

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ**



Γιατί καθυστερεί η κτηματογράφηση ολόκληρης της Χώρας; Έχει αποδώσει η λειτουργία του Κτηματολογίου, όπου η κτηματογράφηση έχει ολοκληρωθεί;

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ **5/2025**

ΣΥΝΟΨΗ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί θεμελιώδες δυναμικό εργαλείο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της Χώρας. Το Ελεγκτικό Συνέδριο διερεύνησε τους παράγοντες πρόκλησης καθυστερήσεων και δυσλειτουργιών στην κτηματογράφηση, αξιολόγησε το σύστημα των πρώτων εγγραφών και εξέτασε την επάρκεια των μηχανισμών ενημέρωσης των κτηματολογικών εγγραφών.

Τα πορίσματα του ελέγχου είναι τα ακόλουθα:

- 1.** Τρεις δεκαετίες μετά τη νομοθετική πρόβλεψή της, η κτηματογράφηση πλησιάζει στο τέλος της. Το χρονικό διάστημα που απαιτήθηκε είναι αντικειμενικά υπέρμετρα εκτεταμένο, ακόμη και για ένα τόσο σύνθετο εγχείρημα. Αξιοσημείωτη πρόοδος σημειώθηκε κατά την τελευταία δεκαετία.
- 2.** Σημαντικός αριθμός ακινήτων έχουν καταχωρηθεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Η καθυστέρηση ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης οφείλεται σε εγγενείς παράγοντες, αλλά και χρόνιες δυσλειτουργίες, όπως η ελλιπής καταγραφή της δημόσιας περιουσίας και η μη σύνταξη δασικών χαρτών. Ο ρυθμός υλοποίησης επιβραδύνθηκε από συχνές μεταβολές του νομοθετικού πλαισίου και λειτουργικά προβλήματα, όπως καθυστερήσεις στη συλλογή δηλώσεων, δυσχέρειες στη συγκρότηση των επιτροπών ενστάσεων και υποστελέχωση των υπηρεσιών ποιοτικού ελέγχου.
- 3.** Σε πολλές περιοχές περατώθηκε πρόωρα η κτηματογράφηση χωρίς προηγούμενη ολοκλήρωση της εξέτασης αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων από τις αρμόδιες Επιτροπές ή τον ανάδοχο. Δεν έχει γίνει μέχρι τώρα χρήση της νομοθετικά προβλεπόμενης δυνατότητας περάτωσης χωρίς προηγούμενη ανάρτηση. Επίσης, προβλέφθηκαν ιδιαίτερα αυστηρές διαδικαστικές προϋποθέσεις εξέτασης των αιτήσεων διόρθωσης. Τα μέτρα αυτά, ενώ επιταχύνουν την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου, μπορούν να προκαλέσουν παρατεταμένη αβεβαιότητα ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων και επιβάρυνση του δικαστικού συστήματος, αν δεν επιταχυνθεί η διεκπεραίωση των εκκρεμοτήτων.
- 4.** Διαπιστώθηκε η ύπαρξη μεγάλου αριθμού εκκρεμοτήτων σε ορισμένα κτηματολογικά γραφεία και υποκαταστήματα λόγω υποστελέχωσης. Η υλοποίηση του φυσικού αντικείμενου της ψηφιοποίησης του αρχείου των υποθηκοφυλακείων προχωρά με ικανοποιητικό ρυθμό. Η χρήση της τεχνητής νοημοσύνης επιτάχυνε σημαντικά τον νομικό έλεγχο των εγγραπτέων πράξεων, συνεπάγεται δε την ανάγκη πρόβλεψης κατάλληλων δικλίδων ασφαλείας. Οι διαδικασίες έχουν ψηφιοποιηθεί σε σημαντικό βαθμό, διαπιστώνονται όμως ορισμένες δυσλειτουργίες.
- 5.** Το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία του Κτηματολογίου είναι επεξεργασμένο. Υφίσταται νομοθετική ασάφεια ως προς το θεμελιώδες ζήτημα αν η οριστικοποίηση ανακριβών πρώτων εγγραφών συνεπάγεται πρωτότυπη κτήση της κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο. Το καθεστώς αποζημιωτικής ευθύνης του Ελληνικού Κτηματολογίου για εσφαλμένες εγγραφές χρήζει επανεξέτασης.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

«Η σύνταξη εθνικού κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους.»
(άρθρο 24 παρ. 2 τελευταίο εδάφιο του Συντάγματος, όπως διαμορφώθηκε μετά την αναθεώρηση του έτους 2001¹)

1. «Από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους και για τα επόμενα 160 περίπου χρόνια, ο θεσμός του Κτηματολογίου αντιμετωπίστηκε στη χώρα μας ευκαιριακά και αποσπασματικά. Η διαχρονική έκδοση πληθώρας νόμων, διαταγμάτων, υπουργικών αποφάσεων, εγκυκλίων, που σε αριθμό ξεπερνούν τους 4.000 και σε περιεχόμενο είναι ασύνδετοι και αλληλοσυγκρουόμενοι μεταξύ τους, ενισχύει τους λόγους για τους οποίους το Εθνικό Κτηματολόγιο δεν έγινε ποτέ πραγματικότητα». Με αυτές τις σκέψεις, στην εισηγητική έκθεση του ν. 2308/1995², ο νομοθέτης εξήγγειλε το πλέον πρόσφατο εγχείρημα καθιέρωσης Εθνικού Κτηματολογίου. Έκτοτε, ωστόσο, μεσολάβησε περίπου τριακονταετία και, παρά την αναγωγή, με την αναθεώρηση του έτους 2001, της κατάρτισης Κτηματολογίου σε συνταγματική υποχρέωση του Κράτους, το εγχείρημα αυτό δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί.

Συστήματα δημοσιότητας εμπράγματων δικαιωμάτων

2. Το εμπράγματο δικαίωμα επί κινητού ή ακίνητου πράγματος είναι απόλυτο, αποκλείει δηλαδή οποιαδήποτε παρέμβαση πάνω στο πράγμα που αποτελεί αντικείμενο του δικαιώματος τρίτου προσώπου που δεν είναι φορέας του δικαιώματος. Μόνο αν οι τρίτοι γνωρίζουν τα εμπράγματα δικαιώματα επί συγκεκριμένου πράγματος, είναι σε θέση να τα σεβαστούν, αποφεύγοντας τις κάθε είδους προσβολές τους. Η γνώση αυτή επιτυγχάνεται με τη δημοσιότητα των δικαιωμάτων. Παράλληλα, η δημοσιότητα αποσκοπεί στην προστασία της εμπιστοσύνης εκείνων που καλοπίστως συναλλάχθηκαν με βάση τα στοιχεία της δημοσιότητας. Στα ακίνητα η δημοσιότητα επιτυγχάνεται μέσω δημόσιων βιβλίων, προσιτών σε κάθε πρόσωπο που επιθυμεί να γνωρίζει τη νομική κατάσταση του ακινήτου.

3. Το σύστημα το οποίο εξακολουθεί να εφαρμόζεται μέχρι σήμερα στις περιοχές που δεν έχει τεθεί σε λειτουργία το Κτηματολόγιο είναι το σύστημα των Μεταγραφών υπό την ευθύνη των Υποθηκοφυλακείων. Ο Έλληνας νομοθέτης, ακολουθώντας το γαλλικό πρότυπο, είχε επιλέξει αυτό το σύστημα

¹ Με το από 6.4.2001 Ψήφισμα της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής των Ελλήνων (Α' 84/17.4.2001).

² «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις» (Α' 114).

ήδη από τον 19ο αιώνα³. Το σύστημα αυτό είναι προσωποκεντρικό, βάση, δηλαδή, της εκάστοτε καταχώρισης αποτελεί συγκεκριμένο πρόσωπο, ο δικαιούχος του εμπράγματος δικαιώματος. Ο προσδιορισμός του ακινήτου στους διάφορους τίτλους κτήσης δικαιωμάτων επ' αυτού γίνεται, συνήθως, μέσω της μνείας της θέσης και της περιγραφής του ακινήτου. Κεντρική δε έννοια γύρω από την οποία οργανώνεται το εν λόγω σύστημα είναι η μεταγραφτέα, συμβολαιογραφική συνήθως, πράξη, η οποία καταχωρείται σε περίληψη στο βιβλίο μεταγραφών (ΑΚ 1194)⁴.

4. Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι σύστημα που περιλαμβάνει πληροφορίες για όλα τα ακίνητα, οργανωμένες με βάση το ίδιο το ακίνητο και όχι τους εκάστοτε μεταβαλλόμενους ιδιοκτήτες του, έχει δηλαδή κτηματοκεντρικό και όχι προσωποκεντρικό χαρακτήρα. Στο σύστημα του Κτηματολογίου τεχνικές και νομικές πληροφορίες για το ακίνητο συνδυάζονται και οι μεν τεχνικές καταχωρούνται στο κτηματολογικό διάγραμμα, οι δε νομικές στο κτηματολογικό φύλλο κάθε ακινήτου. Στο κτηματολογικό σύστημα κεντρική έννοια γύρω από την οποία οργανώνεται το σύστημα είναι το εγγραπτέο δικαίωμα το οποίο καταχωρείται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο ως νομική πληροφορία σχετική με το ακίνητο. Οι οικείες πράξεις χρησιμεύουν μόνο ως πηγή της εν λόγω πληροφορίας⁵.

«Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας (...).»

«Το Κτηματολόγιο διέπεται από (...) 1) την αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων, (...) 5) την αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές». (άρθρα 1 και 2 ν. 2664/1998⁶).

³ Το σύστημα των μεταγραφών εισήχθη στην Ελλάδα με τον ν.Τη''/1856 «περί μεταγραφής της κυριότητας των ακινήτων και των άλλων επ' αυτών πραγματικών δικαιωμάτων», του οποίου τις διατάξεις επανέλαβε αργότερα ο ΑΚ (άρθρα 1192-1208).

⁴ Πλιάτσικας, «Η διόρθωση ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής», Εκδόσεις Σάκκουλα 2η έκδοση, 2024, σ. 26.

⁵ Πλιάτσικας, «Η διόρθωση ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής», Εκδόσεις Σάκκουλα 2η έκδοση, 2024, σ. 26.

⁶ «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (Α' 275).

Τα πλεονεκτήματα της εφαρμογής του συστήματος του Κτηματολογίου

5. Το απερχόμενο σύστημα των Μεταγραφών παρουσιάζει αδυναμίες στον προσδιορισμό των ακινήτων. Οι τίτλοι κτήσης δικαιωμάτων περιέχουν ατελή στοιχεία, όπως την περιοχή, τη θέση, το σχήμα και τις διαστάσεις του ακινήτου, καθώς και τα ονόματα των όμορων ιδιοκτητών. Η ασάφεια που προκαλείται ως προς τα ακριβή όρια και η δυσχέρεια εφαρμογής των τοπογραφικών διαγραμμάτων συνεπάγεται αυξημένους κινδύνους σύγχυσης ως προς την ταυτότητα των ακινήτων, διενέξεων και καταπατήσεων.

6. Περαιτέρω, το σύστημα των Μεταγραφών δεν διασφαλίζει τη δημόσια πίστη, καθώς, όπως, άλλωστε, διαλαμβάνεται στην αιτιολογική έκθεση του ν. 2664/1998, ο συναλλασσόμενος που συναλλάχθηκε με βάση τις εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών δεν προστατεύεται παρά μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις (βλ. άρθρα 184, 1203-1204 ΑΚ).

7. Ειδικότερα, η προσωποκεντρική οργάνωση του συστήματος των Μεταγραφών υποβάλλει στον ενδιαφερόμενο σε μια επίπονη και χρονοβόρα διαδικασία για τη διερεύνηση της εμπράγματης κατάστασης ενός ακινήτου. Η απουσία ευρετηρίων ακινήτων καθιστά αδύνατο τον εντοπισμό του συνόλου των συναλλαγών επί του ίδιου ακινήτου, αφήνοντας ανοιχτό το ενδεχόμενο ύπαρξης παράλληλων συναλλαγών λ.χ. το ίδιο ακίνητο να έχει πωληθεί δύο φορές από το ίδιο πρόσωπο σε διαφορετικούς αγοραστές. Στην πράξη, ο ερευνητής, ξεκινώντας την αναζήτηση από συγκεκριμένο πρόσωπο, λ.χ. τον πωλητή, αναζητεί πληροφορίες στα αλφαβητικά ευρετήρια, τις μερίδες και τα βιβλία μεταγραφών των Υποθηκοφυλακείων, ανασυνθέτοντας βήμα-βήμα την αλυσίδα των μεταβιβάσεων από πρόσωπο σε πρόσωπο. Η έρευνα επεκτείνεται σε ολόκληρη τη σειρά των διαδοχικών μεταβιβάσεων μέχρι τη συμπλήρωση του χρόνου τακτικής (δεκαετία) ή, το ασφαλέστερο, έκτακτης χρησικτησίας (εικοσαετία), ώστε ο ενδιαφερόμενος να είναι καλυμμένος έναντι του κινδύνου οι δικαιούχοι του αρχικού προσώπου να μην είχαν αποκτήσει την κυριότητα του ακινήτου.

8. Στον αντίποδα, το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου περιλαμβάνει για κάθε ακίνητο νομικά δεδομένα (εμπράγματα δικαιώματα και βάρη), καθώς και χωρικά δεδομένα (θέση και όρια). Χάρη στην κτηματοκεντρική προσέγγισή του, εξασφαλίζει ότι κάθε ακίνητο καταχωρείται μόνο μία φορά, αποκλείοντας την πιθανότητα πολλαπλών εγγραφών νομικών δεδομένων για το ίδιο ακίνητο. Επιπλέον, η ολοκληρωμένη χαρτογράφηση όλων των ακινήτων της επικράτειας, η μοναδικότητα των εγγραφών και η καταχώριση των τεχνικών δεδομένων παρέχουν αυξημένη διασφάλιση για την ακρίβεια των χωρικών δεδομένων κάθε ακινήτου.

9. Επιπλέον, υπό το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές, ακόμα και αν η κτηματολογική εγγραφή ήταν αναληθής ή ανακριβής.

Ειδικότερα, οι πρώτες κτηματολογικές εγγραφές από την οριστικοποίησή τους παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των εγγεγραμμένων δικαιούχων και αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή του περιεχομένου τους⁷, ενώ οι μεταγενέστερες κτηματολογικές εγγραφές μπορούν να ανατραπούν δικαστικώς μόνο στο μέτρο που δεν επηρεάζονται δικαιώματα που οι καλόπιστοι τρίτοι απέκτησαν πριν από την εγγραφή της σχετικής αγωγής στο κτηματολογικό φύλλο⁸. Επομένως, το σύστημα του κτηματολογίου δεν αποτελεί απλώς σύστημα δημοσιότητας εμπράγματων δικαιωμάτων, όπως είναι το σύστημα Μεταγραφών, αλλά, επιπλέον, και σύστημα διασφάλισης της δημόσιας πίστης⁹. Η δημόσια πίστη που απονέμεται στις εγγραφές του καθιστά το Κτηματολόγιο εγγυητή της εμπράγματης τάξης και βασικό πυλώνα της ασφάλειας των συναλλαγών.

