



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης



Κτηματολόγιο

Χολαργός, 29.06.2026
Α.Π.: ΠΡ 781/2629207

Προς:

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων 288,
Τ.Κ. 15562 Χολαργός
Πληροφορίες: κα. Ε. Ανδρεδάκη
Τηλέφωνο : 210650840
E-mail: eandreda@ktimatologio.gr

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

ΘΕΜΑ: Παράταση ανάρτησης του Κτηματολογίου σε περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου

Σχετικό: Οι με Α.Π. 2660/17.06.2026 και 2668/17.06.2026 Αναφορές Βουλής

Σε απάντηση των υπ' αριθμ. 2660/17.06.2026 και 2668/17.06.2026 Αναφορών Βουλής και αναφορικά των τιθέμενων ερωτήσεων που εμπíπτουν στην αρμοδιότητάς μας, αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Η διαδικασία σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου συνίσταται στην καταγραφή των εγγραφτέων 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 εγγραφτέου δικαιώματος και αναφορά στον τίτλο και την αιτία κτήσης του.

Στη συνέχεια, η κτηματογραφούσα αρχή μέσω των αναδόχων εταιρειών, στις οποίες αναθέτει μετά από διεθνή δημόσιο διαγωνισμό την κτηματογράφηση των περιοχών, επεξεργάζεται τα στοιχεία των δηλώσεων του ν.2308/1995 σε συνδυασμό με τους συνυποβαλλόμενους τίτλους καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που έχει συλλεχθεί.

Μετά τη νομική και τεχνική επεξεργασία των υποβληθέντων στοιχείων αναρτώνται, βάσει του άρθρου 4 του οικείου νόμου, δημόσια τα προσωρινά κτηματολογικά στοιχεία προκειμένου να ελεγχθούν από τους δικαιούχους, καθώς και από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Κατά τη διάρκεια της ανάρτησης δε, οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον, μπορεί να υποβάλει αίτηση διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής, η οποία κρίνεται κατά τα οριζόμενα στο Ν. 2308/1995 .

Συγκεκριμένα, για την υπογραφείσα σύμβαση της περιοχής ενδιαφέροντος σας, με κωδικό ΚΤ5-31, με την υπ' αριθ. 414/2/30-4-2026 απόφαση του ΔΣ του ν.π.δ.δ Ελληνικό Κτηματολόγιο ορίστηκε η 25^η Μαΐου 2026 ως ημερομηνία έναρξης και η 27^η Ιουλίου 2026 ως ημερομηνία λήξης της Ανάρτησης κτηματολογικών στοιχείων.

Η κτηματογράφηση των ανωτέρω περιοχών διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο νόμο 2308/1995, όπως ισχύει, τα οριζόμενα στις Τεχνικές Προδιαγραφές του Ελληνικού Κτηματολογίου ως τροποποιηθείσες ισχύουν και την κείμενη νομοθεσία.

Η ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων (πινάκων και διαγραμμάτων) διενεργείται σύμφωνα με τις ισχύουσες Τεχνικές Προδιαγραφές(.....).

Το Ελληνικό Δημόσιο, ως οφείλει, υπέβαλε δήλωση δια των αρμοδίων υπηρεσιών του για τα εμπράγματα δικαιώματά του. Δήλωση υπεβλήθη από την Κτηματική Υπηρεσία καθώς και από την Διεύθυνση Δασών Ηρακλείου. Κάθε υπηρεσία υπέβαλε δήλωση για τα ακίνητα αρμοδιότητάς της. Να σημειωθεί ότι για την ΠΕ Ηρακλείου έχει κυρωθεί μερικώς στις 24/11/2022 Δασικός Χάρτης (ΦΕΚ Αρχικής Κύρωσης 883/Δ/2022). Ο δασικός χάρτης αναρτήθηκε στις 29-01-2021.

