



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης



Κτηματολόγιο

Χολαργός, 18-06-2026
Α.Π.: ΠΡ 697/2626319

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:

κα Ε. Ανδρεδάκη

Τηλ: 2106505840

E-mail: eandreda@ktimatologio.gr

Προς:

Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Υπηρεσία Συντονισμού,

Γραφείο Νομικών και

Κοινοβουλευτικών

Θεμάτων

E-mail: ke@mindigital.gr

a.giannakis@mindigital.gr

ΘΕΜΑ: Ασφυκτικές οι προθεσμίες για διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών στον Ν.Χανίων

ΣΧΕΤΙΚΟ: Η υπ' αριθμ. 5729/29.05.2026 Ερώτηση Βουλής

1. Η προθεσμία για την υποβολή αίτησης διόρθωσης ορίζεται από το άρθρο 6^Α παρ. 3 του Ν.2308/1995, ως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τη διάταξη του άρθρου 33 περ. γ του Ν.5142/24, ως δίμηνη από την έναρξη της ανάρτησης τόσο για τους κατοίκους εσωτερικού όσο και για τους κατοίκους εξωτερικού και το Ελληνικό Δημόσιο. Σημειώνεται πως σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5 του ίδιου άρθρου η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν υπόκειται σε προθεσμία, η ημερομηνία δε μετά την οποία δεν επιτρέπεται η κατάθεσή αυτής ορίζεται με υπουργική απόφαση, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 8 του άρθρου 2 του νόμου.

Για τη μελέτη κτηματογράφησης ΚΤ5-30 (υπόλοιπες περιοχές της Π.Ε. Χανίων) ορίσθηκε ως **ημερομηνία ανάρτησης** των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων η **25^η Μαΐου 2026** με την υπ' αριθμ. 414/3/30-04-2026 απόφαση του Δ.Σ. του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο. Με την ίδια ως άνω απόφαση ορίσθηκε προθεσμία υποβολής πρόδηλων σφαλμάτων έως την 27^η Ιουλίου 2026.

Η διαδικασία της συλλογής δηλώσεων για τη μελέτη ΚΤ5-30 ορίσθηκε την 18-10-2021 και ολοκληρώθηκε την 18-10-2022. Ήδη σχεδόν πέντε (5) χρόνια υπήρξε η δυνατότητα για τους πολίτες να υποβάλουν για τα ακίνητά τους δηλώσεις ιδιοκτησίας καθώς και συμπληρωματικά στοιχεία, προκειμένου να ολοκληρωθεί με ορθότητα και πληρότητα η κτηματολογική βάση της ανάρτησης.

Η δέσμευση του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο, και κατ' επέκταση του Ελληνικού Δημοσίου, για την επιτάχυνση και ολοκλήρωση της κτηματογράφησης λόγω της υποχρέωσης συμμόρφωσής του με τα σχετικά χρονικά ορόσημα ολοκλήρωσης των συμβάσεων κτηματογράφησης που τίθενται από τους φορείς χρηματοδότησης και ειδικότερα:

α) το «ορόσημο 344» που τίθεται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το οποίο ορίζει ότι όλα τα δικαιώματα ιδιοκτησίας σε όλη την ελληνική επικράτεια πρέπει να έχουν φθάσει στο στάδιο της δημόσιας Ανάρτησης εντός του β τριμήνου 2026.

β) την ολοκλήρωση των συμβάσεων κτηματογράφησης ΚΤΙΜΑ_16 οι οποίες συγχρηματοδοτούνται μέσω του ΕΠΑνΕΚ 2014-2020 και το οποίο ορίζει ότι η κτηματογράφηση πρέπει να έχει ολοκληρωθεί για το σύνολο των συμβάσεων ΚΤΙΜΑ_16 μέχρι το τέλος του 2026.

Για τον σκοπό αυτό για τις υπόλοιπες περιοχές της Π.Ε. Χανίων της Κρήτης απαιτήθηκε η επίσπευση των διαδικασιών κτηματογράφησης και την άμεση διενέργεια της ανάρτησης. Ειδικότερα, με την υπ' αριθ. 381/19/06-11-2025 (ΦΕΚ 6049/Β/11-11-2025) απόφαση Δ.Σ, εγκρίθηκε η συμπλήρωση των Τεχνικών Προδιαγραφών, για την επίσπευση της ανάρτησης και στην συνέχεια τροποποιήθηκε το χρονοδιάγραμμα της μελέτης κτηματογράφησης. Η σύμβαση με κωδικό ΚΤ5-30, συγχρηματοδοτείται από ίδιους πόρους και από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα, Καινοτομία»-ΕΠΑνΕΚ κίνηση (2014-2020). Η δημόσια αυτή σύμβαση υπόκειται σε συγκεκριμένες τεχνικές προδιαγραφές και συμβατικές υποχρεώσεις που περιγράφονται στα συμβατικά τεύχη και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της.

