



Αθήνα, 2 Ιουνίου 2026

ΕΡΩΤΗΣΗ
Προς τους Υπουργούς
Δικαιοσύνης
Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Θέμα: «Κτηματολόγιο - Ανάγκη για άμεση λύση στο «μπλόκο» των αγνώστων ιδιοκτητών που αφήνει εκατοντάδες πολίτες στον αέρα»

Κατά τη λειτουργία και την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών του Εθνικού Κτηματολογίου, ένα από τα σοβαρότερα κοινωνικά και νομικά ζητήματα που έχουν ανακύψει αφορά την τύχη των γεωτεμαχίων με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη».

Βάσει του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου (Ν. 2664/1998), μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, τα ακίνητα αυτά περιέρχονται στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου με αμάχητο τεκμήριο (πρωτότυπος τρόπος κτήσης). Η ρύθμιση αυτή, ωστόσο, οδηγεί σε μια κατάφωρη αδικία: το Δημόσιο αποκτά την κυριότητα ακινήτων για τα οποία το ίδιο αποδεδειγμένα δεν προβάλλει κανένα ιδιοκτησιακό δικαίωμα, εις βάρος των πραγματικών ιδιοκτητών, οι οποίοι χάνουν την περιουσία τους είτε λόγω αμέλειας είτε εξαιτίας σφαλμάτων κατά την επεξεργασία των αιτήσεων στο στάδιο της κτηματογράφησης.

Οι διαδοχικές νομοθετικές προσπάθειες τροποποίησης του Ν. 2664/1998 διαχρονικά απέτυχαν να δώσουν μια ουσιαστική και λειτουργική λύση. Πρόσφατα, επιχειρήθηκε η διευκόλυνση της κατάστασης μέσω της υποχρεωτικής κτηματολογικής διαμεσολάβησης για τη διόρθωση εγγραφών σε ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη». Στο πλαίσιο αυτό, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (ΝΣΚ), ως νομικός παραστάτης του Δημοσίου, ακολουθεί την πρακτική να συλλέγει βεβαιώσεις από τις καθ' ύλην αρμόδιες υπηρεσίες (Κτηματική Υπηρεσία, αρμόδια δασική υπηρεσία, αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία και Δ/νσεις Πολιτικής των κατά τόπους Περιφερειών). Εφόσον οι υπηρεσίες αυτές βεβαιώσουν εγγράφως ότι το Δημόσιο δεν έχει δικαιώματα επί του ακινήτου, το Δημόσιο συναινεί στην επίλυση της διαφοράς μέσω υπογραφής πρακτικού διαμεσολάβησης.

Ωστόσο, το ΝΣΚ, ακολουθώντας ρητές οδηγίες της κεντρικής του υπηρεσίας, παρέχει τη συναίνεσή του αποκλειστικά και μόνο ως προς το αίτημα διόρθωσης της αρχικής εγγραφής (να σβηστεί το "άγνωστος") και όχι ως προς το αίτημα αναγνώρισης της κυριότητας του πολίτη, ειδικά στις περιπτώσεις που ο ενάγων επικαλείται ως αιτία κτήσης την έκτακτη χρησιμότητα.

Η επιλογή αυτή έχει δημιουργήσει ένα τεράστιο νομικό και διοικητικό αδιέξοδο, με αποτέλεσμα σήμερα:

1. Εκατοντάδες υποθέσεις να έχουν περαιωθεί με πρακτικά διαμεσολάβησης αυτού του συγκεκριμένου περιεχομένου.

2. Κατά την υποβολή των πρακτικών αυτών προς καταχώριση στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία, να εγείρονται σοβαρές αμφισβητήσεις για το αν καταργείται νόμιμα η δίκη (αφού το Δημόσιο δεν συναινεί ρητά στο αναγνωριστικό αίτημα) και αν μπορεί να αναγραφεί η χρησιμότητα ως αιτία κτήσης.

3. Το Ελληνικό Κτηματολόγιο, λόγω της έκδηλης επιφυλακτικότητας των Κτηματολογικών Γραφείων, να έχει εκδώσει εντολή "παγώματος" όλων των σχετικών αιτήσεων καταχώρισης των πρακτικών διαμεσολάβησης.

Αυτή η ιδιότυπη ομηρία θέτει σε άμεσο κίνδυνο εκατοντάδες πολίτες και δικηγόρους που εμπιστεύτηκαν τον θεσμό της διαμεσολάβησης, ξοδεύοντας χρόνο και χρήμα. Εάν τα πρακτικά αυτά απορριφθούν τελικά, οι πολίτες θα αναγκαστούν σε έναν νέο, πολυετή και δαπανηρό δικαστικό Γολγοθά με την υποχρέωση επανακατάθεσης αγωγών.

Επειδή η προστασία της ιδιωτικής περιουσίας αποτελεί συνταγματικό δικαίωμα και δεν μπορεί το κράτος να δημεύει περιουσίες πολιτών μέσω γραφειοκρατικών αγκυλώσεων, ειδικά όταν το ίδιο το Δημόσιο αναγνωρίζει ότι δεν έχει δικαιώματα επί αυτών,

Επειδή ο θεσμός της Κτηματολογικής Διαμεσολάβησης απαξιώνεται πλήρως όταν μετατρέπεται σε «κενό γράμμα» εξαιτίας αντιφατικών οδηγιών μεταξύ ΝΣΚ και Ελληνικού Κτηματολογίου,

Επειδή απαιτείται άμεσα μια μόνιμη, δίκαιη και οριζόντια νομοθετική λύση και όχι σπασμωδικά ημίμετρα που μετακυλύουν το κόστος και την ταλαιπωρία στους πολίτες.

Ερωτώνται οι αρμόδιοι Υπουργοί:

1. Σε ποιες άμεσες ενέργειες προτίθενται να προβούν ώστε να αρθεί το «πάγωμα» των αιτήσεων στα Κτηματολογικά Γραφεία και να γίνονται αποδεκτά προς καταχώριση τα πρακτικά διαμεσολάβησης στα οποία το Δημόσιο έχει συναινέσει στη διόρθωση της εγγραφής;

2. Υπάρχει πρόθεση για κοινή συντονισμένη οδηγία μεταξύ του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Ελληνικό Κτηματολόγιο) και του Υπουργείου Δικαιοσύνης, ώστε η συναίνεση του Δημοσίου στη διόρθωση του «αγνώστου» να καλύπτει πλήρως και με ασφάλεια δικαίου την εγγραφή του αληθούς κυρίου στο κτηματολογικό φύλλο;

3. Προτίθενται να εισάγουν μια συνολική και οριστική νομοθετική ρύθμιση για το ζήτημα των ακινήτων «αγνώστου ιδιοκτήτη», η οποία θα προστατεύει αποτελεσματικά τους πραγματικούς ιδιοκτήτες από την απώλεια της περιουσίας τους υπέρ του Δημοσίου;

Οι Ερωτώντες Βουλευτές

Κόκκαλης Βασίλειος

Ακρίτα Έλενα

Βέττα Καλλιόπη

Γαβρήλος Γεώργιος

Γεροβασίλη Όλγα

Δούρου Ειρήνη (Ρένα)

Νοτοπούλου Αικατερίνη

Παναγιωτόπουλος Ανδρέας

Παπαηλιού Γεώργιος

Τσαπανίδου Παρθένα (Πόπη)