10. Τέλος, το Εθνικό Κτηματολόγιο, πέρα από τη διασφάλιση της ταυτότητας και της κατάστασης κάθε ακινήτου, αποτελεί πολύτιμο εργαλείο για την επίτευξη ευρύτερων στόχων που σχετίζονται με την οργάνωση και διαχείριση του χώρου. Μέσω της χαρτογράφησης των ακινήτων, επιτυγχάνεται η γεωδαιτική και χαρτογραφική κάλυψη ολόκληρης της Χώρας. Τα επιμέρους ακίνητα αποτελούν τη βάση αυτής της ολοκληρωμένης χωρικής απεικόνισης, η οποία μπορεί να εμπλουτιστεί με πλήθος άλλων πληροφοριών που σχετίζονται με τα ακίνητα, όπως χρήσεις γης, όροι δόμησης, ζώνες προστασίας κ.α.. Το Κτηματολόγιο, επομένως, υπερβαίνει τον παραδοσιακό του ρόλο ως μηχανισμός ασφάλειας συναλλαγών και καταγραφής της ακίνητης περιουσίας και αποτελεί πλέον πολύτιμη βάση δεδομένων για τον σχεδιασμό, τον προγραμματισμό και την άσκηση πολιτικών από δημόσιους φορείς.

«Σκοπός του Φορέα [«Ελληνικό Κτηματολόγιο»] είναι η διασφάλιση της αξιοπιστίας, δημοσιότητας και διαθεσιμότητας των χωρικών και νομικών δεδομένων που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία και η διασφάλιση της δημόσιας πίστης και ασφάλειας των συναλλαγών, σε σχέση με τα δεδομένα αυτά. Ο σκοπός του Φορέα επιτυγχάνεται με την καταχώριση νομικών και τεχνικών πληροφοριών, για τον ακριβή καθορισμό της θέσης και των ορίων των ακινήτων και τη δημοσιότητα των εγγραπτέων δικαιωμάτων και βαρών μέσω της σύνταξης, τήρησης, ενημέρωσης και λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου (...). Στο σκοπό του Φορέα περιλαμβάνεται η γεωδαιτική και χαρτογραφική κάλυψη της χώρας και η δημιουργία και τήρηση ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του.»
(άρθρο 1 παρ. 2 ν. 4512/2018¹⁰)

⁷ Άρθρο 7 ν. 2664/1998.

⁸ Άρθρο 13 ν. 2664/1998.

⁹ ΑΠ 731/2025, 1117/2024 κ.α., ΣτΕ 2109/2024 7μ.

¹⁰ «Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α΄ 5).

Το Κτηματολόγιο διέπεται από (...) 6) την αρχή της καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων κατηγοριών πληροφοριών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον (αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου).
(άρθρο 2 ν. 2664/1998)

11. Ως εκ των προαναφερόμενων καινοτομιών του Εθνικού Κτηματολογίου, η λειτουργία του συνεπάγεται πολλαπλά οφέλη: ασφάλεια και σαφήνεια των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, μείωση των δικαστικών διενέξεων, μείωση του χρόνου και του κόστους των συναλλαγών επί των ακινήτων, διευκόλυνση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, καταγραφή της δημόσιας περιουσίας, επομένως, προστασία της από καταπατήσεις και διευκόλυνση της αξιοποίησης αυτής, προσέλκυση επενδύσεων, επιτάχυνση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης, προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, μέσω της καταγραφής δασών, υγροτόπων, προστατευόμενων περιοχών και οικοσυστημάτων, και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, μέσω της καταγραφής, επί παραδείγματι, των αρχαιολογικών χώρων. Δεν είναι καθόλου άστοχο, συνεπώς, που χαρακτηρίζεται «θεμελιώδες εργαλείο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρας»¹¹.

Ο έλεγχος

12. Ο παρών έλεγχος εντάχθηκε στο Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχων του Ελεγκτικού Συνεδρίου για το έτος 2024, που εγκρίθηκε από την Ολομέλεια του Δικαστηρίου και παρουσιάστηκε στην Επιτροπή Θεσμών και Διαφάνειας της Βουλής των Ελλήνων στις 29.2.2024. Αντικείμενό του αποτελεί η διαπίστωση παθογενειών που παρακωλύουν την ομαλή εξέλιξη τόσο του αρχικού σταδίου της κτηματογράφησης, δηλαδή του σταδίου κατά το οποίο καταρτίζονται οι πρώτες εγγραφές του Κτηματολογίου, όσο και του επόμενου σταδίου της λειτουργίας του Κτηματολογίου.

13. Όσον αφορά την κτηματογράφηση, ο έλεγχος επιχειρεί καταρχάς να αποτυπώσει την τρέχουσα πρόοδο του έργου. Δεδομένης της μακράς διάρκειας του εγχειρήματος, ο έλεγχος αναπόφευκτα έχει και απολογιστικό χαρακτήρα, εντοπίζοντας τους κυριότερους παράγοντες που προκάλεσαν καθυστερήσεις και οργανωτικές δυσλειτουργίες. Παράλληλα, έμφαση δίνεται στην αξιολόγηση των δικλίδων που διασφαλίζουν την ποιότητα της κτηματογράφησης, όπως αυτή αποτυπώνεται στην ορθότητα των πρώτων εγγραφών. Ως προς δε το Κτηματολόγιο εν λειτουργία, εξετάζεται η επάρκεια των μηχανισμών που υποστηρίζουν την ορθή και έγκαιρη ενημέρωση των κτηματολογικών εγγραφών και τη διεκπεραίωση των σχετικών αμφισβητήσεων.

¹¹ <https://www.ktimatologio.gr/foreas/ergo-foreas>.

14. Εξ αρχής διευκρινίζεται ότι ο έλεγχος είχε ως αντικείμενο την αποτίμηση της θεσμικής και επιχειρησιακής εξέλιξης του Κτηματολογίου ως ολοκληρωμένου συστήματος. Ως εκ τούτου, ο εντοπισμός παραβατικών συμπεριφορών ή περιπτώσεων απάτης, για τη διαπίστωση των οποίων, άλλωστε, θα απαιτείτο διαφορετική ελεγκτική προσέγγιση, εξέφευγε του πεδίου του ελέγχου και η παρούσα δεν περιλαμβάνει διαβεβαίωση ότι τέτοια περιστατικά δεν έχουν συμβεί. Σκοπός του ελέγχου ήταν να διερευνηθεί η συνολική ετοιμότητα και λειτουργικότητα του συστήματος και η δυνατότητα αξιοποίησής του ως βασικού μηχανισμού ασφάλειας συναλλαγών.

15. Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, εξέταση ορισμένων πτυχών του νομοθετικού πλαισίου που διέπει την κτηματογράφηση και τη λειτουργία του Κτηματολογίου. Το νομοθετικό καθεστώς αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του συστήματος, ως εκ τούτου δε η σαφήνεια και η συνοχή του επηρεάζουν άμεσα την αποτελεσματικότητα του θεσμού. Τέτοια εξέταση απαιτείται για την πληρότητα του ελέγχου και διενεργείται στους θεματικούς ελέγχους του Ελεγκτικού Συνεδρίου στον βαθμό που το υπαγορεύει η φύση του ελεγκτέου αντικειμένου¹². Εφόσον το νομοθετικό πλαίσιο αποτελεί αντικείμενο του ελέγχου αυτού και όχι κριτήριό του, το Ελεγκτικό Συνέδριο δεν προβαίνει σε ερμηνεία του ως κριτηρίου αλλά σε αποτίμηση της συμβολής του στο υπό έλεγχο σύστημα. Η εξέταση αυτή, η οποία διενεργήθηκε κατά την κατάρτιση της προκαταρκτικής έκθεσης, αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, και στον εντοπισμό τυχόν ασαφειών, κενών, ελλείψεων ή δυσαρμονιών που δυσχέραναν ή ενδέχεται να δυσχεράνουν την εφαρμογή του υπό έλεγχο συστήματος και στην αποτίμηση των αποτελεσμάτων από τις νομοθετικές τροποποιήσεις. Σχετικές κρίσεις περιλαμβάνονται στα Πορίσματα II, III και V της έκθεσης. Οι απόψεις των αρμοδίων φορέων επί των σχετικών διαπιστώσεων ζητήθηκαν και ελήφθησαν υπόψη κατά το στάδιο κοινοποίησης της προκαταρκτικής έκθεσης (βλ. την τελευταία σελίδα της παρούσας).

¹² Βλ. εκθέσεις θεματικών ελέγχων του Ελεγκτικού Συνεδρίου [4/2025](#), Πορίσματα 1, 4 και 6, [2/2024](#), Πόρισμα 1, [1/2024](#), Πόρισμα 1, [8/2023](#), Πορίσματα 1 και 5, [2/2023](#), Πόρισμα 1, [12/2022](#), Πόρισμα 6, [5/2022](#), Πορίσματα 1 και 3, [3/2022](#), Πόρισμα 5, [10/2021](#) Πορίσματα 1 και 3 και [7/2021](#), Πόρισμα 4.

16. Ο έλεγχος διενεργήθηκε από 11 Υπηρεσίες Επιτρόπου του Ελεγκτικού Συνεδρίου¹³ στο ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», τον αρμόδιο φορέα για την ανάπτυξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, και ειδικότερα στην Κεντρική Υπηρεσία και σε 10 Περιφερειακές Υπηρεσίες αυτού¹⁴.

17. Σε μεγάλο βαθμό, τα ευρήματα και τα συμπεράσματα του παρόντος ελέγχου βασίζονται σε στατιστικά στοιχεία που παρασχέθηκαν από το Ελληνικό Κτηματολόγιο. Ο έλεγχος δεν φέρει ευθύνη για τυχόν ανακρίβειες ή ελλείψεις στα στοιχεία αυτά. Με την ίδια επιφύλαξη παρατίθενται στην παρούσα έκθεση ορισμένα από τα ποσοτικά και λοιπά πραγματικά στοιχεία που αναφέρονται στις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, ιδίως αυτά που αφορούν σε εξελίξεις μεταγενέστερες της περιόδου διενέργειας του ελέγχου. Ορισμένοι δε ουσιώδεις ισχυρισμοί που προβάλλονται με τις ανωτέρω παρατηρήσεις παρατίθενται για λόγους πληρότητας, χωρίς να είναι εφικτή σε αυτό το στάδιο η επαλήθευση της πραγματικής τους βάσης.

18. Τα πορίσματα του ελέγχου εκτίθενται κατωτέρω στις παραγράφους 19 έως 142. Τα συμπεράσματα από τον έλεγχο παρουσιάζονται στις παραγράφους 143 έως 147. Στο τέλος της έκθεσης διατυπώνονται οι συστάσεις του Ελεγκτικού Συνεδρίου προς τους εμπλεκόμενους φορείς.

¹³ Υπηρεσίες Επιτρόπου του Τομέα Βουλής των Ελλήνων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, 1^η του Τομέα Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων και 2^η του Τομέα Υγείας και των Περιφερειακών Ενοτήτων Θεσσαλονίκης «Τομέα Πολιτισμού και Αθλητισμού και Λοιπών Νομικών Προσώπων», Δράμας, Έβρου, Καβάλας, Ημαθίας, Πιερίας, Φλώρινας και Χανίων.
¹⁴ Στα Κτηματολογικά Γραφεία Αθηνών, Αττικής (με έδρα το Κορωπί) και Θεσσαλονίκης και στα Υποκαταστήματα Δράμας, Αλεξανδρούπολης, Καβάλας του Κτηματολογικού Γραφείου Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, Βέροιας και Κατερίνης του Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας, Φλώρινας του Κτηματολογικού Γραφείου Δυτικής Μακεδονίας και Χανίων του Κτηματολογικού Γραφείου Κρήτης.

ΠΟΡΙΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

I

Τρεις δεκαετίες μετά τη νομοθετική πρόβλεψή της, η κτηματογράφηση πλησιάζει στο τέλος της. Το χρονικό διάστημα που απαιτήθηκε είναι αντικειμενικά υπέρμετρα εκτεταμένο, ακόμη και για ένα τόσο σύνθετο εγχείρημα. Αξιοσημείωτη πρόοδος σημειώθηκε κατά την τελευταία δεκαετία.

19. Η κτηματογράφηση είναι η διαδικασία της «εκ του μηδενός» κατάρτισης του Κτηματολογίου. Περιλαμβάνει τη συλλογή, καταχώριση και απεικόνιση σε χάρτες και πίνακες όλων των πληροφοριών που αφορούν τα ακίνητα μιας περιοχής, με απώτερο σκοπό τη δημιουργία των πρώτων εγγραφών. Η κτηματογράφηση εκτείνεται εκ των πραγμάτων σε μία πεπερασμένη χρονικά περίοδο, που ξεκινά με την κήρυξή της και ολοκληρώνεται με την περαίωσή της πριν από την κατάρτιση των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών.

Η διαδικασία της κτηματογράφησης

Η διαδικασία της κτηματογράφησης διέπεται από τον ν. 2308/1995.

Μετά την κήρυξη ορισμένης περιοχής υπό κτηματογράφηση και τη συμβατική ανάθεση της διενέργειας της κτηματογράφησης σε ιδιώτη ανάδοχο, καλούνται από το Ελληνικό Κτηματολόγιο οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλουν δήλωση με περιγραφή του δικαιώματός τους και αναφορά στην αιτία κτήσης του¹⁵. Παράλληλα, συγκροτείται Γραφείο Κτηματογράφησης, το οποίο στελεχώνεται, εξοπλίζεται και λειτουργεί με ευθύνη του αναδόχου της κτηματογράφησης¹⁶.

Η προθεσμία υποβολής των ανωτέρω δηλώσεων ορίζεται τρίμηνη ή, για τους κατοίκους της αλλοδαπής, εξάμηνη¹⁷, μπορεί, ωστόσο, να παραταθεί με αποφάσεις του αρμόδιου για την κτηματογράφηση φορέα¹⁸ και, έτι περαιτέρω, με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας¹⁹. Δεν αποκλείεται, πάντως, από τον νόμο η υποβολή και εκπρόθεσμων δηλώσεων, μέχρι την

¹⁵ Άρθρο 2 παρ. 1 ν. 2308/1995.

¹⁶ Άρθρο 2 παρ. 1 ν. 2308/1995, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2 ν. 3127/2003 (Α' 67).

¹⁷ Άρθρο 2 παρ. 5 ν. 2308/1995.

¹⁸ Άρθρο 3 παρ. 7 ν. 4164/2013 (Α' 156).

¹⁹ Άρθρο 27 ν. 4613/2019 (Α' 78).

ημερομηνία που καθορίζεται με απόφαση του αρμόδιου για την κτηματογράφηση φορέα²⁰, ορίστηκε δε ότι η τελευταία αυτή προθεσμία μπορεί να παρατείνεται έως τις 30.11.2024²¹.

Στο πλαίσιο της κτηματογράφησης, διενεργείται έλεγχος νομιμότητας και λαμβάνουν χώρα διαδικασίες για τον καθορισμό του αιγιαλού, της παραλίας, του παλαιού αιγιαλού ή της όχθης, της παρόχθιας ζώνης και της παλαιάς όχθης²². Επιπλέον, τα προσωρινά στοιχεία κτηματογράφησης αποστέλλονται στην αρμόδια Διεύθυνση Δασών για την κατάρτιση των δασικών χαρτών²³.

Ακολουθεί η ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων στο Γραφείο Κτηματογράφησης²⁴, κατά την οποία οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να υποβάλουν αιτήσεις διόρθωσης και ενστάσεις. Μετά την εξέτασή τους και την αναμόρφωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων²⁵, η διαδικασία κτηματογράφησης ολοκληρώνεται²⁶ και το Κτηματολογικό Γραφείο προβαίνει στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία²⁷.

Οι τέσσερις γενεές κτηματογράφησης

20. Από το 1995 μέχρι σήμερα έχουν πραγματοποιηθεί τέσσερις (4) κύκλοι (ή αλλιώς γενεές) κτηματογράφησης. Κάθε γενεά περιλαμβάνει προγράμματα, σε καθένα από τα οποία εντάσσεται μια ομάδα συμβάσεων. Το κάθε πρόγραμμα αφορά συγκεκριμένη κατηγορία περιοχής (αστική, αγροτική κ.λπ.), ενώ, περαιτέρω, η κάθε σύμβαση εστιάζει σε συγκεκριμένη γεωγραφική ενότητα. Συνολικά έχουν συναφθεί 199 συμβάσεις κτηματογράφησης²⁸. Οι γενεές επικαλύπτονται χρονικά, καθώς νέες προκηρύξεις αναρτήθηκαν, ενώ ακόμη δεν είχαν ολοκληρωθεί οι μελέτες του προηγούμενου κύκλου.