Αναφορικά με την επεξεργασία της δήλωσης εμπραγμάτων δικαιωμάτων της οικείας Διεύθυνσης Δασών ΠΕ Ηρακλείου και όπου στα δικαιώματα που δηλώθηκαν απαιτείτο πρόκριση εξαιτίας σύγκρουσης εμπραγμάτου δικαιώματος με δηλωθέν από φυσικό ή νομικό πρόσωπο η καταχώριση των δικαιωμάτων πραγματοποιήθηκε δυνάμει της Οδηγίας της Κτηματογραφούσας Αρχής, την οποία οφείλει ο Ανάδοχος Κτηματογράφησης να ακολουθήσει.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ :

Α. 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).»

Συναφώς το άρθρο 62 του ν. 998/1979 ορίζει: «Επί των πάσης φύσεως αμφισβητήσεων ή διενέξεων ή δικών μεταξύ του Δημοσίου, είτε ως ενάγοντος είτε ως εναγομένου είτε ως αιτούντος είτε ως καθ'ού η αίτηση και φυσικού ή νομικού προσώπου, το οποίο προβάλλει ή αξιώνει οποιοδήποτε δικαίωμα, εμπράγματο ή μη επί των δασών, των δασικών εκτάσεων το ως άνω φυσικό ή νομικό πρόσωπο οφείλει να αποδείξει την παρ' αυτώ ύπαρξη του δικαιωμάτος του. Κατ' εξαίρεση η διάταξη αυτή δεν ισχύει στις περιφέρειες των Πρωτοδικείων των Ιονίων Νήσων, της Κρήτης, των Νομών Λέσβου, Σάμου, Χίου και Κυκλάδων, των νήσων Κυθήρων, Αντικυθήρων, καθώς και της περιοχής της Μάνης, όπως αυτή ορίζεται από τα διοικητικά όρια των Καλλικρατικών Δήμων Ανατολικής και Δυτικής Μάνης.»

Σύμφωνα με τα παραπάνω, στις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις των περιοχών των Ιονίων Νήσων, της Κρήτης, των Νομών Λέσβου, Σάμου, Χίου και Κυκλάδων, των νήσων Κυθήρων, Αντικυθήρων, καθώς και της περιοχής της Μάνης, το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας εάν δεν διαθέτει τίτλους ή άλλα επαρκή στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του και ταυτόχρονα τα προβαλλόμενα δικαιώματα των ιδιωτών στηρίζονται σε μεταγεγραμμένο τίτλο ιδιοκτησίας των ιδίων ή των δικαιοπαρόχων τους, που έχει συνταχθεί μέχρι την 1η.7.2001, έστω και εάν έχουν μεταγραφεί μεταγενέστερα.

Συνεπώς, για την εφαρμογή της διάταξης του άρθρ. 152 του ν. 4819/2021 κατά το στάδιο της Κτηματογράφησης:

Οι ιδιώτες δηλούντες (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) που προβάλλουν δικαιώματα κυριότητας σε δασικού και χορτολιβαδικού χαρακτήρα εκτάσεις, για την θεμελίωση του δικαιώματός τους έναντι του Ελληνικού Δημοσίου προσκομίζουν (ανάλογα με την περίπτωση):

1. Μεταγεγραμμένο τίτλο ιδιοκτησίας του δηλούντος που έχει συνταχθεί μέχρι την 1η.7.2001, έστω και αν έχει μεταγραφεί αργότερα.

2. Μεταγεγραμμένο τίτλο ιδιοκτησίας του δηλούντος που έχει συνταχθεί μετά την 1η.7.2001, το ιστορικό του οποίου αναφέρεται σε μεταγεγραμμένο τίτλο ιδιοκτησίας του δικαιοπαρόχου του δηλούντος, που έχει συνταχθεί μέχρι την 1η.7.2001, έστω και αν έχει μεταγραφεί αργότερα.

3. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής και δήλωσης κληρονόμου πριν από την σύνταξη αποδοχής, μεταγεγραμμένο τίτλο ιδιοκτησίας του θανόντος που έχει συνταχθεί μέχρι την 1η.7.2001, έστω και αν έχει μεταγραφεί αργότερα (περ. 1) ή μεταγεγραμμένο τίτλο θανόντος, ο οποίος στηρίζεται σε μεταγεγραμμένο τίτλο του δικαιοπαρόχου του θανόντος, που έχει συνταχθεί μέχρι την 1η.7.2001, έστω και αν έχει μεταγραφεί αργότερα (περ. 2).

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις κτήσης κυριότητας σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου του ακινήτου με τις προϋποθέσεις του άρθρ. 152 του ν. 4819/2021. Στις περιπτώσεις αυτές αρκεί να καλύπτονται οι προϋποθέσεις του άρθρ. 152 του ν. 4819/2021 έστω και από έναν από τους συγκύριους του γεωτεμαχίου. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του άρθρου 152 Ν. 4819/2021 είναι να προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου που περιγράφεται στον τίτλο.

Β. 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 μετεγγεγραμμένο, 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 21 νόμο για τη χρησικτησία και ότι εάν κατά την έναρξη ισχύος αυτού είναι συμπληρωμένος ο χρόνος ή υπολείπεται για τη συμπλήρωση του χρονικού διαστήματος 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 12η-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.

Από όλα τα ανωτέρω εκτεθέντα προκύπτει ότι η καταχώριση των δικαιωμάτων διενεργείται σύμφωνα με τον νόμο, τις τεχνικές προδιαγραφές και τα στοιχεία που προσκομίστηκαν από τους ενδιαφερομένους (Ελληνικό Δημόσιο και φυσικά και νομικά πρόσωπα). Έχουν τηρηθεί δε απαρέγκλιτα οι κείμενες διατάξεις για την κατά περίπτωση πρόκριση των δικαιωμάτων που δηλώθηκαν. Δίδεται ο προβλεπόμενος χρόνος κάθε φορά προκειμένου οι ενδιαφερόμενοι να προβούν στις απαιτούμενες ενέργειες.

Όσον αφορά στο αίτημα παράτασης της προθεσμίας υποβολής ενστάσεων ή αιτήσεων διόρθωσης κατά την διαδικασία κτηματογράφησης στις περιοχές της σύμβασης, παραθέτουμε τα ακόλουθα:

Η λόγω σύμβαση, 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 σας ενημερώνουμε ότι σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές του έργου της κτηματογράφησης για την καλύτερη εξυπηρέτηση των δικαιούχων σε περιόδους αιχμής, όπως συμβαίνει κατά κανόνα στις τελευταίες ημέρες της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων, το ν.π.δ.δ Ελληνικό Κτηματολόγιο, για την αποφυγή της πολύωρης αναμονής των πολιτών, ενέκρινε διαδικασία διαπίστωσης «εμπρόθεσμης προσέλευσης» την καταληκτική ημερομηνία της λήξης της ανάρτησης (27-7-2026), προκειμένου οι δικαιούχοι να ολοκληρώσουν την υποβολή των αιτήσεων διόρθωσης στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα μετά την 27^η Ιουλίου 2026.

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.

Τέλος, 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.

Επίσης σας ενημερώνουμε ότι σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές του έργου της κτηματογράφησης για την καλύτερη εξυπηρέτηση των δικαιούχων σε περιόδους αιχμής, όπως συμβαίνει κατά κανόνα στις τελευταίες ημέρες της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων, το ν.π.δ.δ Ελληνικό Κτηματολόγιο, για την αποφυγή της πολύωρης αναμονής των πολιτών, ενέκρινε διαδικασία διαπίστωσης «εμπρόθεσμης προσέλευσης» την καταληκτική ημερομηνία της λήξης της ανάρτησης (27-7-2026), προκειμένου οι δικαιούχοι να ολοκληρώσουν την υποβολή των αιτήσεων διόρθωσης στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα μετά την 27^η Ιουλίου 2026.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αθανάσιος Λίπας