



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 Αναφορών

ΚΟΙΝ.: Βουλευτή κ. Α. Πάνα

Διά της Βουλής των Ελλήνων

Θέμα: «Απάντηση στην υπ' αρ. 2594/12.6.2026 Αναφορά του βουλευτή κ. Α. Πάνα»

Σε απάντηση της εν θέματι Αναφοράς και κατά λόγο αρμοδιότητας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Α. Ως προς το ζήτημα της διαχείρισης και επεξεργασίας δηλώσεων ιδιοκτησίας με αιτία κτήσης τη χρησικτησία, οι οποίες υποβλήθηκαν κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης στη Χαλκιδική, σας αναφέρουμε ότι:

Η διαδικασία σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου συνίσταται στην καταγραφή των εγγραπτών δικαιωμάτων σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής. Για τον σκοπό αυτό, εντός των προθεσμιών που ορίζονται στον ν. 2308/1995, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει, συλλέγονται οι δηλώσεις των δικαιούχων με περιγραφή του εγγραπτέου δικαιώματος και αναφορά στον τίτλο και την αιτία κτήσης του. Στη συνέχεια, υποβάλλονται σε επεξεργασία τα στοιχεία των δηλώσεων του ν. 2308/1995 σε συνδυασμό με τους συνυποβαλλόμενους τίτλους, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που έχει συλλεχθεί.

Στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας εκπονείται από 21.12.2017 η μελέτη κτηματογράφησης με τίτλο «Μελέτη Κτηματογράφησης και Παροχή Υποστηρικτικών Υπηρεσιών για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας» και με κωδικό ΚΤ5-05, η οποία αφορά στους καλλικρατικούς Δήμους Πολυγύρου (προ-καποδιστριακοί ΟΤΑ Αγίου Προδρόμου, Βάβδου, Βραστάμων, Γαλαρινού, Γαλατίστης, Γεροπλάτανου, Δουμπιών, Κρήμνης, Μαραθούσσης, Μεταμορφώσεως, Ολύνθου, Ορμύλιας, Παλαιοκάστρου, Παλαιόχωρας, Ριζών, Σανών, Ταξιάρχου), Νέας Προποντίδας, Αριστοτέλη, Κασσάνδρας και Σιθωνίας (προ-καποδιστριακοί ΟΤΑ Αγίου Νικολάου, Μεταγκίτσιου, Νικήτης).

Με την υπ' αριθ. 262/8/15.12.2023 (ΦΕΚ 7769/Β/31.12.2023) απόφαση του Δ.Σ του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο, καθορίστηκε για τις υπό κτηματογράφηση περιοχές της Π.Ε. Χαλκιδικής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας η 28η Δεκεμβρίου 2023 ως ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων για τα ακίνητα που κτηματογραφούνται στο πλαίσιο της ως άνω σύμβασης και η 30ή Νοεμβρίου 2024 ως ημερομηνία μέχρι την οποία είναι επιτρεπτή η υποβολή εκπρόθεσμων δηλώσεων, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ. 8 του ν. 2308/1995, όπως ισχύει, καθώς και ως ημερομηνία μετά την

παρέλευση της οποίας δεν επιτρέπεται η κατάθεση αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος, κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 2 παρ. 8 και 6Α παρ. 5 του ν. 2308/1995, όπως ισχύει.

Από την επομένη της 30.11.2024, σύμφωνα με τα κατά τον ως άνω νόμο οριζόμενα, δεν δύναται να καταχωριστούν στην online εφαρμογή υποβολής δηλώσεων κτηματογράφησης εκπρόθεσμες δηλώσεις δυνάμει τίτλου προγενέστερου της ημερομηνίας έναρξης συλλογής δηλώσεων.

Β. Ως προς το ζήτημα της καταχώρισης και μεταγραφής δικαστικών αποφάσεων επικύρωσης ανώμαλων δικαιοπραξιών στο Κτηματολογικό Γραφείο Κεντρικής Μακεδονίας – Υποκατάστημα Πολυγύρου μετά την περαίωση της κτηματογράφησης και την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου, σας αναφέρουμε ότι:

Οι εκδιδόμενες αποφάσεις για την επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών δεν συνιστούν πρωτότυπο τίτλο για κτήση κυριότητας. Ειδικότερα, ανώμαλη δικαιοπραξία νοείται η δικαιοπραξία, όπως πώληση, ανταλλαγή, διανομή, δωρεά, με την οποία μεταβιβάζονται, με δημόσιο ή με ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, γεωργικοί κλήροι, οικόπεδα ή οικήματα, κατά παράβαση των διατάξεων της αγροτικής νομοθεσίας που διέπουν τους περιορισμούς των μεταβιβάσεων κλήρων με πράξεις εν ζωή. Οι παραβάσεις αυτές γίνονται από τους κληρούχους μετά την αποκατάστασή τους, οι οποίοι μεταβιβάζουν τους κλήρους με άκυρες δικαιοπραξίες. Η επικύρωση των ανωμάτων δικαιοπραξιών θεσμοθετήθηκε από την Πολιτεία, καθόσον υπαγορεύθηκε από το μεγάλο αριθμό τέτοιου είδους μεταβιβάσεων, που έγιναν στο παρελθόν και ανάγκασαν τελικά την Πολιτεία να τις αναγνωρίσει, προκειμένου να αντιμετωπίσει το πρόβλημα που δημιουργήθηκε.