²⁰ Άρθρο 2 παρ. 8 ν. 2308/1995.

²¹ Άρθρο 5 παρ. 3 ν. 5076/2023 (Α΄ 207).

²² Άρθρο 2α ν. 2308/1995, όπως προστέθηκε με τον ν. 3127/2003.

²³ Άρθρο 2β ν. 2308/1995, όπως προστέθηκε με τον ν. 3481/2006 (Α΄ 162).

²⁴ Άρθρο 4 ν. 2308/1995, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 6 ν. 4821/2021 (Α΄ 134).

²⁵ Άρθρο 8 ν. 2308/1995.

²⁶ Άρθρο 11 ν. 2308/1995.

²⁷ Άρθρο 12 ν. 2308/1995.

²⁸ Στον αριθμό αυτόν (199) περιλαμβάνονται και οι 13 συμβάσεις του προγράμματος Ενεργών Τίτλων (ΕΤ), οι οποίες δημοπρατήθηκαν το 2007 και αποτέλεσαν, για ορισμένες περιοχές, την α΄ φάση υλοποίησης της διαδικασίας κτηματογράφησης του ν. 2308/1995. Οι συμβάσεις αυτές είχαν ενταχθεί σε πρόγραμμα με συγκεκριμένους όρους και δεσμεύσεις ως προς το φυσικό τους αντικείμενο, χρηματοδοτούμενο από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Γ΄ ΚΠΣ), το οποίο είχε ως αντικείμενο την παραγωγή και την τήρηση ψηφιακής βάσης δεδομένων, που περιλαμβάνει και την προσεγγιστική γεωαναφορά των ακινήτων, δηλαδή τη σημειακή υπόδειξη της θέσης της ιδιοκτησίας για την οποία γίνεται δήλωση..

21. Η κάθε γενεά φέρει χαρακτηριστικά που τη διαφοροποιούν από τις άλλες, κυρίως σε επίπεδο νομοθετικού πλαισίου και τεχνικών προδιαγραφών. Συν το χρόνω, οι τεχνικές απαιτήσεις στις προδιαγραφές των έργων κτηματογράφησης εμπλουτίζονται. Τα προγράμματα της πρώτης γενεάς κτηματογράφησης ήταν πιλοτικά και τα αποτελέσματά τους χρησιμοποιήθηκαν, ώστε να ενσωματωθούν βελτιώσεις των διαδικασιών κτηματογράφησης στις επόμενες γενεές. Ενώ στα πρώτα στάδια το Κτηματολόγιο ξεκίνησε ως τεχνικό έργο κατά βάση, στη συνέχεια έγινε αντιληπτό ότι πρόκειται για σύνθετο έργο, με νομοτεχνική πληροφορία σε πολλά επίπεδα και την ανάγκη υποστήριξης από νομικούς τόσο εντός του Κτηματολογίου όσο και από πλευράς αναδόχων.

Γενεές κτηματογράφησης

Γενεά	Προγράμματα	Πλήθος Συμβάσεων	Ημερομηνία σύναψης πρώτης σύμβασης της γενεάς	Ημερομηνία λήξης τελευταίας σύμβασης της γενεάς	Πλήθος συμβάσεων σε εξέλιξη	Ποσοστό επί του συνόλου των εκτιμώμενων δικαιωμάτων της Χώρας	Ποσοστό επί του συνόλου της έκτασης της Χώρας	Είδος περιοχών
1η	A0, B0, M1	93	20.12.1995	2.12.2010 ⁽¹⁾		17,14%	6,23%	Μικτές (πύλοτική εφαρμογή)
2η	ΚΤΙΜΑ, ΠΑΡΝΗΘΑ, ΕΤ, ΚΤΙΜΑ B14	37	26.3.2008	17.6.2024 ⁽²⁾	1	20,84%	2,69%	Αστικές, πρωτεύουσες νομών
3η	ΚΤΙΜΑ 11Α, ΚΤΙΜΑ 11Β	35	3.10.2013	15.5.2025 ⁽³⁾	14	17,69%	25,77%	Μικτές περιοχές
4η	ΚΤΙΜΑ 16, ΚΤΙΜΑ VLS, ΚΤΙΜΑ-PROT	34	12.2.2018	1.6.2026 ⁽³⁾	32	44,33%	65,31%	Αγροτικές περιοχές
ΣΥΝΟΛΟ		199			47	100,00%	100,00%	

Ο πίνακας καταρτίστηκε με βάση τα στοιχεία που παρέσχε το Ελληνικό Κτηματολόγιο κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου.

(1) Πλήρην της σύμβασης για τον ΟΤΑ Εγγύλιου η οποία κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου η κτηματογράφηση δεν είχε περατωθεί.

(2) Πλήρην της σύμβασης ΚΤ-12 για την οποία κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου εκκρεμούσε η περαίωση τμήματος (Δήμος Λαυρεωτικής).

(3) Εκτιμώμενη ημερομηνία λήξης, μεταγενέστερη του χρόνου διενέργειας του ελέγχου.

1η απεικόνιση

Κόστος και χρηματοδότηση

22. Το τελικό κόστος για την κτηματογράφηση όλης της Χώρας ανέρχεται περίπου σε 1 δις ευρώ. Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνονται το προϋπολογισθέν και το τελικό κόστος για κάθε γενεά κτηματογράφησης. Σημειωτέον ότι από τα τρία προγράμματα που περιλαμβάνει η πρώτη γενεά δεν διατίθενται καθόλου στοιχεία για το πρόγραμμα Α0, ενώ για τις συμβάσεις των προγραμμάτων Β0 και Μ1 δεν υφίστανται πλήρη στοιχεία.

Κόστος κτηματογράφησης

Γενεά κτηματογράφησης	Προϋπολογισμός (σε εκ €)	Αρχικό κόστος συμβάσεων (σε εκ €)	Τελικό/εκτιμώμενο κόστος συμβάσεων (σε εκ €)	Μέσο ποσοστό αύξησης του αρχικού κόστους
1 ^η (Β0, Μ1)		72,23	239,83	232,03%
2 ^η (ΚΤΙΜΑ, ΠΑΡΝΗΘΑ, ΕΤ, ΚΤΙΜΑ Β14)	250,2	202,8	211,5	4,28%
3 ^η (ΚΤΙΜΑ 11Α, ΚΤΙΜΑ 11Β)	297,1	192,5	222,3	15,51%
4 ^η (ΚΤΙΜΑ 16, ΚΤΙΜΑ VLS, ΚΤΙΜΑ-PROT)	469,2	302,8	337,3	11,40%
Σύνολο (2^η-4^η γενεές)	1.016,5	698	771,1	10,47%
Σύνολο (όλες οι γενεές)		770,3	1.010,9	31,24%

Ο πίνακας καταρτίστηκε με βάση τα στοιχεία που παρέσχε το Ελληνικό Κτηματολόγιο κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου, όπως διευκρινίσθηκαν κατά το στάδιο έκδοσης της παρούσας έκθεσης.

2η απεικόνιση

23. Η χρηματοδότηση των συμβάσεων κτηματογράφησης στηρίζεται κατά κύριο λόγο σε εθνικούς πόρους. Ειδικότερα, τα διατιθέμενα κονδύλια προέρχονται (α) από το εθνικό σκέλος του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων για τα προγράμματα της πρώτης και της τρίτης γενεάς και τα περισσότερα προγράμματα της δεύτερης γενεάς (ΚΤΙΜΑ, ΠΑΡΝΗΘΑ, ΚΤΙΜΑ Β-14), (β) από ίδιους πόρους και συγχρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης για το πρόγραμμα Ε.Τ. της 2ης γενεάς και για το πρόγραμμα ΚΤΙΜΑ_16 της τέταρτης γενεάς²⁹ και (γ) από ίδιους πόρους για τα λοιπά προγράμματα της τέταρτης γενεάς. Η δέσμευση της Χώρας έναντι της Ε.Ε. για τα ποσοστά υλοποίησης των δράσεων της κτηματογράφησης έχουν ως χρονικό ορίζοντα το τέλος του έτους 2026, κατόπιν παράτασης που εγκρίθηκε στο τέλος του 2023³⁰, αναφορικά με 32 συμβάσεις του Προγράμματος ΚΤΙΜΑ_16, το οποίο κηρύχθηκε ημιτελές.

²⁹ Ποσό χρηματοδότησης Ευρωπαϊκής Ένωσης για το εν λόγω Πρόγραμμα 78,7 εκ. ευρώ.

³⁰ Με την με [Α.Π. 7223/22.12.2023 απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Διαχείρισης Προγραμμάτων Ευρωπαϊκού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης \(ΕΤΠΑ\) και Ταμείου Συνοχής \(Τ.Σ.\)](#) ορίστηκε ως ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής Πράξης η 31.12.2026.

Πρόοδος κτηματογράφησης

24. Με βάση τα αποσταλέντα κατά τον Οκτώβριο 2025 στοιχεία του Ελληνικού Κτηματολογίου, το μεγαλύτερο μέρος των δικαιωμάτων στη Χώρα έχει ενταχθεί σε λειτουργούν Κτηματολόγιο. Ειδικότερα, από το σύνολο των 39,1 εκατ. εκτιμώμενων δικαιωμάτων, 26,9 εκατ. (68,82%) είχαν ενταχθεί σε λειτουργούν Κτηματολόγιο, ενώ για άλλα 9 εκατ. (22,96%) είχε λάβει χώρα ανάρτηση χωρίς να έχει εκκινήσει η λειτουργία. Κατά δε τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, πλέον έχουν ενταχθεί σε λειτουργούν Κτηματολόγιο 27,85 εκατ. (71,17%), ενώ για 10,82 εκατ. (27,76%) είχε λάβει χώρα ανάρτηση χωρίς να έχει εκκινήσει η λειτουργία (βλ. [σκ. 17](#)). Η εξέλιξη αυτή αποτυπώνει τη μετάβαση του έργου στο τελικό στάδιο της ολοκλήρωσής του. Σε ό,τι αφορά δε την πρόοδο της κτηματογράφησης ανά τύπο περιοχής, οι αστικές περιοχές κτηματογραφήθηκαν ταχύτερα συγκριτικά με τις περιαστικές και αγροτικές περιοχές.

Δικαιώματα ανά φάση

Φάση	Αριθμός εγγραπτέων/εκτιμώμενων δικαιωμάτων	Ποσοστό εγγραπτέων/εκτιμώμενων δικαιωμάτων
Κτηματολόγιο σε λειτουργία (2)	26.925.797	68,82%
Έχει λάβει χώρα ανάρτηση, χωρίς να εκκινήσει η λειτουργία	8.983.942	22,96%
Έχει εκκινήσει η συλλογή, χωρίς να λάβει χώρα ανάρτηση	3.216.288	8,22%
Έχει υπογραφεί σύμβαση, χωρίς να εκκινήσει η συλλογή		0%
Δεν έχει υπογραφεί σύμβαση		0%
Σύνολο	39.126.027	100%

Ο πίνακας καταρτίστηκε με βάση στοιχεία που παρέσχε το Ελληνικό Κτηματολόγιο τον Οκτώβριο 2025.

(1) **Εγγραπτέα** είναι τα δικαιώματα στο λειτουργούν Κτηματολόγιο. Εκτιμώμενα είναι τα δικαιώματα πριν την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης.
(2) Περιλαμβάνονται και τα δικαιώματα της νήσου Γαύδου, όπου η κτηματογράφηση έγινε από το Ελληνικό Κτηματολόγιο με αντεπιστάση.

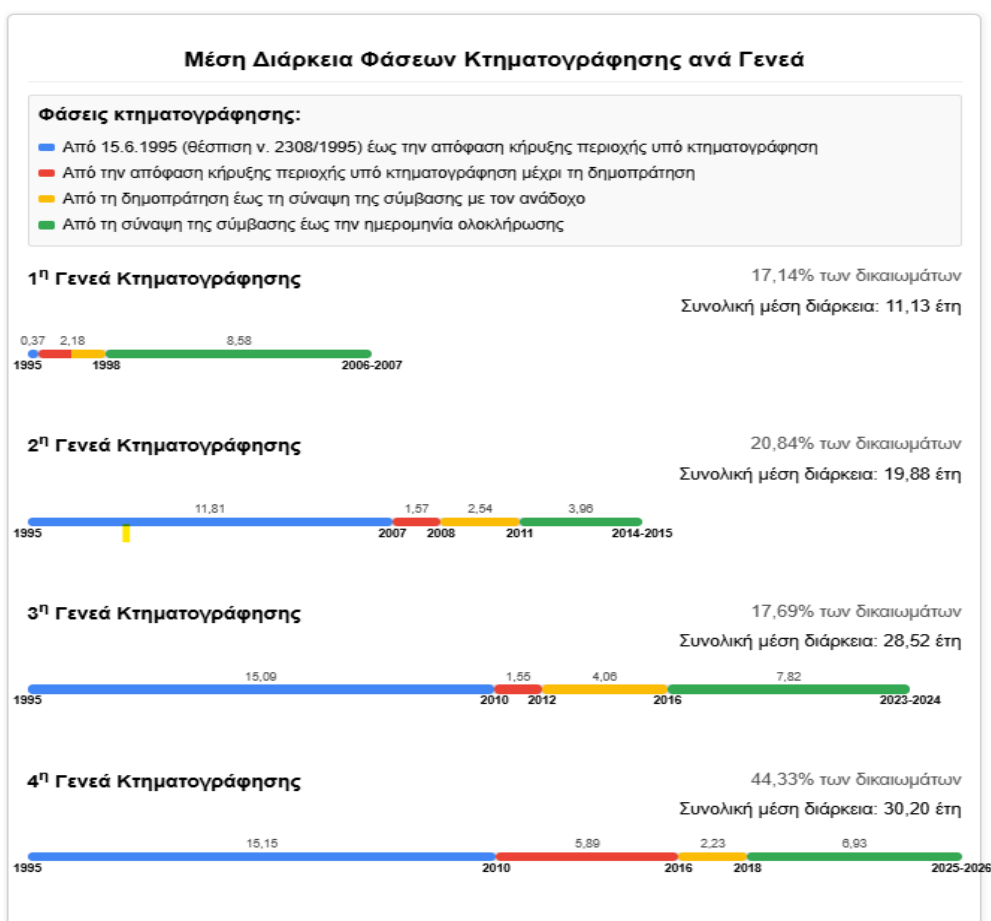


Ο πίνακας απεστάλη από το Ελληνικό Κτηματολόγιο τον Οκτώβριο 2025.

3η-4η απεικονίσεις

Διάρκεια κτηματογράφησης

25. Στο παρακάτω διάγραμμα αποτυπώνεται η μέση διάρκεια κάθε φάσης της κτηματογράφησης ανά γενεά, με αφετηρία τον χρόνο θέσπισης του ν. 2308/1995. Διευκρινίζεται ότι το χρονικό διάστημα από τη θέσπιση του ν. 2308/1995 έως την κήρυξη κάθε περιοχής υπό κτηματογράφηση δεν αποτελεί, αυστηρώς, φάση της διαδικασίας κτηματογράφησης, καθώς η τελευταία εκκινεί με την πράξη κήρυξης. Ωστόσο, για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης, το διάστημα αυτό αποτυπώνεται διακριτά, καθώς είναι ουσιώδες για την αξιολόγηση της συνολικής διάρκειας υλοποίησης του μέτρου, δηλαδή του χρόνου που μεσολάβησε από τη νομοθετική πρόβλεψη του Κτηματολογίου έως την έναρξη εφαρμογής του σε κάθε γενιά κτηματογράφησης.



