



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης



Αθήνα, 29.05.2026  
ΠΡ 598/2622563

**Πληροφορίες:**

Ελ. Ανδρεδάκη  
Τηλέφωνο: 2106505840  
Email: [eandreda@ktimatologio.gr](mailto:eandreda@ktimatologio.gr)  
Ε. Κουκούτση  
Τηλέφωνο: 2106505620  
Email: [rkoukout@ktimatologio.gr](mailto:rkoukout@ktimatologio.gr)

**Προς:**

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

**ΘΕΜΑ:** Υποβάθμιση του Κτηματολογίου σε Εκκρεμολόγιο

**Σχετικό:** Η με Α.Π. 5161/11.05.2026 Ερώτηση Βουλής

Επί των ερωτημάτων που τίθενται, παραθέτουμε τα κάτωθι:

**ΕΡΩΤΗΜΑ 1**

Κατά τις πρώτες εγγραφές εφόσον υπάρχει κάποια από τις εκκρεμότητες που προβλέπουν οι διατάξεις του αρ. 3 του ν. 5142/24 διενεργείται σχετική σημείωση στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων που αφορά η εκάστοτε εκκρεμότητα προκειμένου να διασφαλίζεται η κατά νόμον δημοσιότητα των κτηματολογικών εγγραφών. Η καταχώριση αυτήν κατ' ουδένα τρόπο παρακωλύει τη μεταβίβαση του σημασμένου ακινήτου, η οποία θα ολοκληρωθεί αφού προηγουμένως αρθούν όλες οι σημειωμένες εκκρεμότητες. Κατά τη διαδικασία αυτή άρσης των εκκρεμοτήτων εφαρμόζεται η αρχή της χρονικής προτεραιότητας προκειμένου να διασφαλιστεί η ασφάλεια των συναλλαγών. 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.

**ΕΡΩΤΗΜΑ 2**

Σχετικά με στις εκκρεμείς ενστάσεις & αιτήσεις διόρθωσης, αυτές ανέρχονται σε 8.353 αιτ/ενστ για τις συμβάσεις που έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες του αρ. 6α του Ν.2308/1995 και έχει πραγματοποιηθεί η περαιώση στις κτηματογράφησης. Το ανωτέρω πλήθος αναμένεται να διαβιβασθεί στις επιτροπές του αρ. 7α του Ν.2308/1995 έως τον 6/2026.

**ΕΡΩΤΗΜΑ 3**

Από τις Χίλιες Εκατόν είκοσι 1.120 οργανικές θέσεις του Φορέα οι Πεντακόσιες Επτά 507 θέσεις είναι κενές, από τις οποίες οι Δώδεκα 12 είναι δεσμευμένες σε εφαρμογή δικαστικής

απόφασης (θέσεις δικηγόρων) και οι Πέντε 5 θέσεις είναι δεσμευμένες, λόγω ύπαρξης προσωποπαγών θέσης.

Από τις εναπομείναντες Τετρακόσιες Ενενήντα 490 κενές οργανικές θέσεις, οι Τριακόσιες 300 θέσεις περιλαμβάνονται σε πράξεις υπουργικού συμβουλίου προηγούμενων ετών για προγραμματισμένες προσλήψεις, με τις περισσότερες από αυτές να συμπεριλαμβάνονται ήδη σε προκηρύξεις του ΑΣΕΠ, ενώ οι εξήντα πέντε 65 αναμένονται να καλυφθούν μέχρι τέλος Ιουνίου.

Επιπλέον αναφέρουμε ότι μέχρι τέλος Ιουνίου αναμένεται και η κάλυψη 3 θέσεων μέσω του Ενιαίου Συστήματος Κινητικότητας.

#### **ΕΡΩΤΗΜΑ 4**

Ο φορέας Ελληνικό Κτηματολόγιο στα παραδοτέα κτηματογράφησης εφαρμόζει ολοκληρωμένο Σύστημα Ελέγχου & 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. Επιπλέον τα στοιχεία υποβάλλονται σε έλεγχο νομιμότητας από εξειδικευμένους νομικούς, οι οποίοι εξετάζουν την καταλληλότητα των τίτλων κτήσης.

