ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Κτηματολόγιο

Αθήνα 07-10-2026
ΠΡ 1082/2642939

Ταχ. Δ/νση: Μεσογείων 288
155 62 Χολαργός
Πληροφορίες: Ε. Ανδρεδάκη
Τηλέφωνο: 210 6505840
Ηλ. Ταχυδρομείο:
eandreda@ktimatologio.gr

Προς:
Δικηγορικό Σύλλογο Χαλκιδικής
Προέδρο, κ. Θωμά Καπλάνη
ΤΚ 63100 Πολύγυρος
Τηλ.: 2371022397
e-mail: dshalkidikis@dshalk.gr

Κοινοποίηση:
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης
και Τεχνητής Νοημοσύνης
minister@mindigital.gr
depminister@mindigital.gr

ΘΕΜΑ: Απάντηση σε Δελτίο τύπου

Σε απάντηση του ως άνω δελτίου τύπου, σας ενημερώνουμε για τα εξής:

Στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας εκπονείται, από την 21-12-2017, η εν θέματι μελέτη κτηματογράφησης στην Περιφερειακή Ενότητας Χαλκιδικής (ΚΩΔ. ΚΤ5-05).

Κατά την διάρκεια της κτηματογράφησης πραγματοποιήθηκαν τα κάτωθι ορόσημα:

- **Συλλογή δηλώσεων**: Με την υπ' αριθ. 27826/28-06-2010 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας με θέμα «*Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου*» (ΦΕΚ 1077/Β΄/15-07-2010) κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση οι υπόλοιπες περιοχές της ελληνικής επικράτειας στις οποίες περιλαμβάνονταν και οι εν θέματι περιοχές, με ημερομηνία έναρξης συλλογής δηλώσεων την 14-01-2019. Η συλλογή δηλώσεων έληξε στις 14-10-2019.

- **Ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων:** Κατόπιν της προανάρτησης των κτηματολογικών στοιχείων που πραγματοποιήθηκε την 08-03-2022 και την επεξεργασία αυτών των στοιχείων πραγματοποιήθηκε εν συνεχεία η ανάρτηση των κτηματολογικών στοιχείων σύμφωνα 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 ως άνω υπό κτηματογράφηση περιοχές η 28-12-2023 ως σύμφωνα με την ως άνω απόφαση καθορίστηκε ως ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης η 30-11-2024, 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. Ως λήξη της προθεσμίας για την άσκηση της αίτησης διόρθωσης κτηματολογικών στοιχείων για τους κατοίκους εσωτερικού ορίστηκε η 28-12-2024, η οποία με απόφαση του Δ.Σ του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο παρατάθηκε έως την 29-12-2024, και για τους κατοίκους της αλλοδαπής, και το Ελληνικό Δημόσιο η 29-04-2024. 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.

- **Περαίωση κτηματογράφησης:** Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΠΡ 1055/2639805/28-08-2026 (ΦΕΚ 5442/Β/04-09-2026) απόφαση του ΔΣ του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο καθώς ολοκληρώθηκε η καταχώριση των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία και περαιώθηκε η κτηματογράφηση στις εν θέματι περιοχές και ήδη λειτουργεί από την 04-09-2026 το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

Σημειώνεται ότι ακολουθήθηκαν οι διατάξεις 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*» σε συνδυασμό με την στοχοθεσία που έχει τεθεί από την Ελληνική Κυβέρνηση, το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και τον φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο, όπου 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) θα διορθωθούν στο επόμενο στάδιο, κατά την φάση της διόρθωσης των αρχικών εγγραφών διασφαλίζοντας την ακρίβεια και την εγκυρότητα των στοιχείων στο οριστικό Κτηματολόγιο. Επισημαίνεται ότι το θεσμικό πλαίσιο είναι ήδη ενισχυμένο με τις κατάλληλες προβλέψεις για εξωδικαστικές διαδικασίες διόρθωσης των πρώτων εγγραφών ενώπιον των Κτηματολογικών Γραφείων κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο νόμο 2664/1998.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5142/2024 ισχύουν τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 2 έως 5 του αρ. 11Α του ν. 5142/2024 στις υπό κτηματογράφηση περιοχές της χώρας στις οποίες έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες της ανάρτησης και έχουν υποβληθεί οι αιτήσεις διόρθωσης του άρθρου 6Α του ν. 2308/1995, αλλά δεν έχει ξεκινήσει η δημοσιοποίηση των εκθέσεων επί των αιτήσεων διόρθωσης κατά την παρ. 8 του ιδίου άρθρου, το Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», αξιολογώντας την αναγκαιότητα ένταξης κάθε περιοχής σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου, δύναται, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, να αιτείται τη σύνταξη κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων από τους αναδόχους της κτηματογράφησης. Στην περίπτωση του πρώτου εδαφίου, το γραφείο κτηματογράφησης ενημερώνει τους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης με τις δηλώσεις που αποστέλλονται από τον προϊστάμενο του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 5 και με τις αιτήσεις διόρθωσης προδήλου σφάλματος. Στην περίπτωση αυτή, στους ως άνω πίνακες και στα διαγράμματα δεν περιλαμβάνονται:

α) Δηλώσεις, η καταχώριση του επικαλούμενου δικαιώματος των οποίων θα συνεπαγόταν τον εκτοπισμό δικαιούχου που είχε περιληφθεί στον κτηματολογικό πίνακα της ανάρτησης ή δηλώσεις επί ακινήτου που έχει καταχωρισθεί με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» στους κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης,

β) εκπρόθεσμες δηλώσεις που υποβλήθηκαν μετά από την ανάρτηση δυνάμει τίτλου / πράξης που είχε συνταχθεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης, και
γ) δηλώσεις που υποβλήθηκαν μετά από την ανάρτηση, με αιτία κτήσης τη χρησικτησία ή την κληρονομική διαδοχή, και πριν από τη σύνταξη και μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομίας ή άλλης ισοδύναμης με αυτήν πράξης, όταν δεν συνοδεύονται από νόμιμο τίτλο. Στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες διενεργείται σχετική σημείωση σχετικά με τις δηλώσεις των περ. α), β) και γ).

Σε κάθε περίπτωση, στους πίνακες και τα διαγράμματα συμπεριλαμβάνονται δηλώσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων, τα οποία στηρίζονται σε ειδική ή καθολική διαδοχή στο δικαίωμα που είχε περιληφθεί στους κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης, καθώς και δηλώσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων, τα οποία στηρίζονται σε δικαστική απόφαση, με την οποία επιλύεται διαφορά μεταξύ των δηλούντων.

Πρέπει να επισημανθεί ότι οι ανωτέρω διατάξεις του αρ. 11Α του ν. 5142/2024 δεν αντικατέστησαν αλλά αντιθέτως ισχύουν εκ παραλλήλου με τις διατάξεις του άρθρου 11 του ιδίου νόμου όπως αυτός τροποποιήθηκε με το ν. 4821/2021 με το οποίο ορίσθηκε ότι η κτηματογράφηση περαιώνεται και πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων διόρθωσης του άρθρου 7Α. Σε αυτή την περίπτωση η εξέταση των σχετικών υποθέσεων κτηματογράφησης που εκκρεμούν ενώπιον των Επιτροπών Εξέτασης διεξάγεται κατά το στάδιο λειτουργίας του Κτηματολογίου. Το αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης αναμορφώνει τα κτηματολογικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες, λαμβάνοντας υπόψη και κάθε άλλο στοιχείο που έχει συλλέγει. Εγγραπτέο δικαίωμα, για το οποίο υποβλήθηκε εκπρόθεσμη δήλωση της παρ. 8 του άρθρου 2 μετά την ανάρτηση, δεν καταχωρίζεται στον κτηματολογικό πίνακα, εφόσον η καταχώρισή του θα συνεπαγόταν την αντικατάσταση (τον εκτοπισμό) δικαιώματος που είχε περιληφθεί στον κτηματολογικό πίνακα της ανάρτησης. Ο περιορισμός αυτός δεν ισχύει στις περιπτώσεις της ειδικής και καθολικής διαδοχής στο δικαίωμα που είχε περιληφθεί στους κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης, ούτε στις περιπτώσεις που προσκομίζεται δικαστική απόφαση, με την οποία επιλύεται διαφορά μεταξύ των δηλούντων. Είναι επομένως σαφές ότι δικαιώματα που ερείδονται, λ.χ., σε αποφάσεις επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας που εκδίδονται κατά την εκούσια δικαιοδοσία (επομένως δεν επιλύεται διαφορά μεταξύ όλων των δηλούντων) και επιφέρουν χωρική μεταβολή σε γεωτεμάχιο της ανάρτησης με την αποκοπή τμήματος αυτού και την απόδοση νέου ΚΑΕΚ δεν περιλαμβάνονται στους κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα ήδη και πριν την τροποποίηση που επέφερε ο ν. 5142/2024.