5η απεικόνιση

26. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, η μακρά διάρκεια της κτηματογράφησης δικαιολογείται από την πολυπλοκότητα του εγχειρήματος, ειδικότερα δε από την αναγκαιότητα διενέργειας πιλοτικών

προγραμμάτων σε διάσπαρτες περιοχές της χώρας, σύνταξης τεχνικών προδιαγραφών, ανάπτυξης ψηφιακών υποδομών και εφαρμογών, προετοιμασίας ενιαίων υποβάθρων, εξασφάλισης χρηματοδότησης και διαβούλευσης με τους εμπλεκόμενους φορείς.

27. Η πολυπλοκότητα και οι αντικειμενικές δυσκολίες του έργου αναγνωρίζονται πλήρως. Δεν αναιρούν, όμως, το γεγονός ότι το χρονικό διάστημα των τριάντα ετών που απαιτήθηκε για την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης της Χώρας υπερέβη κάθε εκτίμηση που είχε διατυπωθεί από τον νομοθέτη ή θα μπορούσε να συναχθεί από τη διεθνή πρακτική³¹, ακόμη και για ένα τόσο σύνθετο και πολύπλοκο εγχείρημα, ιδιαίτερα αν ληφθεί υπόψη ότι την πρώτη εικοσαετία ο ρυθμός της κτηματογράφησης ήταν χαμηλός. Ωστόσο, η κατά την τελευταία δεκαετία σύναψη συμβάσεων κτηματογράφησης που αφορούν ποσοστά 91,08% της έκτασης της Χώρας και 62,02% των εκτιμώμενων δικαιωμάτων καταδεικνύει σημαντική εντατικοποίηση των προσπαθειών σε νομοθετικό και διοικητικό επίπεδο, με διαρκώς επιταχυνόμενους ρυθμούς.

Η κτηματογράφηση με αυτεπιστασία της νήσου Γαύδου, επί του οποίου τα εκτιμώμενα δικαιώματα συνιστούν το 0,02% του συνόλου των δικαιωμάτων της χώρας, ενώ η έκταση του καταλαμβάνει το 0,03% της ελληνικής επικράτειας, ξεκίνησε το 1999 και ολοκληρώθηκε το 2022, μετά από 23 έτη.

Η κτηματογράφηση της περιοχής Βρουχά – Λούμα – Σχινιά της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου Κρήτης εκκίνησε στο πλαίσιο της πρώτης γενεάς και δεν είχε ολοκληρωθεί μέχρι τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου.

³¹ Πρβλ.: [Αιτιολογική έκθεση ν. 2308/1995](#): «Για την περίοδο 2000-2009, θα συνταχθεί το Κτηματολόγιο σε όλους τους Δήμους και τις Κοινότητες και θα καλυφθούν και τα 132 εκατομμύρια στρέμματα της χώρας μας». [Αιτιολογική έκθεση ν. 2664/1998](#): «Η εισαγωγή του Κτηματολογίου στη Χώρα μας, με την οικονομική στήριξη και της Ευρωπαϊκής Ένωσης, σχεδιάζεται να γίνει βαθμιαία, με την κτηματογράφηση διαδοχικά κάθε επιλεγόμενης για την εφαρμογή του νέου συστήματος περιοχής και την ένταξή της στο νέο σύστημα. Η ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία θα οδηγήσει στην υπαγωγή όλης της Επικράτειας στο σύστημα Κτηματολογίου, εκτιμάται ότι δεν θα είναι μικρότερη της δεκαπενταετίας». [Αιτιολογική έκθεση ν. 4164/2013](#): (...) η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου αποτέλεσε αντικείμενο του Μνημονίου για το οποίο δεσμεύθηκε η χώρα μας να ολοκληρώσει το Κτηματολόγιο το έτος 2020». [World Bank, Lessons from Land Administration Projects: A Review of Project Performance Assessments, IEG Category 1 Learning Product, 31.3.2016](#): σ. 17: «Experience shows that it can take 10 to 20 years to build cadastre and registry institutions and develop efficient and sustainable processes of land administration». [Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., Rajabifard, A., Land Administration for Sustainable Development, ESRI PRESS ACADEMIC](#), σ. 268: «Even relatively small countries, both in geographic size and size of population, need high levels of funding to build the infrastructure LAS need. Irrespective of a country's wealth, these projects are expensive and take from fifteen to twenty years to deliver national coverage».

II

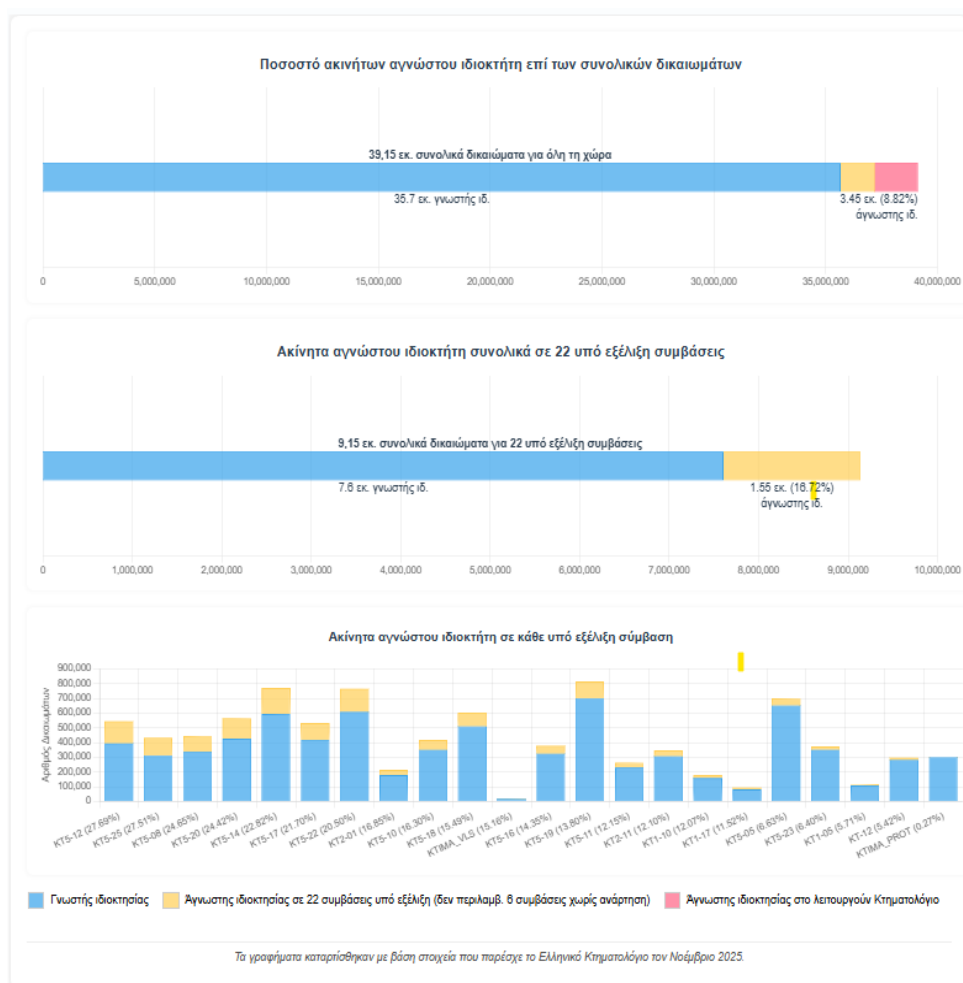
Σημαντικός αριθμός ακινήτων έχουν καταχωρηθεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Η καθυστέρηση ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης οφείλεται σε εγγενείς παράγοντες, αλλά και χρόνιες δυσλειτουργίες, όπως η ελλιπής καταγραφή της δημόσιας περιουσίας και η μη σύνταξη δασικών χαρτών. Ο ρυθμός υλοποίησης επιβραδύνθηκε από συχνές μεταβολές του νομοθετικού πλαισίου και λειτουργικά προβλήματα, όπως καθυστερήσεις στη συλλογή δηλώσεων, δυσχέρειες στη συγκρότηση των επιτροπών ενστάσεων και υποστελέχωση των υπηρεσιών ποιοτικού ελέγχου.

28. Η εκτεταμένη διάρκεια της κτηματογράφησης εγείρει ερωτήματα σχετικά με τους παράγοντες που οδήγησαν σε αυτή την καθυστέρηση. Στη συνέχεια, εξετάζονται οι παράγοντες που συνέβαλαν διαχρονικά στην επιβράδυνση του ρυθμού υλοποίησης του έργου.

Τα ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη ως δείκτης της πορείας της κτηματογράφησης

29. Ο αριθμός των ακινήτων που δεν δηλώθηκαν κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης, δηλαδή των ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη αποτελεί σημαντικό δείκτη που αντικατοπτρίζει την πραγματική πορεία της κτηματογράφησης και τις δυσχέρειες που προκαλούν καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση του έργου.

30. Διαπιστώνεται ότι το ποσοστό των αδήλωτων δικαιωμάτων στο Κτηματολόγιο είναι σημαντικό τόσο σε εθνικό επίπεδο όσο και στις υπό εξέλιξη συμβάσεις. Συνολικά για όλη τη χώρα, από τα περίπου 39,15 εκατ. συνολικά δικαιώματα, τα αγνώστου ιδιοκτήτη ανέρχονται σε 3,45 εκατ. (8,82%), χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα αγνώστου ιδιοκτήτη ακίνητα σε 6 συμβάσεις στις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η ανάρτηση. Στις 22 υπό εξέλιξη συμβάσεις με ολοκληρωμένη ανάρτηση, τα αδήλωτα ακίνητα ανέρχονται σε περίπου 1,55 εκατ., δηλαδή περίπου 16,72% των δικαιωμάτων για τις συμβάσεις αυτές, ενώ σε 7 από αυτές ξεπερνούν το 20% αυτών. Ειδικά, όμως, ως προς τις υπό εξέλιξη συμβάσεις, τα ως άνω αυξημένα ποσοστά αδήλωτων ακινήτων ενδεχομένως να πρέπει, σε κάποιο, τουλάχιστον, βαθμό, να αποδοθούν στην στατιστική απόκλιση που είναι εύλογο να αναμένεται, σε σχέση με την εξ ορισμού όχι απολύτως ακριβή προεκτίμηση των εγγραπτέων δικαιωμάτων στις περιοχές αυτές.



6η-7η-8η απεικονίσεις

31. Στο μέτρο, πάντως, που δεν οφείλεται στην ανωτέρω αιτία, όσον αφορά τις υπό εξέλιξη συμβάσεις, ο, σε κάθε περίπτωση, όχι ασήμαντος αριθμός αδήλωτων ακινήτων καταδεικνύει δυσλειτουργίες στη διαδικασία κτηματογράφησης της χώρας. Ο στόχος της καταγραφής αυτών των ακινήτων δεν επετεύχθη, γεγονός που δεν μπορεί παρά να οφείλεται στη μη ενεργοποίηση των ιδιοκτητών και στην παράλειψη της δήλωσης σημαντικού αριθμού ακινήτων ιδιοκτησίας δημοσίων φορέων.

32. Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη μεγάλου αριθμού αδήλωτων ακινήτων συνεπάγεται ουσιώδη κίνδυνο υπαρπαγής περιουσίας, καθόσον είναι πιθανό ορισμένοι να επιδιώξουν την καταχώριση αδήλωτων ακινήτων που δεν τους ανήκουν. Τα ακίνητα αυτά είναι πολύ πιθανό να συνιστούν περιουσία δημοσίων φορέων που δεν έχει καταγραφεί από αυτούς, σε κάθε δε περίπτωση συνιστούν εν δυνάμει δημόσια περιουσία, καθόσον περιέρχονται στο Δημόσιο με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών σύμφωνα με το άρθρο 9 ν. 2664/1998.

33. Το Ελεγκτικό Συνέδριο, χωρίς να εξετάζει τα ειδικά μέτρα που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, καθόσον εκφεύγει του αντικειμένου του ελέγχου (βλ. [σκ. 14](#)), επισημαίνει τη σοβαρότητά του και την ανάγκη ύπαρξης κατάλληλου πλαισίου πρόληψης και αποτροπής τέτοιων φαινομένων.

34. Η συνδρομή του εν λόγω κινδύνου εμμέσως γίνεται αποδεκτή στις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, στις οποίες παρατίθενται τα μέτρα που έχουν ληφθεί για την αποτροπή του, όπως η υποχρέωση υποβολής από τον φερόμενο ως χρησιδεσπύζοντα υπεύθυνη δήλωσης εγγράφων αποδεικτικών της νομής του ακινήτου σε βάθος εικοσαετίας περιλαμβανομένου του εντύπου Ε9, ο υποχρεωτικός εντοπισμός του ακινήτου επί συγκεκριμένου υποβάθρου³², η διενέργεια ειδικών ελέγχων επί των δηλώσεων χρησικτησίας, η θεσμοθέτηση της διενέργειας ελέγχου νομιμότητας από τους νομικούς του Γραφείου Κτηματογράφησης³³, η υποχρεωτική υποβολή δήλωσης από το Ελληνικό Δημόσιο³⁴, καθώς και η υποχρεωτική κοινοποίηση στο Ελληνικό Δημόσιο της δήλωσης ή της ένστασης του φερομένου ως χρησιδεσπύζοντος επί ακινήτου που έχει καταχωρισθεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη σε κάθε στάδιο της διαδικασίας από τη λήξη της προθεσμίας συλλογής δηλώσεων και εφεξής³⁵.

35. Τα ως άνω μέτρα είναι αδιαμφισβήτητα σημαντικά (βλ. [σκ. 17](#)), ο επισημαινόμενος, όμως, κίνδυνος δεν παύει να χρήζει συνεχούς επαγρύπνησης.

Οι εγγενείς δυσχέρειες του εγχειρήματος

36. Το εγχείρημα της κτηματογράφησης δεν αφορά απλώς την καταγραφή ιδιοκτησιών, αλλά τη χαρτογράφηση όλης της Χώρας σε κατάλληλες κλίμακες, τη λήψη δηλώσεων ιδιοκτησίας από πολίτες με πληροφορίες νομικές και χωρικές, την επαλήθευση τίτλων και τον συνδυασμό με γεωχωρικά δεδομένα. Εξάλλου, κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης αναδεικνύονται πολλά ιδιοκτησιακά ζητήματα σε διάφορες περιοχές της Χώρας για τα οποία απαιτείται καταγραφή, νομική και τεχνική ανάλυση, σύνταξη οδηγιών και εφαρμογή τους.

37. Όπως δε ορθώς επισημαίνεται με τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, η κτηματογράφηση είναι διαδικασία εκ του μηδενός κατάρτισης του Κτηματολογίου και απαιτήθηκαν, μεταξύ άλλων, η διενέργεια πιλοτικών προγραμμάτων για την κωδικοποίηση των ιδιαιτεροτήτων του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, τη σύνταξη τεχνικών προδιαγραφών και την ανάπτυξη ψηφιακών συστημάτων και ηλεκτρονικών εφαρμογών, καθώς και η κατάρτιση ενιαίων

³² ΥΑ 15649/31.03.2016 (Β' 923)

³³ Άρθρο 1 παρ. 12 ν. 3127/2003.

³⁴ Άρθρο 3 παρ. 4 ν. 4164/2013.

³⁵ Βλ. άρθρο 2 παρ. 9 ν. 2308/1995 και ΥΑ 15649/31.03.2016.

ψηφιακών υποβάθρων, η εξασφάλιση επαρκούς χρηματοδότησης και η διενέργεια διαβουλεύσεων με φορείς, επαγγελματίες και πολίτες.

