Βουλής

Επί των ερωτημάτων της υπ' αριθμ. 4553/17.04.2026 Ερώτησης, παραθέτουμε τα εξής:

- 1) Πώς προτίθεται η κυβέρνηση να διασφαλίσει την οριστική και αξιόπιστη διόρθωση των προσωρινών και αμφισβητήσιμων εγγραφών, ώστε να μην τεθεί σε κίνδυνο η περιουσία των πολιτών;

Ο φορέας «Ελληνικό Κτηματολόγιο», μέσω προτάσεων για στοχευμένες νομοθετικές πρωτοβουλίες που αφορούν τη διευκόλυνση της διόρθωσης των πρώτων εγγραφών, όπως η τελευταία νομοθετική πρωτοβουλία, το άρθ. 37 του νόμου Ν. 5256/2025 δυνάμει του οποίου δίδεται η δυνατότητα διόρθωσης των πρώτων εγγραφών με αίτηση προδήλου σφάλματος σε περιπτώσεις δασικών χαρτών όχι μόνον στις περιπτώσεις που ήδη προβλέπονταν, προκειμένου να αντιμετωπιστεί συνολικά το ζήτημα

Ο φορέας “Ελληνικό Κτηματολόγιο” αφουγκράζεται τις ανάγκες της κοινωνίας και εισηγείται αρμοδίως νομοθετικές αλλαγές με γνώμονα την προστασία της ιδιοκτησίας

- 2). Τι μέτρα θα πρέπει να κάνετε για την άμεση εκκαθάριση 233.000 εκκρεμών ενστάσεων και αιτήσεων διόρθωσης, ώστε να αποφευχθεί η μαζική προσφυγή στα δικαστήρια;

Με την τροποποίηση του νομικού πλαισίου της κτηματογράφησης (Ν. 4821/2021 & Ν. 5142/2024) δόθηκε η δυνατότητα να περαιώνεται η κτηματογράφηση και να ξεκινά η λειτουργία του Κτηματολογίου πριν την ολοκλήρωση της εξέτασης των ενστάσεων, οι οποίες εξετάζονται πλέον σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου με διαδικασίες που εξασφαλίζουν την διαφάνεια και την ενημέρωση των πολιτών.

Σχετικά με τις 233.000 εκκρεμείς ενστάσεις & αιτήσεις διόρθωσης, αυτές αφορούν στο σύνολο των αιτήσεων διόρθωσης /ενστάσεων που εκτιμάται ότι θα διαβιβασθούν προς εξέταση στις επιτροπές του αρ. 7α για το σύνολο των συμβάσεων που εφαρμόζεται το αρ. 6^α και αφού ολοκληρωθούν οι διαδικασίες αυτές και η περαίωση της κτηματογράφησης.

Δεδομένου ότι προϋπόθεση για τη διαβίβαση των αιτήσεων διόρθωσης /ενστάσεων είναι η ολοκλήρωση του αρ. 6α του Ν.2308/1995, οι εκκρεμότητες που αφορούν στη διαβίβαση των αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων προς εξέταση από τις επιτροπές εξέτασης υποθέσεων ανέρχονται σήμερα σε 15.000 περίπου αιτ/ενστ για τις συμβάσεις που έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες του αρ. 6α του Ν.2308/1995 και έχει πραγματοποιηθεί η περαίωση της κτηματογράφησης, οι οποίες αναμένεται να διαβιβασθούν προς εξέταση στις επιτροπές του αρ. 7α του Ν.2308/1995 έως τον 6/2026.

Για τις συμβάσεις που δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία του αρ. 6α του Ν.2308/1995 και η περαίωση της κτηματογράφησης, δεν είναι δυνατή η διαβίβασή τους στις επιτροπές εξέτασης υποθέσεων και συνεπώς δεν υπάρχει εκκρεμότητα ως προς την διαβίβασή τους και την έκδοση αποφάσεων από τις επιτροπές. Ο αριθμός των αιτήσεων / ενστάσεων που θα διαβιβασθούν μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών του αρ. 6^α του Ν.2308/1995 εντός του 2027, και την περαίωση της κτηματογράφησης, εκτιμάται σε 140.000 αιτήσεις/ενστάσεις.