Κατά τα λοιπά, τα δικαιώματα που δεν περιλήφθηκαν στις αρχικές εγγραφές σύμφωνα με την διάταξη της παρ. 3 του αρ. 11Α του ν. 5142/2024, καταχωρίζονται σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου ως εξής:

α) ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου καταχωρίζει αυτεπάγγελτα στα κτηματολογικά φύλλα τις εγγραπτέες πράξεις που αφορούν σε σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εγγραπτέου δικαιώματος, λόγω καθολικής ή ειδικής διαδοχής, ή συμμόρφωση σε εκδοθείσα δικαστική απόφαση, μεταφέροντας αυτές από τους κτηματολογικούς πίνακες και τα διαγράμματα των παρ. 1 και 2, όπου υπάρχει η σημείωση της παρ. 3 λόγω υποβολής δήλωσης μετά την ανάρτηση.

β) Σε περίπτωση ακινήτου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», για το οποίο είχε υποβληθεί εκπρόθεσμη δήλωση για το δικαίωμα της κυριότητας δυνάμει έγγραφου τίτλου, η δήλωση,

κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες και τα διαγράμματα των παρ. 1 και 2, επέχει θέση αίτησης διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 (Α΄ 275). Το Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» κοινοποιεί στο Ελληνικό Δημόσιο πίνακες με τα ακίνητα του πρώτου εδαφίου εντός τριάντα (30) ημερών από την έκδοση της απόφασης για την περαίωση της κτηματογράφησης. Το Ελληνικό Δημόσιο τεκμαίρεται ότι συναινεί στην αίτηση και ο προϊστάμενος οφείλει να προβεί στην αιτούμενη διόρθωση, εάν δεν αποσταλεί από την αρμόδια υπηρεσία αρνητική απάντηση που απευθύνεται στον Προϊστάμενο του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου εντός εξήντα (60) ημερών από την κοινοποίηση των πινάκων του δεύτερου εδαφίου.

γ) Σε περίπτωση ακινήτου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» για το οποίο είχε υποβληθεί δήλωση, μετά την ανάρτηση, εγγραπτέου δικαιώματος κυριότητας λόγω κληρονομικής διαδοχής, πριν από τη σύνταξη και μεταγραφή αποδοχής κληρονομιάς ή άλλης ισοδύναμης με αυτήν πράξης, εάν υποβληθεί προς καταχώριση στο κτηματολογικό γραφείο συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομιάς, ή άλλου ισοδύναμου τίτλου, από τους αρχικώς δηλούντες κατά την κτηματογράφηση κληρονόμους, για το ίδιο ακίνητο, δικαίωμα, ποσοστό και λόγο επαγωγής κληρονομιάς εκ του ιδίου κληρονομούμενου, αυτή καταχωρίζεται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο, χωρίς να απαιτείται άλλη ενέργεια για τη διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής.

δ) Τέλος, για τις περιπτώσεις δικαιωμάτων με αιτία κτήσης χρησικτησία επί γεωτεμαχίων με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», ακολουθούνται τα οριζόμενα στο άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998, όπως αυτός πρόσφατα τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του ν. 5326/2026.

Είμαστε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε επί πλέον διευκρίνιση ή πληροφορία.

Με εκτίμηση

ATHANASIOS LIPAS
07/10/2026 16:12
Αθανάσιος Λίπας

Μεταγραφή κειμένου από φωτογραφίες του εγγράφου ΠΡ 1082/2642939/07-10-2026 του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Η ψηφιακή υπογραφή δεν αναπαράγεται· το κείμενο αποδίδεται όπως είναι στο πρωτότυπο, μαζί με τυχόν λάθη του.