38. Επιπλέον, σημαντική δυσχέρεια της κτηματογράφησης συνιστά ο κατακερματισμός της γης σε πλήθος μικρών και διάσπαρτων ιδιοκτησιών, ως αποτέλεσμα ιστορικών, κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών, καθώς και του ιδιαίτερου γεωγραφικού ανάγλυφου της Χώρας.

39. Επίσης, η εφαρμογή σε σημαντικό βαθμό της χρησικτησίας ως τρόπου απόκτησης κυριότητας αποτελεί σημαντικό παράγοντα που προκαλεί αβεβαιότητα ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων. Ειδικότερα, σε περιοχές υπό κάθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου και σε περιοχές για τις οποίες έχει λάβει χώρα ανάρτηση τα δικαιώματα χρησικτησίας ανέρχονται σε περίπου 1,7 εκατ. επί συνόλου περίπου 36,1 εκατ. δικαιωμάτων (ποσοστό περίπου 4,65%). Επιπλέον, η έλλειψη ψηφιοποιημένων αρχείων διανομών και αναδασμών απαιτεί εκτεταμένο νομικό και χωρικό έλεγχο. Επιπροσθέτως, σε αρκετές συμβάσεις κτηματογράφησης, η οριοθέτηση των ακινήτων είναι δυσχερής λόγω μη ύπαρξης υλοποιημένων ορίων στο πεδίο και μη προσκόμισης κατάλληλων διαγραμμάτων από τους δηλούντες.

Οι χρόνιες δυσλειτουργίες στη διαχείριση του χώρου

40. Η διαδικασία κτηματογράφησης στην Ελλάδα κατέδειξε σημαντικές ελλείψεις στη διαχείριση του χώρου από την Πολιτεία. Για την ορθή αποτύπωση της ιδιοκτησίας, απαιτούνται θεμελιώδη προαπαιτούμενα, όπως δασικοί χάρτες³⁶, οριοθέτηση αιγιαλού και παραλίας, ψηφιοποιημένα αρχεία υποθηκοφυλακείων, πλήρης καταγραφή της δημόσιας γης. Η υλοποίηση του Κτηματολογίου αποτέλεσε το έναυσμα για την επίσπευση σχετικών διαδικασιών που παρέμεναν στάσιμες επί δεκαετίες³⁷, με αποτέλεσμα την πρόκληση καθυστερήσεων. Η κτηματογράφηση, επομένως, αντί να θεμελιωθεί σε μια ώριμη θεσμική και τεχνική βάση, έγινε η αφορμή για τη δημιουργία της.

³⁶ Βλ. άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος για την υποχρέωση σύνταξης δασολογίου.

³⁷ Όσον αφορά τους δασικούς χάρτες ΣτΕ 2818/1997 7μ., με την οποία ακυρώθηκε παράλειψη της Διοίκησης να ολοκληρώσει τη σχετική διαδικασία.

«Περαιτέρω, όμως, η διαδικασία κατάρτισης των δασικών χαρτών, η οποία, μάλιστα, έχει κινηθεί, κατά βάση, για περιοχές του αστικού, κυρίως, χώρου ήδη από το έτος 2008 (πρόγραμμα Forest Map), δεν έχει προοδεύσει σε σημαντικό βαθμό, αφού ελάχιστες περιοχές μικρής έκτασης (προκαποδιστριακοί Δήμοι) διαθέτουν κυρωμένους δασικούς χάρτες, η δε κύρωσή τους παραμένει στις περισσότερες περιπτώσεις μερική, διότι εκκρεμεί μεγάλος αριθμός αντιρρήσεων, οι οποίες παρέμειναν ανεξέταστες επί μεγάλο χρονικό διάστημα μετά την άσκησή τους. Αντιθέτως, η διαδικασία κτηματογράφησης έχει προοδεύσει σε σημαντικό βαθμό, όπως προκύπτει τόσο από την έκδοση πράξεων διαπιστωτικών της ενάρξεως λειτουργίας του Κτηματολογίου όσο και από την καταχώρηση των εγγραπτέων δικαιωμάτων σε σημαντικό αριθμό των ως άνω τώως Δήμων. Έτσι, όμως, η πορεία ολοκλήρωσης των δύο διαδικασιών εμφανίζεται να ακολουθεί πρωθύστερη σειρά, με το Κτηματολόγιο να ευρίσκεται εγγύτερα προς την ολοκλήρωση (...).»
(απόφαση 1203/2017 του Συμβουλίου της Επικρατείας σε επταμελή σύνθεση)

41. Οι αναρτήσεις κατά την κτηματογράφηση, οι οποίες στηρίζονται στις δηλώσεις των πολιτών, προηγήθηκαν της ανάρτησης των δασικών χαρτών³⁸, με αποτέλεσμα να υφίσταται αυξημένος κίνδυνος ανατροπής των εγγραφών της ανάρτησης λόγω της εφαρμογής του μαχητού τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου επί δασών και δασικών εκτάσεων³⁹ ή της αναθεώρησης των ορίων των ακινήτων. Αυτό προκάλεσε έναν κύκλο πρωθύστερων μοτίβων, δικαστικού και διοικητικού φόρτου, καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της κτηματογράφησης και επιβάρυνση στους πόρους των υπηρεσιών του φορέα κτηματογράφησης⁴⁰. Με την αλλαγή της δασικής νομοθεσίας για τους δασωθέντες αγρούς⁴¹ τέθηκαν τελικώς περιορισμοί στη δυνατότητα του Δημοσίου να αξιώνει την κυριότητα των εν λόγω εκτάσεων.

³⁸ Βλ. ΣτΕ 1845/2019, 1110/2019 7μ., 902/2019 7μ., 881/2019 7μ., σύμφωνα με τις οποίες «Είναι συνταγματικώς επιβεβλημένη η χρονική προτεραιότητα του Δασολογίου έναντι του Κτηματολογίου», κρίνεται δε ότι ο δασικός χάρτης κάθε περιοχής πρέπει να είναι στη διάθεση του Δημοσίου μέχρι να οριστικοποιηθούν οι πρώτες εγγραφές.

³⁹ Βλ. άρθρο 62 παρ. 1 ν. 998/1979 (Α' 289).

⁴⁰ Βλ. ενδεικτικά τις 138/2021, 602/2019, 48/2017 Πράξεις του Ζ' Κλιμακίου, στις οποίες αναφέρονται λόγοι παράτασης συμβάσεων κτηματογράφησης σχετικοί με το περιεχόμενο και τον χρόνο υποβολής κύρωσης των δασικών χαρτών και των δηλώσεων των διευθύνσεων δασών που επέφεραν ανατροπή εγγραφών και αφορούσαν πλήθος γεωτεμαχίων.

⁴¹ Βλ. άρθρα 93 ν. 4915/2022 (Α' 63) και 40 του ν. 4936/2022 (Α' 105).

Στη σύμβαση ΚΤ-12, για την περιοχή της Λαυρεωτικής, το Δημόσιο διεκδίκησε, βάσει δικαστικών αποφάσεων που είχαν εκδοθεί τον 19^ο αιώνα⁴², σημαντικό αριθμό εκτάσεων που για διάστημα πολλών δεκαετιών χρησιμοποιούνταν από ιδιώτες. Κατά την έναρξη της διαδικασίας εκδίκασης των ενστάσεων το έτος 2019 προκλήθηκαν εκτεταμένες αντιδράσεις πολιτών, δημοτικών αρχών και βουλευτών. Το ζήτημα επιλύθηκε τελικά μετά από τέσσερα έτη, με τη θέσπιση σχετικής ερμηνευτικής διάταξης, η οποία επέτρεψε την επανεκκίνηση της έως τότε ανασταλείσας διαδικασίας εξέτασης των ενστάσεων⁴³.

Σε περιοχές των συμβάσεων ΚΤ2-01 και ΚΤ2-02, στην Περιφερειακή Ενότητα Έβρου, η παράλληλη διεξαγωγή των διαδικασιών ανάρτησης των δασικών χαρτών και κτηματογράφησης οδήγησε σε επανειλημμένες αναθεωρήσεις των ορίων των ακινήτων με υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων μετά την ανάρτηση. Επίσης, ιδιοκτήτες ακινήτων, παρά τη δικαίωσή τους από τη Διεύθυνση Δασών, δεν μπορούσαν να αξιοποιήσουν την ιδιοκτησία τους λόγω της καθυστέρησης ολοκλήρωσης της αναμόρφωσης του δασικού χάρτη. Καθυστερήσεις προκλήθηκαν και κατά την κτηματογράφηση περιοχών στη Σαμοθράκη, λόγω της καθυστέρησης ολοκλήρωσης της διαδικασίας οριοθέτησης του αιγιαλού.

42. Ενδεικτικό επίσης είναι ότι το Ελληνικό Δημόσιο είχε αρχικά εξαιρεθεί από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης κατά την κτηματογράφηση. Συνεπώς, δεν συνεισέφερε στη διαδικασία της ανάρτησης, αλλά λάμβανε μόνο εκ των υστέρων γνώση αυτής. Μόλις το έτος 2013 προβλέφθηκε για πρώτη φορά η σχετική υποχρέωση του Δημοσίου⁴⁴, γεγονός που καταδεικνύει ότι η καταγραφή της δημόσιας περιουσίας, αντί να αποτελεί βάση της κτηματογράφησης, αποτέλεσε τελικά ζητούμενο αυτής⁴⁵.

43. Ο σημαντικά βραδύτερος ρυθμός προόδου της κτηματογράφησης στις αγροτικές και περιαστικές περιοχές εξηγείται από το γεγονός ότι τα προβλήματα που αναφέρθηκαν εκδηλώνονται εντονότερα σε αυτές, καθόσον το ιδιοκτησιακό

⁴² Αποφάσεις 1151/1872 του Εφετείου Αθηνών και 110/1878 του Αρείου Πάγου.

⁴³ Βλ. άρθρο 120 του ν. 5043/2023 (Α' 91).

⁴⁴ Βλ. άρθρο 3 παρ. 4 ν. 4164/2013 και αιτιολογική έκθεση αυτού: «Επίσης, καθιερώνεται υποχρέωση του Δημοσίου για υποβολή δηλώσεων εγγραπτέων δικαιωμάτων κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, προς το σκοπό της έγκαιρης παρέμβασης των υπηρεσιών του που είναι αρμόδιες για τη διαχείριση της δημόσιας περιουσίας στη διαδικασία της κτηματογράφησης ήδη από το στάδιο της σύνταξης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων (πινάκων και διαγραμμάτων). Με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζεται για πρώτη φορά η πλήρης καταγραφή της δημόσιας περιουσίας, ώστε να είναι δυνατή η ανάδειξη και αξιοποίησή της».

⁴⁵ Βλ. και την [11/2021 έκθεση επί του διενεργηθέντος θεματικού ελέγχου με τίτλο «Προστατεύονται δεόντως τα πάγια περιουσιακά στοιχεία των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου μέσω του Μητρώου Παγίων»](#) (ιδίως πορίσματα Ι και ΙΙΙ).

καθεστώς είναι πιο περίπλοκο και ασαφές. Εκεί είναι που, κατά κύριο λόγο, εντοπίζονται η ευρεία εφαρμογή της χρησικτησίας ως τρόπου απόκτησης της κυριότητας, οι εκκρεμότητες από διανομές και αναδασμούς, ο κατακερματισμός της γης, η έλλειψη σαφών ορίων και διαγραμμάτων, οι επικαλύψεις με δασικούς χάρτες.

Οι μεταβολές στο διοικητικό σχήμα

44. Στο μακρό διάστημα που παρήλθε από τη θέσπιση του ν. 2308/1995, το ζήτημα του αρμόδιου για τη χαρτογράφηση, τη γεωδαιτική κάλυψη και την κτηματογράφηση φορέα αποτέλεσε αντικείμενο επανειλημμένων νομοθετικών παρεμβάσεων, που όλες αιτιολογήθηκαν με την επίκληση της ανάγκης επιτάχυνσης της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου.

45. Αρχικά, είχε ακολουθηθεί το μοντέλο της ύπαρξης δύο συνεργαζόμενων για τη κτηματογράφηση φορέων, ενός νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου, που είχε και ευρύτερες αρμοδιότητες σχετικές με τη γεωχωρική πληροφορία και τα δεδομένα περιβάλλοντος της Χώρας, και μίας ανώνυμης εταιρείας⁴⁶. Το μοντέλο αυτό τροποποιήθηκε στην πορεία μέσω διαδοχικών νομοθετικών παρεμβάσεων, με τη μεταφορά αρμοδιοτήτων στον δεύτερο φορέα, την απορρόφηση του πρώτου φορέα (νπδδ) από τον δεύτερο (νπιδ), ο οποίος τελικά αντικαταστάθηκε από το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Αρμόδιοι για τη σύνταξη του Κτηματολογίου φορείς ορίστηκαν αρχικά το μεν ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.), το δε η εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.», η οποία θα επικουρούσε τον Ο.Κ.Χ.Ε., κατά τη «μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου»⁴⁷.

Ο Ο.Κ.Χ.Ε. ιδρύθηκε το έτος 1986, ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, με σκοπό «[τη] σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του ενιαίου αποδεικτικού κτηματολογίου της Ελλάδας, [τη] γεωδαιτική κάλυψη και χαρτογράφηση της χώρας, [την] απογραφή και χαρτογράφηση των φυσικών διαθεσίμων της, [τη] δημιουργία και τήρηση ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων και δεδομένων περιβάλλοντος, καθώς και [τη] λειτουργία συστήματος συντονισμού και διάχυσης γεωπληροφορίας»⁴⁸.

⁴⁶ Βλ. άρθρο 1 παρ. 3 ν. 2308/1995.

⁴⁷ Βλ. άρθρο 14 παρ. 1 ν. 2308/1995.

⁴⁸ Βλ. άρθρο 1 ν. 1647/1986 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.) και άλλες σχετικές διατάξεις» (Α' 141).

Η εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.», μοναδικός μέτοχος της οποίας ήταν το Ελληνικό Δημόσιο, συστάθηκε το έτος 1995⁴⁹ με σκοπό, επίσης, «[τη] μελέτη, [τη] σύνταξη, [τη] λειτουργία και [την] τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου»⁵⁰. Ενώ δε η εν λόγω εταιρεία προοριζόταν αρχικώς να λειτουργήσει προς υποστήριξη απλώς του Ο.Κ.Χ.Ε., το έτος 2007 μεταφέρθηκαν σε αυτήν όλες οι σχετικές με τη σύνταξη του Κτηματολογίου αρμοδιότητες του Ο.Κ.Χ.Ε.⁵¹.

Επακολούθησε ο ν. 4164/2013⁵², με το άρθρο 1 του οποίου καταργήθηκε ο Ο.Κ.Χ.Ε. και το σύνολο των αρμοδιοτήτων του Οργανισμού, συμπεριλαμβανομένων εκείνων για τις γεωχωρικές πληροφορίες και χαρτογραφήσεις, περιήλθε στην «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.», η οποία πλέον μετονομάστηκε σε «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΕΙΣ (Ε.Κ.Χ.Α.) Α.Ε.».

Ήδη, όμως, με το άρθρο 1 του ν. 4512/2018⁵³, με τη σειρά της, η Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε. καταργήθηκε και, ως νέος φορέας κτηματογράφησης, ιδρύθηκε το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το οποίο και υπεισήλθε, ως καθολικός διάδοχος και αυτοδικαίως, «στο σύνολο των πάσης φύσεως αρμοδιοτήτων, δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και λοιπών εννόμων σχέσεων» της καταργηθείσας εταιρείας. Σύμφωνα δε με τη σχετική αιτιολογική έκθεση, βασικές επιλογές του νομοθέτη ήταν «ο δημόσιος χαρακτήρας του νέου φορέα και η διοικητική του αυτονομία, που εξυπηρετούνται από την επιλεχθείσα μορφή του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), διασφαλίζοντας έτσι την άσκηση υψηλής κρατικής εποπτείας καθώς και την κυριότητα των δεδομένων από το Δημόσιο»⁵⁴.