Συνεπώς, μία δικαστική απόφαση με περιεχόμενο την επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας συνιστά εγγραφτέα πράξη στα κτηματολογικά βιβλία και, κατά τον έλεγχο νομιμότητας που διενεργείται κατά το άρθρο 16 του ν. 2664/1998, ελέγχεται υποχρεωτικά εάν ο μεταβιβάζων διά της ανώμαλης δικαιοπραξίας που επικυρώνεται έχει καταχωριστεί στο κτηματολογικό φύλλο ως δικαιούχος κατά δικαίωμα και ποσοστό στο ακίνητο στο οποίο αφορά η μεταβίβαση. Εάν διά της μεταβίβασης επέρχεται και κατάτμηση, διενεργείται η προσήκουσα χωρική μεταβολή.

Πρόβλημα, όμως, δημιουργείται, εάν κατά το χρόνο που υποβάλλεται προς καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία η δικαστική απόφαση περί επικύρωσης ο κληρούχος έχει π.χ. ήδη μεταβιβάσει με έγκυρη δικαιοπραξία σε τρίτον το ίδιο επίδικο ακίνητο ή μεσολάβησε κληρονομική διαδοχή κατά την οποία το επίδικο ακίνητο περιήλθε σε κληρονόμους. Πρόβλημα, επίσης, υπάρχει και όταν το επίδικο ακίνητο έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» Όταν, λοιπόν, διαπιστώνεται ότι έχει εμφίλοχωρήσει οιαδήποτε τυχόν εμπράγματη μεταβολή ή μεταβολή στην κατάσταση του ακινήτου, η εγγραφή της απόφασης καθίσταται νομικά αδύνατη, διότι το περιεχόμενό της αφορά τα μέρη της δικαιοπραξίας που επικυρώνεται και όχι τρίτους που στο μεσοδιάστημα υπεισέλθαν στην κυριότητα του ακινήτου, καθόσον δεν συνιστά πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας. Το ίδιο ισχύει, δηλαδή η απόφαση καθίσταται ανεπίδεκτη εγγραφής, εάν το επίδικο ακίνητο μεταβλήθηκε, π.χ. λόγω κατάτμησης, ή φέρεται στις αρχικές εγγραφές με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», αφού η απόφαση με περιεχόμενο την επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας δεν επιφέρει διόρθωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών.

Η μη καταχώριση, λοιπόν, των αποφάσεων περί επικύρωσης ανώμαλων δικαιοπραξιών σε καθεστώς λειτουργίας του Κτηματολογίου δεν οφείλεται σε άρνηση ή μη αποδοχή του χαρακτήρα τους ως εγγραφτέων πράξεων, αλλά σε ζητήματα που ανακύπτουν λόγω μη συνδρομής των προϋποθέσεων της ειδικής διαδοχής που επικυρώνεται διά της δικαστικής απόφασης εξαιτίας της μη ταυτοποίησης είτε των προσώπων στα οποία αφορά η επικύρωση ως κυρίου μεταβιβάζοντες, σε σχέση με τους αναγραφόμενους στις κτηματολογικές εγγραφές, είτε των επίδικων ακινήτων, σε σχέση με τα ακίνητα που αποδίδονται στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης παρακολουθεί στενά την εξέλιξη της διαδικασίας κτηματογράφησης και της λειτουργίας του Κτηματολογίου, με στόχο τη διασφάλιση της ορθής και ομοιόμορφης εφαρμογής του ισχύοντος νομικού πλαισίου και την αποτελεσματική αντιμετώπιση των αναφερόμενων ζητημάτων

Επισυνάπτεται συναφώς το υπ' αρ. ΠΡ 756/2628411/26.6.2026 έγγραφο του Ελληνικού Κτηματολογίου.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ**

ΧΡΗΣΤΟΣ ΔΕΡΜΕΝΤΖΟΠΟΥΛΟΣ

Αρ. σελ. απάντησης: (3)

Αρ. συνημμένων σελίδων: (3)

Συνολικός αριθμός σελίδων: (6)