Ως εκ τούτου, η σύμβαση υπόκειται σε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα που πρέπει να τηρείται και προϋπολογισμό. Η άνευ νομίμου ερείσματος παράταση εκτέλεσης των εργασιών της σύμβασης ενδέχεται να επιβαρύνει το οικονομικό αντικείμενο αυτής και προφανώς αντιβαίνει στους κανόνες δημοσιονομικής πολιτικής αφού η σύμβαση χρηματοδοτείται από εθνικούς πόρους. Παράλληλα, οι παρατάσεις απομακρύνουν τον στόχο της ολοκλήρωσης του Ελληνικού Κτηματολογίου που είναι κατά κοινή ομολογία έργο υποδομής εθνικής σημασίας. Σας αναφέρουμε, όμως ότι όσοι έχουν έννομο συμφέρον και προσέλθουν στο γραφείο κτηματογράφησης έως και την τελευταία ημέρα της λήξης της προθεσμίας της ανάρτησης, θα τύχουν εξυπηρέτησης.

Επίσης, δεδομένης της στοχοθεσίας που έχει τεθεί από την Ελληνική Κυβέρνηση, το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και τον φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο, καθώς και του ν. 5142/2024 (ΦΕΚ 158Α/4-10-2024) «*Ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, απλοποίηση διαδικασιών, χρήση τεχνητής νοημοσύνης και διατάξεις για τη λειτουργία του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης*», προτεραιότητα είναι η ολοκλήρωση της κτηματογράφησης σύμφωνα με τις δεσμεύσεις της χώρας. Τυχόν σφάλματα ή παραλείψεις που προέκυψαν κατά την αρχική καταγραφή των ακινήτων (στάδιο κτηματογράφησης) δύναται να διορθωθούν σε επόμενο στάδιο, κατά την φάση της διόρθωσης των αρχικών εγγραφών διασφαλίζοντας την ακρίβεια και την εγκυρότητα των στοιχείων στο οριστικό Κτηματολόγιο.

Επιπροσθέτως, σας αναφέρουμε ότι στόχος είναι να κτηματογραφηθεί το σύνολο της χώρας ώστε το μέτρο της ενιαίας εφαρμογής της ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων διόρθωσης σε όλες τις Περιφερειακές Υπηρεσίες του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο στην επικράτεια, να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της χρηστής διοίκησης και να συμβάλει αποδεδειγμένα τόσο στη μείωση διοικητικού κόστους για τους πολίτες, όσο και στην εξοικονόμηση πόρων εντός των ίδιων υπηρεσιών για τη διεκπεραίωση των σχετικών υποθέσεων. Επισημαίνουμε ότι το θεσμικό πλαίσιο είναι ήδη ενισχυμένο με τις κατάλληλες προβλέψεις για εξωδικαστικές διαδικασίες διόρθωσης ενώπιον των Κτηματολογικών Γραφείων κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο νόμο 2664/1998. Πρόσφατα δε με αποφάσεις του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο επεκτάθηκε η εξ αποστάσεως χρήση ηλεκτρονικών υπηρεσιών και για τις

εξωδικαστικές διαδικασίες στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα Υποκαταστήματα σε όλη την Επικράτεια.

Ως εκ τούτου, οι παρατάσεις απομακρύνουν τον στόχο της ολοκλήρωσης του Ελληνικού Κτηματολογίου που είναι κατά κοινή ομολογία έργο υποδομής εθνικής σημασίας και υποχρέωση του Ελληνικού κράτους, ως προς την τήρηση των οροσήμων που τίθενται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας καθώς και την συγχρηματοδότηση του έργου μέσω του ΕΠΑνΕΚ 2014-2020, τα οποία αποτελούν δέσμευση και όχι επιλογή.

Επισημαίνουμε ότι στη διαδικασία κτηματογράφησης απαραίτητη είναι η συμμετοχή των πολιτών.

2. Η καταβολή παγίου τέλους πέντε (5) ευρώ υπέρ του Φορέα με την υποβολή αίτησης διόρθωσης του άρθρου 6^Α ή ενστάσεως του άρθρου 2 παρ.9 προβλέπεται από το Νόμο 2308/1995, και συγκεκριμένα από το άρθρο 2 παρ. 10 εδ. γ.