46. Οι συχνές διοικητικές αλλαγές στους φορείς που είναι υπεύθυνοι για την κτηματογράφηση προκάλεσαν καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση του έργου, καθώς κάθε αναδιάρθρωση απαιτεί χρόνο για την έκδοση των απαιτούμενων κανονιστικών κειμένων και την προσαρμογή του νέου φορέα στις νέες

⁴⁹ Βλ. την 81706/6085/6.10.1995 κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 872), έκδοθείσα κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 14 παρ. 1 ν. 2308/1995.

⁵⁰ Άρθρο 14 παρ. 1 ν. 2308/1995.

⁵¹ Βλ. τη 10887/12.3.2007 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Β' 416), εκδοθείσα κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 14 παρ. 1 ν. 2308/1995.

⁵² «Συμπλήρωση των διατάξεων περί Εθνικού Κτηματολογίου και άλλες ρυθμίσεις» (ΦΕΚ Α' 156).

⁵³ «Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 8).

⁵⁴ Βλ. ΣτΕ 1757, 1758/2019 Ολ. ως προς τη συνταγματικότητα του νέου σχήματος.

αρμοδιότητες και διαδικασίες, ενώ οι αλλαγές στο προσωπικό και τα στελέχη επηρεάζουν αρνητικά τη συνέχεια και την αποτελεσματικότητα των εργασιών⁵⁵.

47. Η επιλογή της ανάθεσης της κατάρτισης και της λειτουργίας του Κτηματολογίου σε δημόσιο φορέα κρίνεται εύλογη, καθώς η αποστολή του Κτηματολογίου να καταχωρεί, να τηρεί και να εγγυάται τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, καθώς και να κατέχει και να διαχειρίζεται δεδομένα που αφορούν τους πολίτες και τη δημόσια περιουσία, συνάδει με τον χαρακτήρα του φορέα ως νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου υπό κρατική εποπτεία. Ωστόσο, η επιλογή αυτή, η οποία διατηρήθηκε έκτοτε ως μόνιμη λύση, θα ήταν σκόπιμο να έχει υιοθετηθεί σε προγενέστερο στάδιο - ει δυνατόν εξ αρχής - δεδομένου ότι η ανάγκη ανάθεσης του έργου σε σταθερό δημόσιο φορέα ήταν γνωστή από τα πρώτα στάδια υλοποίησης του Κτηματολογίου.

Μετά την κατάργηση της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. και τη σύσταση του καθολικού διαδόχου φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» το 2018, σημειώθηκαν καθυστερήσεις στους νομικούς ελέγχους λόγω της αποχής από τα καθήκοντά τους των δικηγόρων που μέχρι τότε απασχολούνταν στην Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. και της εν συνεχεία αποχώρησής τους από τον φορέα κατά τα έτη 2018 έως 2020, κατ' επίκληση της μεταβολής του καθεστώτος απασχόλησής τους την οποία επέφερε ο ν. 4512/2018. Οι εν λόγω δικηγόροι επαναπροσλήφθηκαν στη συνέχεια⁵⁶.

Η διαβίβαση των στοιχείων, πληροφοριών και δεδομένων του καταργηθέντος Ο.Κ.Χ.Ε. προς τον διάδοχο οργανισμό είτε δεν συντελέστηκε καθόλου είτε δεν έγινε με τον κατάλληλο τρόπο, με αποτέλεσμα το Ελληνικό Κτηματολόγιο να μην έχει εικόνα για τις συμβάσεις του προγράμματος Α0 και να έχει ελλιπή γνώση ως προς τις συμβάσεις των προγραμμάτων Β0 και Μ1.

⁵⁵ Βλ. ενδεικτικά τις 815/2019, 586/2019, 545/2019, 535/2019, 417/2019, 377/2019, 342/2019, 307/2019, 229/2019, 364/2018 Πράξεις του Ζ' Κλιμακίου στις οποίες αναφέρεται ως λόγος παράτασης σύμβασης κτηματογράφησης ο επαναπροσδιορισμός των διαδικασιών λειτουργίας του φορέα κατά τη μετάβασή του από νπιδ σε νπδδ με το ν. 4512/2018.

⁵⁶ Βλ. ενδεικτικά τις 130/2021, 815/2019, 535/2019, 417/2019, 377/2019, 307/2019, 35/2019, 457/2018, 364/2018 πράξεις του Ζ' Κλιμακίου, στις οποίες αναφέρονται ως λόγοι παράτασης συμβάσεων κτηματογράφησης οι καθυστερήσεις ολοκλήρωσης των νομικών ελέγχων, εξαιτίας της μείωσης στη στελέχωση της Νομικής Υπηρεσίας με τον ν. 4512/2018 και της αποχής των δικηγόρων από τα καθήκοντά τους.

Οι μεταβολές στο νομοθετικό καθεστώς

48. Ο ν. 2308/1995 αποτελεί τον βασικό νόμο που ρυθμίζει τη διαδικασία κτηματογράφησης. Τα 25 άρθρα του έχουν υποστεί αλλεπάλληλες τροποποιήσεις από περισσότερους από 20 μεταγενέστερους νόμους, με αποτέλεσμα να έχουν αλλάξει, προστεθεί ή καταργηθεί διατάξεις του πάνω από 90 φορές. Ενδεικτικό είναι ότι, ενώ ο νόμος στην αρχική του μορφή περιλάμβανε περίπου 2.500 λέξεις, υπό τη σημερινή του μορφή αριθμεί περίπου 11.500. Οι αλλαγές αφορούν κρίσιμες πτυχές, όπως τις προθεσμίες υποβολής δηλώσεων, τον αριθμό των αναρτήσεων, τη διαδικασία υποβολής αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων, καθώς και το στάδιο ωριμότητας της τελικής ανάρτησης. Το πλήθος των τροποποιήσεων έχει καταστήσει το ισχύον πλαίσιο ιδιαίτερα πολύπλοκο, με ρυθμίσεις πολλών ταχυτήτων που εφαρμόζονται επιλεκτικά σε συγκεκριμένες συμβάσεις.

49. Ο αναστοχασμός και η προσπάθεια βελτίωσης του νομοθετικού πλαισίου είναι σαφώς θετικά στοιχεία, με στόχο άλλοτε την απλοποίηση των διαδικασιών, άλλοτε τη ρύθμιση σημαντικών θεμάτων και άλλοτε την προώθηση της ψηφιοποίησης. Ωστόσο, το πολύπλοκο νομοθετικό καθεστώς που διαμορφώνεται από τις αλλεπάλληλες αλλαγές δημιουργεί δυσκολίες για όλους τους εμπλεκόμενους, πολίτες, διοικητικές αρχές και αναδόχους.

50. Θα ήταν προτιμότερο το αντικείμενο των βελτιώσεων να είχε προβλεφθεί κατά το δυνατόν εξ αρχής, ώστε να αποφευχθεί η ανάγκη για συνεχείς τροποποιήσεις. Αν κατά τον αρχικό σχεδιασμό είχε προηγηθεί μια πιο ρεαλιστική εκτίμηση των χρονοδιαγραμμάτων και των απαιτήσεων κάθε διαδικασίας⁵⁷, οι δυσκολίες θα είχαν αναδειχθεί εγκαίρως και οι αναγκαίες τροποποιήσεις θα μπορούσαν να είχαν ενσωματωθεί, τουλάχιστον σε ορισμένο βαθμό, από την αρχή. Με τον τρόπο αυτό, θα αποφεύγονταν οι συνεχείς αναπροσαρμογές και η αίσθηση διαρκούς μεταβατικότητας που δυσχεραίνει την εφαρμογή του πλαισίου στην πράξη.

51. Ειδικότερα, οι νομοθετικές παρεμβάσεις οδηγούν σε καθυστερήσεις στην υλοποίηση του έργου. Η ανάγκη εναρμόνισης με το νέο πλαίσιο συνεπάγεται αναμονή για την έκδοση των απαραίτητων κανονιστικών πράξεων και την ολοκλήρωση των σχετικών διοικητικών διαδικασιών. Η καθυστέρηση που προκύπτει από την ανάγκη υλοποίησης των νομοθετικών επιταγών, ακόμα και αυτών που αποσκοπούν στην απλοποίηση ή στην επιτάχυνση, συνεπάγεται κατά κανόνα μια περίοδο αδράνειας και επιβράδυνσης της προόδου του έργου, η οποία δεν πρέπει να υποτιμάται.

⁵⁷ Πρβλ. [12/2022 έκθεση θεματικού ελέγχου «Γιατί παρουσιάζονται καθυστερήσεις κατά την εκτέλεση των δημοσίων έργων»](#), πόρισμα IV, ιδίως σκ. 47 επ.

52. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, οι νομοθετικές τροποποιήσεις ήταν αναπόφευκτες λόγω της πρωτοφανούς έκτασης και πολυπλοκότητας του έργου και τελικά επιτάχυναν την υλοποίησή του επιτυγχάνοντας ποιοτικότερο αποτέλεσμα, αναφέρονται δε ως παραδείγματα οι τροποποιήσεις που αφορούν τη διόρθωση προδήλων σφαλμάτων από τους αναδόχους αντί των Επιτροπών, την κατάργηση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής, την κατάργηση της δεύτερης ανάρτησης, την εισαγωγή της προανάρτησης και την υποχρεωτική υποβολή δήλωσης εκ μέρους του Δημοσίου.

53. Δεν αμφισβητείται ότι οι επιμέρους νομοθετικές τροποποιήσεις ήταν χρήσιμες ή και αναγκαίες. Όμως, η εκ των υστέρων διόρθωση είναι πάντοτε λιγότερο αποτελεσματική από την εκ των προτέρων πρόβλεψη, καθόσον οι μεταβολές που λαμβάνουν χώρα κατά την υλοποίηση απαιτούν χρόνο προσαρμογής και τροποποιούν τον αρχικό προγραμματισμό. Τροποποιήσεις του νομοθετικού καθεστώτος που δεν οφείλονται σε μη προβλέψιμες περιστάσεις, όπως οι προαναφερθείσες, συνιστούν κατ' ουσίαν διορθώσεις σφαλμάτων εκτίμησης της προηγούμενης νομοθεσίας, σφαλμάτων που σε ορισμένες περιπτώσεις θα μπορούσαν να είχαν αποφευχθεί με προσεκτικότερο σχεδιασμό.

Οι νομοθετικές αλλαγές που επήλθαν με τους νόμους 4602/2019⁵⁸, 4685/2020⁵⁹, 4759/2020⁶⁰, 4799/2021⁶¹, 4821/2021⁶², 4915/2022⁶³ και 4936/2022⁶⁴ αποσκοπούσαν όλες στην επιτάχυνση της κτηματογράφησης με τη θέσπιση ειδικών ρυθμίσεων για την εξέταση των ενστάσεων και αιτήσεων διόρθωσης, την πρόωρη περάτωση της κτηματογράφησης και τη μη προβολή ισχυρισμών κυριότητας του Δημοσίου επί δασωθέντων αγρών. Πλην όμως, οι ως άνω διατάξεις επέφεραν επάλληλους κύκλους τροποποιήσεων πολλών εκκρεμών συμβάσεων κτηματογράφησης που ενέπιπταν στο πεδίο εφαρμογής τους⁶⁵, ενώ

⁵⁸ Άρθρο 56 (Α' 45).

⁵⁹ Άρθρο 75 και 82 παρ. 5 και 6 (Α' 92).

⁶⁰ Άρθρο 134 (Α' 245).

⁶¹ Άρθρο 132 (Α' 78).

⁶² Άρθρα 3 έως 10 (Α' 1340).

⁶³ Άρθρο 93 (Α' 63).

⁶⁴ Άρθρο 40 (Α' 105).

⁶⁵ Βλ. ενδεικτικά τις Πράξεις Ζ' Κλιμακίου Ελεγκτικού Συνεδρίου με τις οποίες ελέγχθηκαν συμπληρωματικές συμβάσεις κτηματογράφησης για την προσαρμογή στις ρυθμίσεις (α) των νόμων 4799/2021 και 4821/2021: 313/2025 (Σύμβαση ΚΤ5-23), 398/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-13), 372/2022 (ΚΤ5-11), 354/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-05), 327/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-17), 310/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-18), 265/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-07), 158/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-04), 157/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-02), 150/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-03), 148/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-16), 146/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-27), 110/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-08), 108/2022 (Σύμβαση ΚΤ5-06) και (β) των νόμων 4915/2022 και 4936/2022: 508/2024 (Σύμβαση ΚΤ1-10), 471/2024 (Σύμβαση ΚΤ5-08), 442/2024 ((Σύμβαση ΚΤ5-19), 373/2024 (Σύμβαση ΚΤ5-23), 280/2024 (Σύμβαση ΚΤ5-20), 256/2023 (Σύμβαση ΚΤ5-03), 251/2023 (Σύμβαση ΚΤ5-17).

ανάλογες τροποποιήσεις συνεπάγεται η εφαρμογή των διατάξεων του ν. 5142/2024⁶⁶. Η ενσωμάτωση αυτών των αλλαγών στα συμβατικά τεύχη απαιτεί εκτεταμένες διαπραγματεύσεις με τους αναδόχους για τον καθορισμό των νέων εργασιών και τη συμβασιοποίησή τους. Η χρονοβόρα δε αυτή διαδικασία οδηγεί αναπόφευκτα σε καθυστερήσεις στην εκτέλεση των συμβάσεων.

Καθυστερήσεις στην εξέλιξη των διαδικασιών κτηματογράφησης

54. Δεν μπορεί να παραγνωριστεί ότι το χρονικό διάστημα έως τη δημοπράτηση των συμβάσεων τρίτης και τέταρτης γενεάς υπήρξε ιδιαίτερα μεγάλο (βλ. [5^η απεικόνιση](#)). Ειδικότερα, για τις συμβάσεις τρίτης γενεάς μεσολάβησαν κατά μέσο όρο 17 έτη από τη δημοσίευση του ν. 2308/1995, ενώ για τις τέταρτης γενεάς 21 έτη. Η καθυστέρηση αυτή δεν μπορεί να αποδοθεί αποκλειστικά στην ανάγκη ολοκλήρωσης των συμβάσεων της πιλοτικής πρώτης γενεάς ούτε μόνο στις δυσχέρειες της δημοσιονομικής κρίσης, αλλά ενδεχομένως να υποδηλώνει και ότι η βούληση για την προώθηση του έργου της κτηματογράφησης δεν υπήρξε διαχρονικά σταθερή.

55. Σε ορισμένες περιπτώσεις σημειώθηκαν καθυστερήσεις κατά την παραχώρηση των γραφείων κτηματογράφησης από το Ελληνικό Κτηματολόγιο στους αναδόχους⁶⁷.