#### **ΕΡΩΤΗΜΑ 5**

Κατά την άποψή μας και ως προς το θέμα της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών, θεωρούμε ότι ο νόμος 2664/1998 εκφράζει αυθεντικά τη βούληση του νομοθέτη: Η σύνταξη του Κτηματολογίου κατά το ν. 2308/1995 που οδηγεί στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, έχει διαπιστωτικό και μόνο χαρακτήρα. Η μόνη ουσιαστικού δικαίου τομή είναι η δημιουργία αμάχητου τεκμηρίου ορθότητας των πρώτων εγγραφών, με την έννοια κατά νομική ακριβολογία, της αποσβεστικής προθεσμίας για την προβολή αξιώσεων εμπραγμάτου δικαίου από οποιονδήποτε κατά του εγγεγραμμένου στις πρώτες εγγραφές. Μετά την οριστικοποίηση των εγγραφών υφίστανται κατά αυτού μόνο ενοχικές αξιώσεις είτε αποζημίωσης, είτε αδικαιολόγητου πλουτισμού που είναι καταρχήν χρηματικές, προβλεπόμενης όμως και της δυνατότητας *in natura* αποζημίωσης (άρθρα 6 και 7 ν. 2664/1998). Τα προαναφερόμενα και ήδη ισχύοντα, θεωρούμε ότι παρέχουν επαρκή βάση ασφάλειας δικαίου ως προς τις έννομες συνέπειες των αρχικών εγγραφών. Τούτων δοθέντων, το σύστημα του Κτηματολογίου στην ελληνική έννομη τάξη δεν προορίζεται για την παραγωγή και απόδοση τίτλων κτήσης υπέρ των εγγεγραμμένων δικαιούχων. Αυτό αποτέλεσε σαφή νομοθετική επιλογή του ιστορικού νομοθέτη και αποτυπώθηκε αδιαμφισβήτητα στα κείμενα των νόμων ν. 2308/1995 για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου και αντίστοιχα του ν. 2664/1998 για τη λειτουργία του που οι διατάξεις τους είναι απόλυτα συνεπείς και εναρμονισμένες μεταξύ τους.

#### **ΕΡΩΤΗΜΑ 6**

Στο σύστημα δημοσιότητας του Κτηματολογίου που η τήρηση της νομικής πληροφορίας διενεργείται κτηματοκεντρικά, δηλαδή ανά ακίνητο, οι προς εγγραφή πράξεις στοιχίζονται κατά τη χρονική σειρά υποβολής της αίτησης για την εγγραφή τους στο ίδιο ακίνητο, τηρουμένης απαρέγκλιτα της αρχής της χρονικής προτεραιότητας (άρθρα 2 & 15 ν. 2664/1998). Καμία επόμενη πράξη δεν μπορεί να τύχει προτεραιοποίησης και αυτοτελούς επεξεργασίας, εάν δεν έχει ολοκληρωθεί κάθε τυχόν προηγούμενη που είναι σε εκκρεμότητα για το ίδιο ακίνητο, ούτε ασφαλώς το σύστημα διαθέτει λειτουργία «αυτόματης προτεραιοποίησης» των προς εγγραφή πράξεων. Αντίθετα, ο κανόνας και η αρχή της χρονικής προτεραιότητας είναι ενσωματωμένος στην αρχιτεκτονική και τη δομή του πληροφοριακού συστήματος, καθισταμένης αδύνατης οιασδήποτε παρέκκλισης ή απόκλισης.

Η προτεραιοποίηση της επεξεργασίας μίας πράξης, όταν υποβάλλεται σχετικό αίτημα από τον αιτούντα που υποβάλλεται και πρωτοκολλείται μέσω της υπηρεσίας support και τυγχάνει ακολούθως αξιολόγησης και αποδοχής από τον Προϊστάμενο του ΚΓ ή του ΥΠΤΟΣ, κατά περίπτωση, όπως σε περιπτώσεις ενδεικτικά, στεγαστικών προγραμμάτων ή επενδυτικών προγραμμάτων, επιδοτήσεων ή δράσεων που ορίζεται προθεσμία για την υποβολή δικαιολογητικών προς έγκριση (πχ ΔΥΠΑ) τυγχάνει υποχρεωτικά εκτέλεσης υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, δηλαδή της υποχρεωτικής διεκπεραίωσης τυχόν πράξεων που προηγούνται.

Για τις περιπτώσεις πάντως των εγγραπτών πράξεων που από την κείμενη νομοθεσία τίθεται υποχρεωτική νόμιμη προθεσμία για την καταχώρισή τους στα τηρούμενα βιβλία, όπως, ενδεικτικά, οι κατασχέσεις, οι αγωγές και η τροπή προσημείωσης σε υποθήκη, η καταχώρισή τους εντός της εν λόγω προθεσμίας και η τήρησή της, συνιστά συμμόρφωση σε νόμιμη υποχρέωση που οφείλει να τηρεί ο Προϊστάμενος άνευ άλλης προϋπόθεσης, διάκρισης ή διατύπωσης.