Όπως αναφέρεται και στο σημ. 146 της Έκθεσης Ελέγχου του Ελεγκτικού Συνεδρίου «Η επιτάχυνση του ρυθμού εξέτασης υποθέσεων από τις Επιτροπές αποτελεί κρίσιμη παράμετρο για την αξιοπιστία των πρώτων εγγραφών. Έχουν ήδη ληφθεί μέτρα και ο φορέας έχει θέσει συγκεκριμένους στόχους, η πρόοδος επίτευξης των οποίων πρέπει να παρακολουθείται συστηματικά ώστε να λαμβάνονται εγκαίρως συμπληρωματικά μέτρα εφόσον απαιτηθεί.»

Για την άμεση εκκαθάριση των εκκρεμών ενστάσεων και αιτήσεων διόρθωσης με στόχο την ολοκλήρωση της διαβίβασης διαδικασίας εντός του 2028, με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται παραπάνω, έχουν ληφθεί και υλοποιούνται τα εξής μέτρα :

1. Ψηφιακός Μετασχηματισμός και Επιτάχυνση Διαδικασιών

Ψηφιακή Πλατφόρμα Διαχείρισης Επιτροπών:

Από το 2024 λειτουργεί πλήρως μια ψηφιακή πλατφόρμα για την διαχείριση των μελών, τη συγκρότηση των επιτροπών, την ανάθεση πινακίων και τις πληρωμές των επιτροπών.

Η χρήση της πλατφόρμας μείωσε τον χρόνο από τη συγκρότηση της επιτροπής έως την έκδοση απόφασης από τους 18 στους 6 μήνες κατά μέσο όρο.

Τηλεδιασκέψεις:

Εισήχθη η δυνατότητα συνεδρίασης των επιτροπών μέσω τηλεδιάσκεψης, γεγονός που περιορίζει τις αναβολές που οφείλονταν παλαιότερα στη φυσική παρουσία.

Ενημέρωση Πολιτών:

Η πορεία εξέτασης της αίτησης/ένστασης παρακολουθείται ψηφιακά, ενώ δρομολογείται η διάθεση των αποφάσεων στους πολίτες μέσω της εφαρμογής Myktime

2. Επιχειρησιακή Ενίσχυση των Επιτροπών

Αύξηση Παραγωγικότητας:

Αυξήθηκε ο αριθμός των εξεταζόμενων πινακίων ανά επιτροπή ετησίως από 50 σε 100.

Πλέον ανατίθενται 20 πινακία ανά επιτροπή, έναντι 10-12 που ίσχυε παλαιότερα.

Διεύρυνση Μητρώου Μελών: Υπάρχει ενεργή συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ) για την αύξηση των μηχανικών στο μητρώο των επιτροπών.

Κίνητρα Συμμετοχής:

Αυξήθηκαν οι αμοιβές των μελών και μειώθηκε δραστικά ο χρόνος πληρωμής τους (από 7 μήνες σε λιγότερο από 1 μήνα)

Στόχος 2028:

Ο στρατηγικός σχεδιασμός προβλέπει στην πλήρη διεκπεραίωση των 233.000 ενστάσεων εντός του 2028, ώστε η έκδοση των αποφάσεων εκτιμάται ότι δεν θα υπερβαίνει τη διετία από την ολοκλήρωση των διαδικασιών δημοσιοποίησης των εκθέσεων σύμφωνα με το αρ. 6α.

Σύμφωνα με τα στοιχεία παρακολούθησης της προόδου της εξέτασης των αιτήσεων / ενστάσεων από τις επιτροπές εξέτασης υποθέσεων, ο ρυθμός εξέτασης υποθέσεων κρίνεται ικανοποιητικός, δεδομένου ότι δεν σημειώνονται καθυστερήσεις για την διαβίβαση των υποθέσεων στις επιτροπές και έχει διαβιβασθεί το σύνολο των υποθέσεων για τις περιοχές που έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες του αρ. 6^α και έχει περαιωθεί η κτηματογράφηση.

3. Πώς θα προστατευθούν οι πολίτες από τον υφαρπαγή ιδιοκτησίας χαρακτηρισμένης ως “αγνώστου ιδιοκτήτη”, όπως επισημαίνει το Ελεγκτικό Συνέδριο;

Για την προστασία των πολιτών από τον “υφαρπαγή ιδιοκτησίας” χαρακτηρισμένης ως “αγνώστου ιδιοκτήτη”, το Ελληνικό Κτηματολόγιο εφαρμόζει ένα συστηματικό και πολυεπίπεδο πλαίσιο ελέγχων και διαδικασιών που εκτείνεται σε όλα τα στάδια της διαδικασίας κτηματογράφησης.