56. Περαιτέρω, καθυστερήσεις σημειώθηκαν και κατά τη διαδικασία συλλογής των δηλώσεων εγγραπτών δικαιωμάτων που είναι θεμελιώδης για τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Ενώ σύμφωνα με τον νόμο η προθεσμία υποβολής δηλώσεων είναι κατά κανόνα τρίμηνη, στην πλειονότητα των συμβάσεων κτηματογράφησης έγινε χρήση της δυνατότητας χορήγησης παρατάσεων με υπουργική απόφαση, με αποτέλεσμα η συνολική διάρκεια συλλογής δηλώσεων να καταστεί συχνά δωδεκάμηνη. Η χορήγηση μεγάλου αριθμού παρατάσεων καταδεικνύει ότι η προβλεπόμενη κατά κανόνα τρίμηνη προθεσμία ήταν ανεπαρκής. Επιπλέον, σε ορισμένες περιπτώσεις σημειώθηκαν καθυστερήσεις στην υποβολή της ενδιάμεσης κτηματολογικής βάσης, καθόσον δεν είχε συλλεγεί το απαιτούμενο ποσοστό προεκτιμώμενων δικαιωμάτων (35%

⁶⁶ Άρθρα 3 έως 6 (Α' 158). Βλ. ενδεικτικά, αποφάσεις χορήγησης παράτασης συμβάσεων κτηματογράφησης από το Δ.Σ. του φορέα: [366/16/4.8.2025](#) (Σύμβαση ΚΤ5-14), [366/15/4.8.2025](#) (Σύμβαση ΚΤΙΜΑ_VLS), [352/5/9.5.2025](#) (Σύμβαση ΚΤ5-22), [349/3/24.4.2025](#) (Σύμβαση ΚΤ5-23), [333/4/6.2.2025](#) (Σύμβαση ΚΤ5-12), [331/5/27.1.2025](#) (Σύμβαση ΚΤ5-11), [331/4/27.1.2025](#) (Σύμβαση ΚΤ5-08), [331/3/27.1.2025](#) (Σύμβαση ΚΤ5-05).

⁶⁷ Βλ. ενδεικτικά τις 136/2022, 535/2019, 417/2019 Πράξεις του Ζ' Κλιμακίου, στις οποίες αναφέρεται ως λόγος παράτασης συμβάσεων κτηματογράφησης η καθυστέρηση της διαδικασίας μίσθωσης από το Ελληνικό Κτηματολόγιο του χώρου του γραφείου κτηματογράφησης.

ή 50%)⁶⁸. Τα ανωτέρω σε συνδυασμό με την ύπαρξη αρκετών αδήλωτων ακινήτων (βλ. [σκ. 29 επ.](#)) καταδεικνύουν ότι σε ορισμένες περιπτώσεις δεν υπήρξαν επαρκείς μηχανισμοί ενημέρωσης και ενεργοποίησης του κοινού, ώστε να υποβληθεί εγκαίρως ένας ικανοποιητικός αριθμός δηλώσεων.

57. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, υλοποιήθηκαν εκτεταμένες επικοινωνιακές δράσεις (προβολή σε ΜΜΕ, ημερίδες, ψηφιακά εργαλεία, κινητές μονάδες ενημέρωσης, μηνύματα μέσω ΑΑΔΕ) και η παράλειψη συμμετοχής των δικαιούχων δεν οφείλεται σε ελλιπή ενημέρωση αλλά στην «προσωπική δυνατότητα του κάθε πολίτη να ανταποκριθεί» (βλ. [σκ. 17](#)).

58. Ωστόσο, το όχι ασήμαντο ποσοστό των αδήλωτων δικαιωμάτων δεν φαίνεται να επιβεβαιώνει την αποτελεσματικότητα των εν λόγω δράσεων.

Παράδειγμα: Η σύμβαση κτηματογράφησης ΚΤ5-23 υπεγράφη τον Δεκέμβριο 2017 με αρχική προθεσμία περαίωσης τον Φεβρουάριο 2022. Η σύμβαση παρατάθηκε διαδοχικά έως τον Ιούνιο 2026 λόγω καθυστερήσεων στη μίσθωση από το Ελληνικό Κτηματολόγιο του γραφείου κτηματογράφησης, διαρκών παρατάσεων των προθεσμιών συλλογής δηλώσεων, μειωμένης προσέλευσης του κοινού, περιορισμών λόγω της πανδημίας, αδυναμίας υποβολής της ενδιάμεσης ψηφιακής βάσης και προσαρμογής των συμβατικών τευχών στις διατάξεις περί δασωθέντων αγρών και στις διατάξεις των ν. 4799/2021 και 4821/2021, με αποτέλεσμα η διάρκειά τους να υπερδιπλασιασθεί.⁶⁹

59. Καθυστερήσεις προκλήθηκαν κατά περίπτωση και λόγω της υποβολής μεγάλου αριθμού ενστάσεων που έπρεπε να εξεταστούν από τις αρμόδιες επιτροπές εκδίκασης και των δυσχερειών που προέκυψαν κατά τη λειτουργία των επιτροπών αυτών. Σε ορισμένες περιπτώσεις, μάλιστα, δεν κατέστη δυνατή η συγκρότηση επαρκούς αριθμού επιτροπών για την εξέταση των ενστάσεων⁷⁰. Η αδυναμία αυτή αποδίδεται από τον ελεγχόμενο φορέα στην έλλειψη ικανού

⁶⁸ Βλ. ενδεικτικά τις 15/2025, 210/2024, 92/2024, 556/2023, 410/2023, 409/2023, 357/2022, 460/2020 Πράξεις του Ζ' Κλιμακίου, στις οποίες αναφέρονται ως λόγοι παράτασης συμβάσεων κτηματογράφησης η επιμήκυνση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων και η αδυναμία υποβολής ενδιάμεσης ψηφιακής βάσης.

⁶⁹ Βλ. Πρ. Ζ' Κλ. ΕλΣ 313/2025, 373/2024, 543/2023, 136/2022.

⁷⁰ Βλ. ενδεικτικά τις 488/2022, 129/2021, 473/2020, 459/2020, 153/2020, 603/2019, 134/2019, 35/2019, 457/2018, 219/2018, 317/2017 Πράξεις του Ζ' Κλιμακίου στις οποίες αναφέρονται λόγοι παράτασης συμβάσεων κτηματογράφησης που σχετίζονται είτε με τον αριθμό των υποβληθεισών ενστάσεων είτε με την αδυναμία συγκρότησης είτε με προβλήματα κατά τη λειτουργία των εν λόγω επιτροπών.

αριθμού δικηγόρων, τοπογράφων και πολιτικών μηχανικών που θα μπορούσαν να συμμετάσχουν ως μέλη σε αυτές τις επιτροπές.

60. Η υποστελέχωση του Τμήματος Ελέγχων και Διασφάλισης Ποιότητας του Ελληνικού Κτηματολογίου, το οποίο είναι αρμόδιο για τον τεχνικό έλεγχο των παραδοτέων, αποτέλεσε παράγοντα καθυστέρησης, ιδιαίτερα κατά την υλοποίηση των προγραμμάτων δεύτερης και τρίτης γενεάς. Επιπλέον, η συσσώρευση παραδοτέων, λόγω καθυστερήσεων σε προηγούμενα στάδια, επιδείνωσε περαιτέρω την κατάσταση, δημιουργώντας πρόσθετες πιέσεις στο Τμήμα.

61. Το προσωπικό του Τμήματος, που το έτος 2013 ανερχόταν σε έντεκα υπαλλήλους και έναν προϊστάμενο, μειώθηκε σταδιακά, συνεπεία και των δημοσιονομικών περιορισμών λόγω της οικονομικής κρίσης, με αποτέλεσμα τον Ιανουάριο του 2018 να απασχολούνται σε αυτό μόλις τέσσερις υπάλληλοι και ένας προϊστάμενος. Από το έτος 2019 και εφεξής ενισχύθηκε σταδιακά τόσο με προσωπικό με συμβάσεις μίσθωσης έργου όσο και μέσω σύναψης προγραμματικών συμβάσεων με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας για τη διάθεση τοπογράφων μηχανικών. Κατόπιν δε των ανωτέρω, σύμφωνα με τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, το Τμήμα στελεχώνεται σήμερα από 16 υπαλλήλους, ενώ υπηρεσίες ελέγχου μελετών κτηματογράφησης παρέχονται από 10 επιπλέον μηχανικούς (βλ. [σκ. 17](#))⁷¹.

62. Περαιτέρω, σημειώθηκαν σε ορισμένες περιπτώσεις καθυστερήσεις στην έγκριση πιστώσεων και στη χρηματοροή των πληρωμών για τις συμβάσεις που είναι ενταγμένες στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα αφενός την καθυστέρηση στη συμβασιοποίηση των νέων εργασιών, καθώς η έγκριση πίστωσης αποτελεί προϋπόθεση για κάθε διαδικασία νέας ή συμπληρωματικής σύμβασης, και αφετέρου την καθυστέρηση στην πληρωμή λογαριασμών, που δημιούργησε προβλήματα χρηματοδότησης των συμβάσεων στους αναδόχους.

⁷¹ Βλ. ενδεικτικά τις 280/2024, 815/2019, 603/2019, 602/2019, 586/2019, 545/2019, 535/2019, 417/2019, 377/2019, 342/2019, 299/2019, 229/2019, 130/2019, 35/2019, 444/2018, 376/2018 Πράξεις του Ζ' Κλιμακίου, στις οποίες αναφέρεται ως λόγος παράτασης συμβάσεων κτηματογράφησης η υποστελέχωση του εν λόγω Τμήματος. Βλ. επίσης τις 15/2025, 280/2024, 158/2024, 504/2023, 410/2023, 304/2023, 354/2022, 361/2021 Πράξεις του Ζ' Κλιμακίου, στις οποίες αναφέρεται ως λόγος παράτασης συμβάσεων κτηματογράφησης ο φόρτος εργασίας των αρμοδίων για την επίβλεψη και διενέργεια ελέγχων υπαλλήλων.

III

Σε πολλές περιοχές περατώθηκε πρόωρα η κτηματογράφηση χωρίς προηγούμενη ολοκλήρωση της εξέτασης αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων από τις αρμόδιες Επιτροπές ή τον ανάδοχο. Δεν έχει γίνει μέχρι τώρα χρήση της νομοθετικά προβλεπόμενης δυνατότητας περάτωσης χωρίς προηγούμενη ανάρτηση. Επίσης, προβλέφθηκαν ιδιαίτερα αυστηρές διαδικαστικές προϋποθέσεις εξέτασης των αιτήσεων διόρθωσης. Τα μέτρα αυτά, ενώ επιταχύνουν την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου, μπορούν να προκαλέσουν παρατεταμένη αβεβαιότητα ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων και επιβάρυνση του δικαστικού συστήματος, αν δεν επιταχυνθεί η διεκπεραίωση των εκκρεμοτήτων.

Οι πρώτες εγγραφές

«Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες (...), επί των οποίων στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή (...).»
(άρθρο 6 παρ. 1 ν. 2664/1998).

63. Μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης στο μεγαλύτερο μέρος της Χώρας και την κατάρτιση των πρώτων εγγραφών, το επόμενο καθοριστικό στάδιο για την πλήρη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου είναι η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών. Στο διάστημα που προηγείται της οριστικοποίησης, οι εγγραφές υπάρχουν μεν, αλλά δεν διαθέτουν ακόμη τεκμήριο ακρίβειας. Συνεπώς, κατά τη φάση αυτή το Κτηματολόγιο δεν λειτουργεί ακόμη ως κλειστό και οριστικό σύστημα καταγραφής δικαιωμάτων.

64. Η διαδικασία οριστικοποίησης πραγματοποιείται, κατά κανόνα, οκτώ έτη μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης. Κατά συνέπεια, λαμβανομένου υπόψη ότι η κτηματογράφηση μεγάλου μέρους των περιοχών της Χώρας ολοκληρώθηκε μόλις πρόσφατα, η επόμενη μεγάλη πρόκληση για το Κτηματολόγιο που θα απασχολήσει τα αμέσως επόμενα χρόνια - για διάστημα τουλάχιστον οκταετίας - είναι η διασφάλιση της ακρίβειας και αξιοπιστίας των πρώτων εγγραφών, ούτως ώστε να ικανοποιούνται στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό τα αιτήματα της αποτελεσματικότητας και της ταχύτητας. Το γεγονός δε ότι εκ των πραγμάτων η προσπάθεια αυτή πραγματοποιείται σε καθεστώς ήδη λειτουργούντος Κτηματολογίου καθιστά την πρόκληση ακόμη πιο σύνθετη και απαιτητική.

Η αυξημένη ισχύς των πρώτων εγγραφών

«1. Οι πρώτες εγγραφές, των οποίων δεν αμφισβητήθηκε η ακρίβεια ενώπιον των δικαστηρίων μέσα στην προθεσμία της παραγράφου 2 του άρθρου 6, καθίστανται οριστικές και παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερόμενων με τις πρώτες αυτές εγγραφές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν. 2. Από τη δημιουργία του κατά την προηγούμενη παράγραφο αμάχητου τεκμηρίου αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή του περιεχομένου των πρώτων εγγραφών (...).» (άρθρο 7 ν. 2664/1998).

65. Οι πρώτες εγγραφές στο Κτηματολόγιο αποτελούν τον σκοπό και το επιστέγασμα της διαδικασίας κτηματογράφησης. Πρόκειται ουσιαστικά για την «αφετηρία» του κτηματολογικού συστήματος, αφού σε αυτές θεμελιώνεται κάθε μελλοντική μεταβολή.

66. Οι πρώτες εγγραφές, επομένως, συνιστούν τη μετάβαση από μια αχαρτογράφητη πραγματικότητα σε ένα κλειστό σύστημα, με συγκεκριμένα και μετρήσιμα στοιχεία, τα οποία αποτελούν τη βάση για τις μεταγενέστερες εγγραφές και τροποποιήσεις, οι οποίες καθίστανται ευχερείς και ελεγχόμενες.

67. Λόγω της θεμελιώδους σημασίας των πρώτων εγγραφών για τη λειτουργία του Κτηματολογίου, ο νομοθέτης έχει προβλέψει την αυξημένη ισχύ τους μετά την οριστικοποίησή τους. Συγκεκριμένα, μετά την οριστικοποίησή τους οι πρώτες εγγραφές αποκτούν αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας. Η νομοθετική επιλογή της αυξημένης ισχύος των πρώτων εγγραφών αποσκοπεί στην ενίσχυση της σταθερότητας και της αξιοπιστίας του κτηματολογικού συστήματος⁷².

68. Μετά την οριστικοποίηση, ο πραγματικός δικαιούχος μπορεί κατά κανόνα να διεκδικήσει μόνο χρηματικά ποσά από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο. Η αυτούσια επιστροφή του ακινήτου είναι δυνατή μόνο κατ' εξαίρεση, υπό την προϋπόθεση άσκησης σχετικής αγωγής και εφόσον δεν έχει στο μεταξύ μεταβιβαστεί το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο με σύμβαση χωρίς χαριστικό χαρακτήρα⁷³.

⁷² Βλ. αιτιολογική έκθεση ν. 2664/1998 επί του άρθρου 7.

⁷³ Άρθρο 7 παρ. 2 ν. 2664/1998.

Η πρόκληση των πρώτων εγγραφών

69. Οι κίνδυνοι που συνδέονται με την ακρίβεια των πρώτων εγγραφών είναι αυξημένοι, όπως και οι προκλήσεις για την αντιμετώπισή τους. Κατ' αρχάς για την κατάρτισή τους, οι ιδιοκτήτες καλούνται να δηλώσουν τα δικαιώματά τους, όλες δε οι τυχόν φανερές ή λανθάνουσες συγκρούσεις και αμφισβητήσεις έρχονται αναγκαστικά στο προσκήνιο. Το γεγονός δε ότι η ενημέρωση γίνεται κυρίως μέσω γενικών γνωστοποιήσεων αυξάνει τον κίνδυνο παράλειψης συμμετοχής δικαιούχων εμπράγματων δικαιωμάτων στη διαδικασία της κτηματογράφησης.

