

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς :

Τον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Τεχνητής Νοημοσύνης κ. Δημήτριο Παπαστεργίου

ΘΕΜΑ: Υποβάθμιση του Κτηματολογίου σε Εκκρεμολόγιο

Συν τω χρόνω διαμορφώνεται μια εξαιρετικά ανησυχητική εικόνα για την πορεία της κτηματογράφησης στη Χώρα, καταρρίπτοντας το κυβερνητικό αφήγημα περί επιτυχούς ψηφιακής μετάβασης. Η επιλογή της κυβέρνησης για «πρώρη περάτωση» της κτηματογράφησης (Ν. 4821/2021 και Ν. 5142/2024), σε συνδυασμό με την τραγική υποστελέχωση, που καταγγέλλουν τα οικεία σωματεία, ναρκοθετεί την αξιοπιστία του συστήματος και την ασφάλεια των συναλλαγών. Συγκεκριμένα από διάφορα δημοσιεύματα επισημαίνονται τα εξής:

- 1. Ύπαρξη 4 εκατομμυρίων δικαιωμάτων «αγνώστου ιδιοκτήτη»,** τα οποία κινδυνεύουν να περιέλθουν στο Δημόσιο ή να γίνουν αντικείμενο φαρμαγής από επιτήδειους.
- 2. Κατάχρηση της «χρησικτησίας»** ως κύριου μέσου απόκτησης κυριότητας, γεγονός που ευνοεί καταπατήσεις.
- 3. Χιλιάδες σφάλματα στις εγγραφές,** τα οποία μεταφέρονται στα οριστικά κτηματολογικά βιβλία λόγω της πίεσης για τυπική «ολοκλήρωση» του έργου.
- 4. Πρόγνωση για έκρηξη ιδιοκτησιακών δικαστικών διενέξεων,** καθώς χιλιάδες πολίτες θα αναγκαστούν να προσφύγουν στην δικαιοσύνη για να διορθώσουν σφάλματα ή να διεκδικήσουν τις περιουσίες τους.
- 5. Υποστελέχωση Κτηματολογικών Γραφείων** Η ψηφιοποίηση δεν φαίνεται να συνοδεύεται από την απαραίτητη εκπαίδευση ή επάρκεια προσωπικού, με αποτέλεσμα οι εκκρεμείς αιτήσεις για καταχώριση πράξεων να συσσωρεύονται (backlog), καθυστερώντας τις αγοραπωλησίες και άλλες πράξεις.
- 6. Με τον Ν. 5142/2024 οι πρώτες εγγραφές βασίζονται πλέον σε στοιχεία που δεν έχουν ελεγχθεί,** μετατρέποντας τα κτηματολογικά φύλλα σε πεδία «μελλοντικής αξιολόγησης» εκκρεμοτήτων, γεγονός που υπονομεύει τον πυρήνα της αξιοπιστίας του Κτηματολογίου.
- 7. Χιλιάδες ενστάσεις και αιτήσεις διόρθωσης εκκρεμών.**
- 8. Η επικείμενη συνένωση του «Ελληνικού Κτηματολογίου» με τις κρίσιμες αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης (ΥΔΟΜ) των Δήμων εντός του 2026** σύμφωνα με τον Ν. 5293/2026 θα δημιουργήσει νέα εκρηκτική αυτήν την φορά πίεση στις υπηρεσίες του Κτηματολογίου.
Επειδή η λειτουργία ενός Κτηματολογίου με χιλιάδες «αστερίσκους» και εκκρεμείς ενστάσεις που θα πάρουν χρόνια να εξεταστούν υπονομεύει την αξιοπιστία του κράτους και την ασφάλεια των συναλλαγών.
Επειδή η μεταφορά των ΥΔΟΜ στον ΕΟΚΕΔ (Ν. 5293/2026) χωρίς νέο, μόνιμο προσωπικό θα οδηγήσει σε πλήρη διοικητική παράλυση.