Οι κυριότεροι μηχανισμοί ελέγχου περιλαμβάνουν:

- Την ενσωμάτωση ενός ολοκληρωμένου συστήματος ποιοτικού ελέγχου για το σύνολο των κτηματολογικών στοιχείων της κτηματογράφησης και διασφάλισης ποιότητας για το σύνολο των διαδικασιών (QA/QC)
- Διαδικασίες Δημοσιότητας και Διόρθωσης
 - **Προανάρτηση και Ανάρτηση:** Επιτρέπουν στους δικαιούχους να λάβουν γνώση της επεξεργασίας των δηλώσεών τους και να υποβάλουν αιτήσεις επανεξέτασης στοιχείων κατά την προανάρτηση ή αιτήσεις διόρθωσης / ενστάσεις κατά για τη διόρθωση σφαλμάτων.
 - **Επιτροπές Ενστάσεων:** Ανεξάρτητα όργανα που εξετάζουν υποθέσεις εκτοπισμού δικαιωμάτων ή ουσιωδών γεωμετρικών μεταβολών.
- Εφαρμογή μέτρων για την αποφυγή του κινδύνου υφαρπαγής ιδίως αδήλων ακινήτων:
 - **Αυστηρά Αποδεικτικά Χρησικτησίας:** Για δηλώσεις με αιτία κτήσης τη χρησικτησία, απαιτείται υποχρεωτική υποβολή εγγράφων που αποδεικνύουν τη νομή σε βάθος εικοσαετίας (π.χ. έντυπο Ε9, λογαριασμοί κοινής ωφέλειας, μισθωτήρια).
 - **Υποχρεωτικός Εντοπισμός:** Τα ακίνητα πρέπει να εντοπίζονται υποχρεωτικά επί συγκεκριμένου χαρτογραφικού υποβάθρου.
 - **Προστασία του Δημοσίου:**
 - Υποχρεωτική υποβολή δήλωσης από το Ελληνικό Δημόσιο.
 - Υποχρεωτική κοινοποίηση στο Δημόσιο κάθε δήλωσης ή ένστασης χρησικτησίας επί ακινήτου που έχει καταγραφεί ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» μετά την ανάρτηση.

- ο Σε περιπτώσεις εντοπισμού συστηματικών ύποπτων πρακτικών, ο Φορέας προβαίνει σε **μηνυτήριες αναφορές**.

➤ **Δικλίδες Ασφαλείας**

- **Δικαστική Προστασία:** Προβλέπεται η δυνατότητα άσκησης αγωγής ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων για τη διόρθωση των πρώτων εγγραφών εντός οκταετίας.
- **Αμάχητο Τεκμήριο:** Μόνο μετά την οριστικοποίησή τους οι εγγραφές παράγουν αμάχητο τεκμήριο, καθιστώντας το Κτηματολόγιο εγγυητή της εμπράγματης τάξης.

4. Προτίθεται το Υπουργείο να επανεξετάσει το καθεστώς της πρόωρης περαίωσης, δεδομένου ότι – σύμφωνα με την έκθεση – υπονομεύει την ασφάλεια των συναλλαγών;

Το ν.π.δ.δ Ελληνικό Κτηματολόγιο εφαρμόζει την κείμενη νομοθεσία, το Υπουργείο είναι αρμόδιο για οιαδήποτε νομοθετική πρωτοβουλία, με τα δεδομένα που χορηγούνται από τον φορέα, το οποίο με επιμέλεια παρακολουθεί και ελέγχει τις διαδικασίες καθώς και τις αντιδράσεις της κοινωνίας.