3. Όσον αφορά τέλος στην επεξεργασία των δικαιωμάτων της Διεύθυνσης Δασών Χανίων επισημαίνεται κατ' αρχήν ότι η κτηματογράφηση αφορά σε καταγραφή των εμπραγμάτων και λοιπών εγγραπτών δικαιωμάτων επί των ακινήτων και δεν ρυθμίζει το χαρακτήρα των εκτάσεων ως δασικών ή μη, κάτι το οποίο αποτελεί αρμοδιότητα των Διευθύνσεων Δασών. Για την περιοχή έχει αναρτηθεί την 12-02-2021 δασικός χάρτης, ο οποίος κυρώθηκε για τμήμα της περιοχής με το ΦΕΚ 901/Δ/2022 την 28-11-2022, ενώ αναμένεται η συνολική κύρωση αυτού. Διευκρινίζεται ότι ο δασικός χάρτης από την κύρωσή του καθίσταται οριστικός και έχει πλήρη αποδεικτική ισχύ σε κάθε διοικητική και δικαστική αρχή για όλα τα τμήματα που αποτυπώνονται σε αυτόν με πράσινο περίγραμμα και πράσινη διαγράμμιση, τα οποία αποτελούν δασικές εν γένει διαστάσεις των παρ. 1,2,3,4 και 5 του άρθρου 3 του Ν.998/1979 ως ισχύει. Επί των εκτάσεων αυτών εφαρμόζονται οι προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας με τις εξαιρέσεις που ρητά προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις π.χ. άρθρο 10 του Ν.3208/2003.

Περαιτέρω σύμφωνα με το άρθρο 152 του ν.4819/2021 (ΦΕΚ Α' 129/23.7.2021) με τίτλο «Ιδιοκτησιακές ρυθμίσεις για τις δασικού και χορτολιβαδικού χαρακτήρα εκτάσεις των περιοχών του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 62 του ν. 998/1979», 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).»

Στη συνέχεια εξεδόθη η υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΔ/115255/6217/02.12.2021 Εγκύκλιος του ΥΠΕΝ «Οδηγίες εφαρμογής των διατάξεων της περίπτωσης IV της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 3208/2003 και του άρθρου 8Α του ν. 998/1979, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 149 του ν. 4819/2021», με την οποία αποσαφηνίστηκαν τα ακόλουθα: «Με την ανωτέρω διάταξη ορίστηκε ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας σε δάση, δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις, που βρίσκονται στις περιοχές του δεύτερου 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 μέχρι την 1η.7.2001 το αργότερο, έστω και εάν έχουν μεταγραφεί μεταγενέστερα.

Ως προς την υπό στοιχείο (α) προϋπόθεση διευκρινίζεται ότι στοιχεία **απόδειξης της κυριότητας του Δημοσίου**, ενδεικτικά, μπορεί να είναι: **1) Τίτλος ιδιοκτησίας:**

Ως τίτλος ιδιοκτησίας θεωρείται οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη με την οποία μεταβιβάζεται έκταση προς το Δημόσιο, λόγω π.χ. πώλησης ή δωρεάς. Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης υπέρ του Δημοσίου, μετά την καταβολή της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, επίσης μετάγει την κυριότητα της έκτασης στο Δημόσιο. Τίτλο για το Δημόσιο συνιστά και η από 18-9-1952 σύμβαση μεταξύ του Δημοσίου και της Εκκλησίας της Ελλάδας, η οποία κυρώθηκε με το από 26-9-1952 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 289 Α'), **2) Πράξεις μίσθωσης ή παραχώρησης ή άλλης εκμετάλλευσης:** Ως τέτοιες θεωρούνται η εκμίσθωση των δημοσίων δασικών εκτάσεων βάσει διατάξεων της δασικής νομοθεσίας καθώς και οι πράξεις με τις οποίες παραχωρείται η χρήση δημόσιας δασικής έκτασης για έναν από τους σκοπούς του ΣΤ' Κεφαλαίου του ν. 998/79, **3) Πράξεις αξιοποίησης και προστασίας της έκτασης ως δημόσιας :** Ως τέτοιες μπορούν να θεωρηθούν οι πράξεις διαχείρισης των δημοσίων δασών και δασικών εκτάσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 117επ. του Δασικού Κώδικα, **4) Δικαστικές αποφάσεις και απορριπτικές γνωμοδοτήσεις των Συμβουλίων Ιδιοκτησίας Δασών καθώς και υπουργικές αποφάσεις αποδοχής τους.**

Εάν δεν συντρέχουν και οι δύο ως άνω προϋποθέσεις, δηλαδή είτε στην περίπτωση που το Ελληνικό Δημόσιο διαθέτει ικανά στοιχεία για να αποδείξει την κυριότητά του, είτε ο διεκδικών δεν διαθέτει τίτλο ιδιοκτησίας, ο οποίος να έχει συνταχθεί μέχρι την 1η.7.2001, το Ελληνικό Δημόσιο εξακολουθεί να προβάλλει δικαιώματα κυριότητας στις εκτάσεις αυτές, όπως έπραττε μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος της συνδρομής των ανωτέρω προϋποθέσεων και η διοικητική αναγνώριση της κυριότητας επί των εν λόγω εκτάσεων πραγματοποιείται από τα συμβούλια του άρθρου 8Α του ν. 998/1979, όπως αυτό προκύπτει από τη συνδυαστική ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων του εδ. δ' της παρ.5 του άρθρου 3 και του άρθρου 8Α του ως άνω νόμου.

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.»

Ειδικά για τη νήσο Κρήτη, 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.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αθανάσιος Λίπας