#### **ΕΡΩΤΗΜΑ 7**

Για την οργάνωση και παρακολούθηση του νομικού έργου και ειδικότερα της διεκπεραίωσης των εργασιών νομικού ελέγχου επί των εισερχομένων αιτήσεων καταχώρισης εγγραπτών πράξεων στις Περιφερειακές Υπηρεσίες των Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων αρμοδιότητας του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο, με την υπ'αρ. 45877 ΕΞ 2023 Απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Β' 6130) ρυθμίστηκε η λειτουργία και χρήση της Πλατφόρμας Νομικού Ελέγχου Εγγραπτών Πράξεων (άρθρο 16 του ν. 2664/1998), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην ίδια απόφαση. Η χρήση της τεχνητής νοημοσύνης σε ό,τι αφορά στη λειτουργία της Πλατφόρμας αφορά σε λειτουργίες «ψηφιακού βοηθού», υπό την έννοια διευκόλυνσης του διενεργούντος το νομικό έλεγχο για την ταχεία αναζήτηση και εντοπισμό των προσαρτώμενων στις προς εγγραφή πράξεις δικαιολογητικών, καθώς και των συνυποβαλλόμενων, με τις αιτήσεις εγγραφής, εγγράφων και τη διασταύρωσή τους με τα αντίστοιχα προβλεπόμενα κατά την κείμενη νομοθεσία. Σε καμία περίπτωση ο διενεργών τον έλεγχο δεν υποκαθίσταται με τεχνητά μέσα στη λήψη και έκδοση της απόφασής του για την αποδοχή ή την απόρριψη των αιτημάτων καταχώρισης κατά το άρθρο 16 του μ. 2664/1998.

#### **ΕΡΩΤΗΜΑ 8**

Η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τα προγράμματα κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006) λήγει κατά παράταση στις 30.11.2024. Σημειώνεται ότι για τις περιοχές αυτές, η αρχική προβλεπόμενη νόμιμη προθεσμία των πέντε (5) ετών έτυχε πολλαπλής τροποποίησης και παράτασης από το έτος 2007 και η τελευταία συντελέστηκε με το με το νόμο 5160/2024 (άρθρο 36), όπου ορίστηκε αποκλειστική προθεσμία που λήγει μετά την πάροδο ενός (1) έτους από τη δημοσίευση πράξης του Διοικητικού Συμβουλίου του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με την οποία διαπιστώνεται η εφαρμογή του συστήματος του Κτηματολογίου σε αντικατάσταση του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών στο σύνολο της επικράτειας της χώρας.

Η ρύθμιση αυτή καταλαμβάνει τα ακίνητα με την ένδειξη ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ σε όλα τα παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης, ακόμα και σε περιοχές που η προθεσμία διόρθωσης έχει παρέλθει και έχει συντρέξει το αμάχητο τεκμήριο κατά το άρθρο 7 του ν. 2664/1998. Σημειώνεται ότι η προθεσμία αυτή κατ' εξαίρεση είχε ήδη αναβιώσει με το ν. 5076/2023 και διατηρήθηκε με το ν. 5160/2024, ειδικά και ως προς τα ακίνητα με την ένδειξη

«ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», ώστε να δοθεί η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες τους να προβούν με επιμέλειά τους σε διορθωτικές ενέργειες.

Από τα προαναφερόμενα καταδεικνύεται ότι ο νομοθέτης έχει επιδείξει διαχρονικά την κατάλληλη ανταπόκριση για την αντιμετώπιση του ζητήματος και έχει ήδη αξιοποιηθεί κάθε δυνατότητα παράτασης και διαχείρισης των έννομων συνεπειών του αμάχητου τεκμηρίου. Ο Φορέας «Ελληνικό Κτηματολόγιο» δεν διαθέτει εκ του νόμου νομοθετική πρωτοβουλία για τα συναφή ζητήματα, ανεξάρτητα όμως από αυτό, κατά το λόγο της αρμοδιότητάς του, όταν ζητείται η συνεισφορά του από το εποπτεύον Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, παρέχει οπωσδήποτε κάθε αναγκαία πληροφορία και συνεργασία.

**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.**

**Αθανάσιος Λίπας**