



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

**Δ/νση: Φραγκούδη 11 & Αλ. Πάντου
Τ.Κ.: 176 71 Καλλιθέα
Πληρ.: Ι.-Α. Γιαννάκης
Τηλ.: 210 9098571
Email: ke@mindigital.gr**

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων & ΑΚΕ

ΚΟΙΝ.: Βουλευτή κ. Γ. Ρούντα
Διά της Βουλής των Ελλήνων

Θέμα: «Απάντηση στην υπ' αρ. 5161/11.5.2026 Ερώτηση του βουλευτή κ. Γ. Ρούντα»

Σχετικά με την εν θέματι Ερώτηση, και στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σας γνωρίζουμε τα κάτωθι:

1. Αναφορικά με τις εκκρεμότητες που προβλέπονται στο άρθρο 3 του ν. 5142/2024, κατά τη διενέργεια των πρώτων εγγραφών καταχωρίζεται σχετική σημείωση στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων στα οποία αφορούν οι αντίστοιχες εκκρεμότητες, προκειμένου να διασφαλίζεται η προβλεπόμενη από τον νόμο δημοσιότητα των κτηματολογικών εγγραφών. Με τον τρόπο αυτό, κάθε ενδιαφερόμενος, και ιδίως κάθε συναλλασσόμενος τρίτος, ενημερώνεται ότι εκκρεμεί διαδικασία η οποία ενδέχεται να επηρεάσει το περιεχόμενο της πρώτης εγγραφής. Όλες οι σημειωμένες εκκρεμότητες λαμβάνουν αριθμό πρωτοκόλλου και καταχωρίζονται αυστηρά κατά σειρά υποβολής τους, ώστε να αρθούν κατά την ίδια σειρά, προκειμένου να διασφαλιστεί το αδιάβλητο των συναλλαγών.

Ειδικότερα, η σημείωση της εκκρεμότητας καθιστά εμφανές ότι εκκρεμεί η έκδοση διοικητικής ή άλλης πράξης, όπως –ενδεικτικά– απόφασης επί αντιρρήσεων ή αίτησης διόρθωσης, από την οποία μπορεί να προκύψει μεταβολή της καταχωρισμένης νομικής κατάστασης του ακινήτου. Ως εκ τούτου, κάθε τρίτος έχει τη δυνατότητα να λάβει γνώση της σχετικής εκκρεμότητας και να αξιολογήσει τα δεδομένα της συναλλαγής πριν προβεί σε οποιαδήποτε δικαιοπραξία επί του ακινήτου.

Η καταχώριση της σχετικής σημείωσης δεν παρακωλύει τη μεταβίβαση του ακινήτου, διασφαλίζει όμως τη δημοσιότητα της εκκρεμής διαδικασίας και την ενημέρωση των συναλλασσομένων ως προς την πιθανότητα μεταβολής των πρώτων εγγραφών μετά την ολοκλήρωση της εξέτασης της συγκεκριμένης εκκρεμότητας.

2. Ως προς τις εκκρεμείς ενστάσεις και αιτήσεις διόρθωσης, αυτές ανέρχονται σήμερα σε 8.353 και αφορούν στις συμβάσεις κτηματογράφησης για τις οποίες έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες του άρθρου 6Α του ν. 2308/1995 και έχει περαιωθεί η κτηματογράφηση. Το σύνολο των ανωτέρω υποθέσεων αναμένεται να διαβιβασθεί στις αρμόδιες Επιτροπές του άρθρου 7Α του ν. 2308/1995 έως τον Ιούνιο του 2026.