Κατόπιν τούτων ερωτάσθε:

1. Πως διαφυλάσσεται στην πράξη όποιος εμπιστευτεί μια «πρώτη εγγραφή» που δείχνει ως ιδιοκτήτη τον Α αλλά σε δεύτερο χρόνο, μετά την επεξεργασία των εκκρεμοτήτων, προκύψει ότι ιδιοκτήτης είναι ο Β;
2. Ειδικά όσον αφορά τις ενστάσεις και αιτήσεις διόρθωσης που έχουν καταχωρηθεί ως **εκκρεμότητες σε κτηματολογικά φύλλα**, ποιος είναι ο ακριβής αριθμός τους και ποιο είναι το ακριβές χρονοδιάγραμμα ο ρυθμός διεκπεραίωσής τους;
3. Πόσες οργανικές θέσεις του Ελληνικού Κτηματολογίου είναι κενές και ποιο είναι το ακριβές πλάνο σας προσλήψεων μόνιμου προσωπικού για την κάλυψη τους, ώστε να ανταποκριθεί ο νεοσύστατος ΕΟΚΕΔ στα νέα καθήκοντα του Ν. 5293/2026;
4. Τα σφάλματα που λαμβάνουν χώρα κατά επεξεργασία δεδομένων κατά την κτηματογράφηση διορθώνονται με δαπάνες των ενδιαφερομένων. Πιστεύετε ότι πρέπει να υπάρξει θεσμικό πλαίσιο για την αποζημίωσή τους ή θεωρείτε ορθό να επιβαρύνονται με το κόστος διόρθωσης των πρώτων εγγραφών για σφάλματα που έλαβαν χώρα κατά την επεξεργασία των δηλώσεών τους;
5. Ποια είναι η θέση της Ελληνικής Πολιτείας, δεδομένων των ακόλουθων ασάφειών στην νομοθεσία, οι οποίες επισημαίνονται στην παράγραφο 135 της Εκθέσεως του Ελεγκτικού Συνεδρίου:
 - η οριστικοποίηση ανακριβών πρώτων εγγραφών συνεπάγεται πρωτότυπη κτήση κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο ή όχι;
 - ο ανακριβώς εγγεγραμμένος μπορεί να διεκδικήσει το ακίνητο από τον αληθή κύριο που το νέμεται ή όχι;
 - ποιος δικαιούται την αποζημίωση σε περίπτωση απαλλοτρίωσης ο αληθής κύριος ή ο ανακριβώς εγγεγραμμένος ως κύριος στα κτηματολογικά βιβλία;
6. Σύμφωνα με το πόρισμα της έκθεσης στην σελίδα 116 του ελεγκτικού συνεδρίου «οι υποθέσεις μπορούν να εξετασθούν και **εκτός σειράς, χωρίς θεσμοθετημένα κριτήρια** και με βάση την εκτίμηση του εκάστοτε προϊσταμένου». Δεδομένου όμως ότι η επιλεκτική διεκπεραίωση νεότερων υποθέσεων, όταν αυτή δεν δικαιολογείται από αντικειμενικούς και υπηρεσιακά εύλογους λόγους (π.χ. κατεπείγον, δημόσιο συμφέρον), συνιστά παράβαση της αρχής της ίσης μεταχείρισης και ρητά κατονομάζεται ως πειθαρχικό αδίκημα στον υπαλληλικό κώδικα (Άρθρο 107 παρ. 1 περίπτωση ια),

τι μέτρα προτίθεστε να λάβετε ώστε να θεσπιστεί επιτέλους θεσμικό πλαίσιο ώστε να μην είναι εφικτό να εξετασθούν υποθέσεις εκτός σειράς;

7. Δεδομένου ότι γίνεται χρήση της τεχνητής νοημοσύνης κατά την επεξεργασία των αιτήσεων καταχώρησης, και υπάρχει σύμφυτος κίνδυνος καταστρατηγήσεων λόγω αδιαφάνειας, πως ακριβώς εφαρμόζεται στη συγκεκριμένη περίπτωση το άρθρο 86 του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1689 (EU AI Act) που προβλέπει ότι κάθε θιγόμενο πρόσωπο που υπόκειται σε απόφαση η οποία παράγει νομικά αποτελέσματα έχει το δικαίωμα να λαμβάνει από τον φορέα εφαρμογής, εν προκειμένω από το Ελληνικό Κτηματολόγιο, σαφείς και ουσιαστικές επεξηγήσεις για τον ρόλο του συστήματος TN στη διαδικασία λήψης της απόφασης και τα κύρια στοιχεία της. Υπάρχει πρόθεση να δημιουργηθεί σχετικό θεσμικό πλαίσιο;

8. Ποια μέτρα σκοπεύετε να λάβετε για να αντιμετωπίσετε το μείζον ζήτημα των 4 εκατομμυρίων δικαιωμάτων αγνώστου ιδιοκτήτη, ώστε να αποτραπεί η μαζική απώλεια περιουσιών των πολιτών υπέρ του Δημοσίου;

Ο ερωτών βουλευτής

Ρούντας Ναπ. Γεώργιος