ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης
Κτηματολόγιο

Χολαργός, 26.06.2026
Α.Π.: ΠΡ 756/2628411

Ταχ. Δ/νση: Μεσογείων 288,
Τ.Κ. 15562 Χολαργός
κα Ε. Ανδρεδάκη
Τηλ: 2106505840
Email: eandreda@ktimatologio.gr
Κα Ε. Κουκούτση
Τηλ: 2106505620
Email: rkoukout@ktimatologio.gr

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

ΘΕΜΑ: «Ζητήματα που ανακύπτουν κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου στη Χαλκιδική και αιτήματα του Δικηγορικού Συλλόγου Χαλκιδικής»

Σχετικό: Η υπ' αρ. 2594/12.06.2026 Αναφορά Βουλής

Σχετικά με την υπ' αρ. 2594/12.06.2026 Αναφορά του Βουλευτή κ. Απ. Πάνα, και των ζητημάτων που τίθενται, παραθέτουμε κατά το λόγο αρμοδιότητάς μας τα ακόλουθα:

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

Η διαδικασία σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου συνίσταται στην καταγραφή των εγγραπτέων 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, επεξεργάζονται 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 την 21-12-2017, η μελέτη κτηματογράφησης στην Περιφερειακή Ενότητας Χαλκιδικής (ΚΩΔ. ΚΤ5-05) και συγκεκριμένα με τον τίτλο «Μελέτη Κτηματογράφησης και Παροχή Υποστηρικτικών Υπηρεσιών για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου στις υπόλοιπες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας», με κωδικό ΚΤ5-05, 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 στα πλαίσια της ως άνω σύμβασης και η 30η 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 την 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 ανωμάλων δικαιοπραξιών θεσμοθετήθηκε από την Πολιτεία, καθόσον υπαγορεύθηκε από το μεγάλο αριθμό τέτοιου είδους μεταβιβάσεων, που έγιναν στο παρελθόν και ανάγκασε τελικά την Πολιτεία να τις αναγνωρίσει, προκειμένου να αντιμετωπίσει το πρόβλημα που δημιουργήθηκε.

Συνεπώς μία δικαστική απόφαση με περιεχόμενο την επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας συνιστά εγγραπτέα 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 που 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 η δικαστική απόφαση περί επικύρωσης στα κτηματολογικά βιβλία, ο κληρούχος έχει πχ 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 εμφιλοχωρήσει 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 υπεισήλθαν 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, πχ 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 εγγραπτέων 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 που αφορά η επικύρωση ως κυρίους μεταβιβάζοντες, σε σχέση με τους αναγραφόμενους στις κτηματολογικές εγγραφές, είτε των επίδικων ακινήτων, σε σχέση με τα ακίνητα που αποδίδονται στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

ATHANASIOS LIPAS
26/06/2026 13:47
Αθανάσιος Λίπας