3. Σχετικά με τη στελέχωση του Φορέα, από τις 1.120 οργανικές θέσεις του Ελληνικού Κτηματολογίου, οι 507 είναι σήμερα κενές. Από αυτές, οι 12 αφορούν δεσμευμένες θέσεις δικηγόρων κατ' εφαρμογή δικαστικών αποφάσεων και οι 5 είναι δεσμευμένες λόγω ύπαρξης προσωποπαγών θέσεων. Από τις υπόλοιπες 490 κενές οργανικές θέσεις, οι 300 περιλαμβάνονται ήδη σε πράξεις υπουργικού συμβουλίου προηγούμενων ετών για προγραμματισμένες προσλήψεις, με τις περισσότερες να έχουν ενταχθεί σε διαδικασίες του Α.Σ.Ε.Π., ενώ 65 θέσεις αναμένεται να καλυφθούν έως το τέλος Ιουνίου 2026. Επιπλέον, προβλέπεται η κάλυψη ακόμη 3 θέσεων μέσω του Ενιαίου Συστήματος Κινητικότητας.

4. Αναφορικά με τη διασφάλιση της ποιότητας των παραδοτέων κτηματογράφησης, το Ελληνικό Κτηματολόγιο εφαρμόζει ολοκληρωμένο Σύστημα Ελέγχου και Διασφάλισης Ποιότητας, το οποίο περιλαμβάνει καθολικούς και δειγματοληπτικούς ελέγχους επί των παραδοτέων, καθώς και διαδικασίες ελέγχου της πληρότητας, της επάρκειας και της ποιότητας των νομικών και χωρικών δεδομένων. Οι δειγματοληπτικοί έλεγχοι διενεργούνται βάσει του διεθνούς προτύπου ISO 2859-2:1985, ενώ παράλληλα προβλέπεται έλεγχος νομιμότητας από εξειδικευμένους νομικούς επιστήμονες ως προς την καταλληλότητα των τίτλων κτήσης και τη νομιμότητα των εγγραφών.

5. Ως προς το ζήτημα της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών, επισημαίνεται ότι το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο του ν. 2664/1998 αποτυπώνει τη βούληση του νομοθέτη αναφορικά με τη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Η διαδικασία σύνταξης του Κτηματολογίου κατά τον ν. 2308/1995, η οποία οδηγεί στις πρώτες εγγραφές, έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα. Η ουσιώδης έννομη συνέπεια της οριστικοποίησης των πρώτων εγγραφών συνίσταται στη δημιουργία αμάχητου τεκμηρίου ορθότητάς τους μέσω της αποσβεστικής προθεσμίας άσκησης εμπράγματων αξιώσεων κατά του εγγεγραμμένου δικαιούχου. Μετά την οριστικοποίηση των εγγραφών, διατηρούνται μόνον οι προβλεπόμενες από τον νόμο ενοχικές αξιώσεις, σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 του ν. 2664/1998. Το ελληνικό κτηματολογικό σύστημα δεν έχει ως σκοπό την απονομή ή παραγωγή τίτλων κτήσης, αλλά την καταγραφή και δημοσιότητα των υφιστάμενων εμπράγματων δικαιωμάτων, σύμφωνα με τη διαχρονική επιλογή του νομοθέτη.

6. Στο σύστημα δημοσιότητας του Κτηματολογίου, το οποίο λειτουργεί κτηματοκεντρικά ανά ακίνητο, οι προς εγγραφή πράξεις καταχωρίζονται και εξετάζονται σύμφωνα με την αρχή της χρονικής προτεραιότητας, όπως προβλέπεται στα άρθρα 2 και 15 του ν. 2664/1998. Καμία μεταγενέστερη πράξη δεν μπορεί να τύχει αυτοτελούς επεξεργασίας εφόσον εκκρεμεί προηγούμενη πράξη που αφορά στο ίδιο ακίνητο. Η αρχή αυτή είναι ενσωματωμένη στη δομή και την αρχιτεκτονική του πληροφοριακού συστήματος και δεν επιτρέπει παρεκκλίσεις. Η τυχόν προτεραιοποίηση επεξεργασίας συγκεκριμένης πράξης, κατόπιν αιτήματος του ενδιαφερομένου και έγκρισης του αρμόδιου Προϊσταμένου, εφαρμόζεται μόνον εφόσον έχουν προηγουμένως διεκπεραιωθεί όλες οι χρονικά προγενέστερες εκκρεμείς πράξεις.