5. Ποια μέτρα θα λάβετε ώστε να διασφαλιστεί ότι το Κτηματολόγιο λειτουργεί με πλήρη διαφάνεια, αξιοπιστία και προστασία ιδιωτικής περιουσίας, όπως απαιτεί το δημόσιο συμφέρον;

Τα μέτρα που λαμβάνονται για τη διασφάλιση της διαφάνειας, της αξιοπιστίας και της προστασίας της ιδιωτικής περιουσίας συνοψίζονται στους εξής άξονες:

α. Μηχανισμοί Διασφάλισης Ποιότητας και Αξιοπιστίας

- **Ολοκληρωμένο Σύστημα Ελέγχου Ποιότητας και Διασφάλισης Ποιότητας που περιλαμβάνει** ένα αυστηρό πλαίσιο ελέγχων και διαδικασιών καλύπτοντας την πληρότητα, την επάρκεια και την ποιότητα των νομικών και χωρικών δεδομένων. Διενεργούνται καθολικοί έλεγχοι στο σύνολο των παραδοτέων, καθώς και δειγματοληπτικοί έλεγχοι βάσει του διεθνούς προτύπου **ISO 2859-2:1985**.

Νομικός Έλεγχος: Όλα τα στοιχεία υποβάλλονται σε έλεγχο νομιμότητας από εξειδικευμένους νομικούς, οι οποίοι εξετάζουν την καταλληλότητα των τίτλων κτήσης.

- **Χρήση Τεχνητής Νοημοσύνης (AI):** Η ενσωμάτωση AI στην Πλατφόρμα Νομικού Ελέγχου επιτρέπει τον αυτόματο εντοπισμό του εφαρμοστέου νομικού κανόνα και πιθανών νομικών ελαττωμάτων, ενισχύοντας την αντικειμενικότητα και την ταχύτητα.

β. Διαφάνεια και Συμμετοχή του Πολίτη

- **Διαδικασίες Δημοσιότητας:** Οι φάσεις της **προανάρτησης** και της **ανάρτησης** επιτρέπουν στους πολίτες να λάβουν γνώση της επεξεργασίας των δηλώσεών τους και να υποβάλουν αιτήσεις επανεξέτασης ή ενστάσεις.

- **Ψηφιακή Ενημέρωση:** Μέσω της εφαρμογής **Myktima**, οι πολίτες θα μπορούν να ενημερώνονται ψηφιακά για τις αποφάσεις των Επιτροπών, ενώ έχουν υλοποιηθεί εκτεταμένες καμπάνιες ενημέρωσης (ΜΜΕ, μηνύματα μέσω ΑΑΔΕ).
- **Ηλεκτρονική Πρόσβαση:** Παρέχεται πλέον η δυνατότητα απομακρυσμένης έρευνας στα κτηματολογικά στοιχεία και στα ψηφιοποιημένα αρχεία των υποθηκοφυλακείων για δικηγόρους και δικαστικούς επιμελητές.

γ. Προστασία Ιδιωτικής και Δημόσιας Περιουσίας (Κατά της Υφαρπαγής)

- **Αυστηροί Έλεγχοι Χρησικτησίας:** Για δηλώσεις με αιτία κτήσης τη χρησικτησία, είναι υποχρεωτική η υποβολή αποδεικτικών εγγράφων νομής σε βάθος εικοσαετίας (π.χ. Ε9, λογαριασμοί κοινής ωφέλειας) και ο υποχρεωτικός εντοπισμός του ακινήτου επί συγκεκριμένου χαρτογραφικού υποβάθρου.
- **Προστασία του Δημόσιου:** Θεσμοθετήθηκε η υποχρεωτικότητα υποβολής δήλωσης από το Δημόσιο και η υποχρεωτική κοινοποίηση σε αυτό κάθε δήλωσης χρησικτησίας επί ακινήτων «αγνώστου ιδιοκτήτη».
- **Δικαστικές Εγγυήσεις:** Προβλέπεται οκταετής προθεσμία για τη δικαστική διόρθωση των πρώτων εγγραφών πριν αυτές καταστούν οριστικές και παραγάγουν αμάχητο τεκμήριο.

δ. Επιχειρησιακή Ενίσχυση

- **Στελέχωση:** Επιταχύνονται οι προσλήψεις μέσω **ΑΣΕΠ** για την κάλυψη οργανικών θέσεων και την ενίσχυση των Κτηματολογικών Γραφείων με νομικούς και μηχανικούς.
- **Ειδικά Επιτελικά Σχήματα:** Δημιουργήθηκαν ειδικές ομάδες εργασίας που πέτυχαν την ανατροπή της αυξητικής τάσης των εκκρεμοτήτων τον Μάιο του 2025.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αθανάσιος Λίπας