Ειδικώς για πράξεις για τις οποίες η κείμενη νομοθεσία προβλέπει υποχρεωτικές προθεσμίες καταχώρισης, όπως –ενδεικτικά– οι κατασχέσεις, οι αγωγές και οι τροπές προσημειώσεων σε υποθήκες, η τήρηση των νόμιμων προθεσμιών συνιστά υποχρέωση της αρμόδιας υπηρεσίας.

7. Για την υποστήριξη και παρακολούθηση του νομικού ελέγχου των εγγραπτών πράξεων στις Περιφερειακές Υπηρεσίες του Ελληνικού Κτηματολογίου λειτουργεί η Πλατφόρμα Νομικού Ελέγχου Εγγραπτών Πράξεων, η οποία θεσπίστηκε με την υπ' αριθ. 45877 ΕΞ 2023 κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Β' 6130). Η αξιοποίηση εφαρμογών τεχνητής νοημοσύνης στο πλαίσιο λειτουργίας της πλατφόρμας περιορίζεται σε υποστηρικτικές λειτουργίες «ψηφιακού βοηθού», όπως η ταχύτερη αναζήτηση, ο εντοπισμός και η διασταύρωση δικαιολογητικών και λοιπών εγγράφων. Η λήψη της τελικής κρίσης και η έκδοση απόφασης για την αποδοχή ή απόρριψη αιτήματος καταχώρισης εξακολουθεί να ανήκει αποκλειστικά στον αρμόδιο διενεργούντα τον νομικό έλεγχο, σύμφωνα με το άρθρο 16 του ν. 2664/1998.

8. Τέλος, ως προς την προθεσμία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών στα παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης των ετών 1997-1999, σημειώνεται ότι η σχετική προθεσμία έχει παραταθεί διαδοχικά από τον νομοθέτη. Με το άρθρο 36 του ν. 5160/2024 προβλέφθηκε ότι η αποκλειστική προθεσμία λήγει ένα (1) έτος μετά τη δημοσίευση της πράξης του Διοικητικού Συμβουλίου του Ελληνικού Κτηματολογίου με την οποία θα διαπιστώνεται η πλήρης εφαρμογή του συστήματος Κτηματολογίου στο σύνολο της χώρας. Η ρύθμιση αυτή καταλαμβάνει και τα ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», ακόμη και σε περιοχές όπου είχε ήδη παρέλθει η αρχική προθεσμία διόρθωσης. Κατά συνέπεια, ο νομοθέτης έχει ήδη εξαντλήσει τις δυνατότητες παράτασης και αντιμετώπισης των συνεπειών της οριστικοποίησης των εγγραφών, παρέχοντας πρόσθετο χρόνο στους ενδιαφερόμενους για τη διεκδίκηση και διόρθωση των δικαιωμάτων τους.

Το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του, παρακολουθεί συστηματικά την πορεία υλοποίησης του έργου του Εθνικού Κτηματολογίου και συνεργάζεται στενά με το Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» για την αντιμετώπιση των ζητημάτων που ανακύπτουν κατά την εφαρμογή του υφιστάμενου θεσμικού και επιχειρησιακού πλαισίου. Προς τον σκοπό αυτό, αξιολογούνται διαρκώς τα δεδομένα και οι ανάγκες που καταγράφονται κατά την εξέλιξη του έργου, με γνώμονα την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου, την ασφάλεια δικαίου και την αποτελεσματική εξυπηρέτηση των πολιτών.

Συναφώς επισυνάπτεται το υπ' αριθ. ΠΡ 598/2622563/29.5.2026 έγγραφο του Ελληνικού Κτηματολογίου.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ**

ΧΡΗΣΤΟΣ ΔΕΡΜΕΝΤΖΟΠΟΥΛΟΣ

Αρ. σελ. απάντησης: (3)

Αρ. συνημμένων σελίδων: (4)

Συνολικός αριθμός σελίδων: (7)