70. Περαιτέρω, η ορθότητα και αξιοπιστία των πρώτων εγγραφών δοκιμάζεται από πρόσθετους, ουσιαστικούς παράγοντες που καθιστούν το εγχείρημα ιδιαίτερα σύνθετο. Η διαδικασία της κτηματογράφησης δεν αφορά μόνο τα ιδιωτικά δικαιώματα, αλλά συνδέεται και με την παράλληλη ανάγκη καταγραφής κρίσιμων κατηγοριών ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος, όπως οι δασικές εκτάσεις, οι αιγιαλοί και οι κοινόχρηστοι χώροι. Η δυσκολία αυτή εντείνεται από το γεγονός ότι η δημόσια περιουσία, σε μεγάλο βαθμό, δεν έχει καταγραφεί έως σήμερα με συστηματικό τρόπο (βλ. [σκ. 42](#)). Η έλλειψη αυτή συνεπάγεται κινδύνους τόσο για την απώλεια περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου, όσο και για τη νομιμότητα των εγγραφών, καθώς υφίσταται ο κίνδυνος ορισμένοι να επιδιώξουν την καταχώριση αδήλωτων ακινήτων ή εκτάσεων που δεν τους ανήκουν επικαλούμενοι χρησικτησία (βλ. [σκ. 32](#)).

Κριτήρια

71. Απαιτείται, συνεπώς, η κατάρτιση αξιόπιστων πρώτων εγγραφών, αλλά και η έγκαιρη ανίχνευση και διόρθωση σφαλμάτων, κατά προτίμηση πριν από την τελική ανάρτηση, ή τουλάχιστον αμέσως μετά από αυτή. Η επέμβαση πρέπει να γίνεται έγκαιρα, ώστε να μην καταστούν τα σφάλματα πηγή μακροχρόνιων διαφορών και αβεβαιότητας.

72. Παράλληλα, υπάρχει το αντίρροπο αίτημα της ταχείας ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης, το οποίο συνδέεται άμεσα με τις διαθέσιμες χρηματοδοτήσεις και την ανάγκη ενεργοποίησης του συστήματος. Η λειτουργία ενός οργανωμένου Κτηματολογίου αποφέρει πολλαπλά οφέλη, ιδίως όταν οι αντιδικίες είναι περιορισμένες. Ωστόσο, η υπερβολική επίσπευση μπορεί να υπονομεύσει την ασφάλεια των συναλλαγών, εφόσον παραμένουν εκκρεμείς αμφισβητήσεις που αγγίζουν τον πυρήνα της αξιοπιστίας του συστήματος.

73. Τελικά, η δομή και η εξέλιξη του Κτηματολογίου πρέπει να αποτελούν αποτέλεσμα προσεκτικού σχεδιασμού. Κατά τη λήψη κάθε απόφασης πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα δεδομένα και να σταθμίζονται οι πιθανές συνέπειες, ώστε να αποφεύγονται πρόχειρες λύσεις που μπορεί να υπονομεύσουν τη μακροπρόθεσμη λειτουργικότητα και εγκυρότητα του θεσμού. Πρέπει δε να εναρμονίζονται τα αιτήματα της ακρίβειας των εγγραφών και της ταχύτητας.

74. Ένα ορθολογικό σύστημα επίλυσης διαφορών στο πλαίσιο της κτηματογράφησης πρέπει να προβλέπει τρία διαδοχικά στάδια: την επίλυση από τον ανάδοχο πριν την περαίωση της κτηματογράφησης, την εξέταση από τις υπηρεσίες του Κτηματολογίου μετά την περαίωση και, σε έσχατη περίπτωση, την προσφυγή στα δικαστήρια. Το σύστημα οφείλει να διαθέτει τους απαραίτητους μηχανισμούς και δικλίδες ασφαλείας, ώστε κάθε διαφορά να επιλύεται στο αρχικότερο δυνατό στάδιο. Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δίνεται στην ταχεία διευθέτηση των λιγότερο πολύπλοκων υποθέσεων και εκείνων στις οποίες δεν υφίσταται πραγματική αντιδικία. Με τον τρόπο αυτό, αποφεύγεται η άσκοπη επιβάρυνση των μεταγενέστερων σταδίων και κυρίως του δικαστικού συστήματος. Παράλληλα, διασφαλίζεται ότι οι εκκρεμότητες δεν θα παραμένουν ανοιχτές επί μακρόν, κάτι που θα έπληττε την αξιοπιστία και τη λειτουργικότητα του Κτηματολογίου.

Οι νομοθετικές προβλέψεις

Μετά την έναρξη της κτηματογράφησης και τη συλλογή των δηλώσεων εγγραπτέων δικαιωμάτων, τα στοιχεία που έχουν συλλεχθεί αποτελούν αντικείμενο ελέγχου νομιμότητας, ο οποίος διενεργείται υποχρεωτικά από τους νομικούς του Γραφείου Κτηματογράφησης. Εξετάζεται αν ο τίτλος που προσκομίζεται είναι πρόσφορος για την κτήση του δικαιώματος που δηλώθηκε. Σε περίπτωση δηλώσεων που είναι αντίθετες μεταξύ τους και προκειμένου να διαπιστωθεί ποιο από τα δικαιώματα που δηλώθηκαν θα καταχωρηθεί στα κτηματολογικά διαγράμματα και στους κτηματολογικούς πίνακες, ο έλεγχος καταλαμβάνει και τους απότερους τίτλους⁷⁴.

Τα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και οι πίνακες αναρτώνται από το Γραφείο Κτηματογράφησης. Πλέον προβλέπεται μόνο μία ανάρτηση, ενώ, υπό το προηγούμενο καθεστώς, προβλεπόταν και δεύτερη ανάρτησή τους⁷⁵. Η διαδικασία της προανάρτησης, η οποία προβλέπεται ιδίως για τις συμβάσεις της τέταρτης γενεάς, συνιστά μια δικλίδα που, σε κάποιο βαθμό, καλύπτει το κενό της κατάργησης της δεύτερης ανάρτησης. Μέσω της προανάρτησης οι δικαιούχοι ενημερώνονται για το αποτέλεσμα της επεξεργασίας των δηλώσεων ώστε να βελτιωθεί η ποιότητα των στοιχείων της κτηματολογικής βάσης και να μειωθούν τα πρόδηλα σφάλματα, τα σφάλματα επεξεργασίας και οι αιτήσεις διόρθωσης και οι ενστάσεις που θα υποβληθούν κατά την ανάρτηση. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν τη δυνατότητα, εντός προθεσμίας από την έναρξη της προανάρτησης, να υποβάλουν αίτηση επανεξέτασης, στην οποία επισημαίνουν τυχόν σφάλματα στα στοιχεία των εγγραφών της κτηματολογικής βάσης⁷⁶.

⁷⁴ Άρθρο 3α ν. 2308/1995, που προστέθηκε με τον ν. 3127/2003.

⁷⁵ Άρθρο 9 ν. 2308/1995, όπως ίσχυε μέχρι την κατάργησή του με τον ν. 3481/2006.

⁷⁶ Παρ. 6.7 του Κεφαλαίου 6 των Τευχών Τεχνικών Προδιαγραφών που εγκρίθηκαν με τα άρθρα 1 της 49439/16.9.2013 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και

Οι εγγραφές που καταχωρούνται κατά την κτηματογράφηση μπορούν να διορθωθούν από τον ανάδοχο (Γραφείο Κτηματογράφησης), ο οποίος έχει την αρμοδιότητα να εξετάζει αιτήσεις διόρθωσης με μικρή σπουδαιότητα ή υποθέσεις στις οποίες δεν υφίσταται αντιδικία. Ωστόσο, υποθέσεις που αφορούν διόρθωση ουσιωδών γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου (θέση, σχήμα, όρια, εμβαδόν), καθώς επίσης και αιτήσεις με τις οποίες ζητείται εν όλω ή εν μέρει η αντικατάσταση (ο εκτοπισμός) από τους κτηματολογικούς πίνακες δικαιώματος άλλου δικαιούχου, εξετάζονται από τις Επιτροπές Ενστάσεων ή Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης.

Μετά το πέρας της κτηματογράφησης, το Κτηματολογικό Γραφείο μπορεί επίσης να προβεί σε διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των πρώτων εγγραφών. Μέχρι δε την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών η έννοια του πρόδηλου σφάλματος αποκτά ευρύτερη σημασία, αφού μπορεί να αφορά οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής, ιδίως τον δικαιούχο, το δικαίωμα, τον τίτλο κτήσης και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Μετά την οριστικοποίησή τους μπορούν πλέον να τροποποιηθούν μόνο αν το σφάλμα προκύπτει από την καταχωρηθείσα πράξη και τα συνοδευτικά της έγγραφα⁷⁷.

Τέλος, προβλέπεται η άσκηση αγωγής ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων για τη διόρθωση των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών, εντός οκτώ ετών από τη δημοσίευση της απόφασης περαίωσης της κτηματογράφησης. Για εγγραφές με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», αντί αγωγής μπορεί να ασκηθεί αίτηση εκδικαζόμενη με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας⁷⁸, η οποία διακόπτει την οκταετή προθεσμία άσκησης αγωγής.

Οι πρώτες εγγραφές καθίστανται οριστικές είτε μόλις παρέλθει άπρακτη η ως άνω οκταετής προθεσμία άσκησης αγωγής, είτε μόλις καταστεί αμετάκλητη η δικαστική απόφαση επί της αγωγής. Μετά την οριστικοποίησή τους οι πρώτες εγγραφές αποκτούν αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας. Αυτό σημαίνει ότι τα δικαιώματα που καταγράφονται σε αυτές θεωρούνται ακριβή και δεν μπορούν να αμφισβητηθούν, παρέχοντας ισχυρή προστασία στους δικαιούχους. Η αυξημένη ισχύς των πρώτων εγγραφών είναι απαραίτητη για τη διασφάλιση της σταθερότητας και της αξιοπιστίας του κτηματολογικού συστήματος⁷⁹.

Κλιματικής Αλλαγής (Β' 2362) και 1 της 15649/31.3.2016 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 923).

⁷⁷ Άρθρο 18 ν. 2664/1998.

⁷⁸ Άρθρο 6 ν. 2664/1998.

⁷⁹ Άρθρο 7 ν. 2664/1998.

Αποτίμηση του συστήματος των πρώτων εγγραφών

75. Το σύστημα των πρώτων εγγραφών στο Εθνικό Κτηματολόγιο έχει σχεδιαστεί με στόχο τη διασφάλιση της ακρίβειας και της αξιοπιστίας των καταχωρημένων πληροφοριών. Προς αυτή την κατεύθυνση, έχει θεσπιστεί μία σειρά από δικλίδες ασφαλείας που περιλαμβάνουν τις δηλώσεις των ιδιοκτητών, τον νομικό έλεγχο από τον ανάδοχο, την εξέταση κατά περίπτωση αιτήσεων διόρθωσης ή/και ενστάσεων διαδοχικά από τα Γραφεία Κτηματογράφησης, τις αρμόδιες Επιτροπές και τα Κτηματολογικά Γραφεία και τις δικαστικές διαδικασίες, οι οποίες αποτελούν το τελικό μέσο επίλυσης διαφορών και οριστικοποίησης των εγγραφών. Επιπλέον, οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις έχουν υποστεί σημαντική επεξεργασία και βελτίωση με την πάροδο του χρόνου, προκειμένου να ανταποκριθούν στις ανάγκες και τις προκλήσεις που έχουν προκύψει κατά την εφαρμογή του συστήματος.

76. Παρά τις προσπάθειες αυτές, όμως, υφίστανται προβλήματα που αναμένεται να επιβαρύνουν σημαντικά τόσο το Κτηματολόγιο όσο και το δικαστικό σύστημα τα επόμενα χρόνια. Η ύπαρξη σφαλμάτων, ελλείψεων και αντικρουόμενων αξιώσεων στις πρώτες εγγραφές ενδέχεται να οδηγήσει σε παρατεταμένες δικαστικές διαμάχες και να διαιωνίσει τις αντιδικίες μεταξύ των πολιτών, σε εκθετική αύξηση του φόρτου εργασίας των Κτηματολογικών Γραφείων και σε καθυστερήσεις.

Κατά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών στις 3.7.2023, μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, ξεκίνησε η επεξεργασία 12.000 εγγραπτέων πράξεων που είχαν κατατεθεί κατά το προηγούμενο τρίμηνο. Κατά τον νομικό έλεγχο των πράξεων αυτών, εντοπίστηκαν σφάλματα κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης, τα οποία με τη σειρά τους οδήγησαν σε πολλές πράξεις απόρριψης. Ακολούθησαν αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων και υποβολή νέων πράξεων, μετά τις διορθώσεις των απορριφθεισών, με αποτέλεσμα τον υπερδιπλασιασμό του σχετικού όγκου εργασίας.

Στο Υποκατάστημα Κατερίνης του Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας, η απότομη μετάπτωση περιοχών σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου, ενώ υφίσταντο μεγάλες εκκρεμότητες ως προς τη μεταγραφή πράξεων, είχε ως αποτέλεσμα εκατοντάδες ακίνητα να εμφανίζονται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» ή με σοβαρές ανακρίβειες στα στοιχεία δικαιούχου και στα γεωμετρικά δεδομένα. Επιπλέον, η μη συγκρότηση επιτροπών εκδίκασης ενστάσεων οδήγησε στη μεταφορά εκκρεμοτήτων στα κτηματολογικά φύλλα, καθιστώντας αδύνατη τη διάθεση ή διαχείριση πολλών ακινήτων.

Η πρόωρη περαίωση της κτηματογράφησης

77. Με τα άρθρα 3 και 4 του ν. 4821/2021 επετράπη για πρώτη φορά στις περιπτώσεις που είτε έλαβε χώρα προανάρτηση⁸⁰, είτε η ανάρτηση έγινε από 7.5.2020 και εφεξής⁸¹, άρα στη συντριπτική πλειονότητα των κτηματογραφήσεων που βρίσκονται σε εξέλιξη ή ολοκληρώθηκαν πρόσφατα, η περαίωση της κτηματογράφησης πριν από την ολοκλήρωση της εξέτασης των αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων από τις Επιτροπές Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης. Η εξέταση αυτών παραπέμπεται στο στάδιο λειτουργίας του Κτηματολογίου. Επομένως, οι εγγραφές αυτές έχουν κατ' ουσίαν προσωρινό και αβέβαιο χαρακτήρα, ενώ η οκταετής προθεσμία για την οριστικοποίησή τους ξεκινά να μετρά κανονικά από την ανάρτηση και δεν ανανεώνεται αν η εκκρεμής αίτηση τελικά απορριφθεί.

78. Η πρόωρη περάτωση της κτηματογράφησης, όπως προβλέπεται από τον ν. 4821/2021, δεν φαίνεται να συνοδεύεται από επαρκή στάθμιση του κόστους και του οφέλους αυτής της επιλογής. [Στην αιτιολογική έκθεση και στις λοιπές συνοδευτικές εκθέσεις του νόμου](#) γίνεται μεν μια γενικόλογη αναφορά σε μικρό, σε σχέση με τα εγγραπτέα δικαιώματα, αριθμό αιτήσεων διόρθωσης των στοιχείων της ανάρτησης, απουσιάζει, ωστόσο, μια ουσιαστική ανάλυση των επιπτώσεων και των πλεονεκτημάτων της επιτάχυνσης της διαδικασίας. Επιπλέον, δεν προβλέπεται η διενέργεια μιας τέτοιας στάθμισης από τη διοίκηση κατά την εφαρμογή των νέων διατάξεων.

79. Με τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 και 6 του ν. 5142/2024, η πρόωρη περαίωση επεκτείνεται σε περιοχές για τις οποίες δεν έχουν εξεταστεί ούτε οι αιτήσεις διόρθωσης από τον ανάδοχο. Οι πρώτες εγγραφές βασίζονται πλέον σε στοιχεία που δεν έχουν ακόμη ελεγχθεί, ενώ οι εκκρεμείς δηλώσεις και αιτήσεις σημειώνονται στα κτηματολογικά φύλλα για μελλοντική εξέταση. Η αβεβαιότητα επεκτείνεται πλέον σε όλα τα ακίνητα για τα οποία έχει υποβληθεί οποιοδήποτε αίτημα διόρθωσης, μέχρι αυτό να αξιολογηθεί.

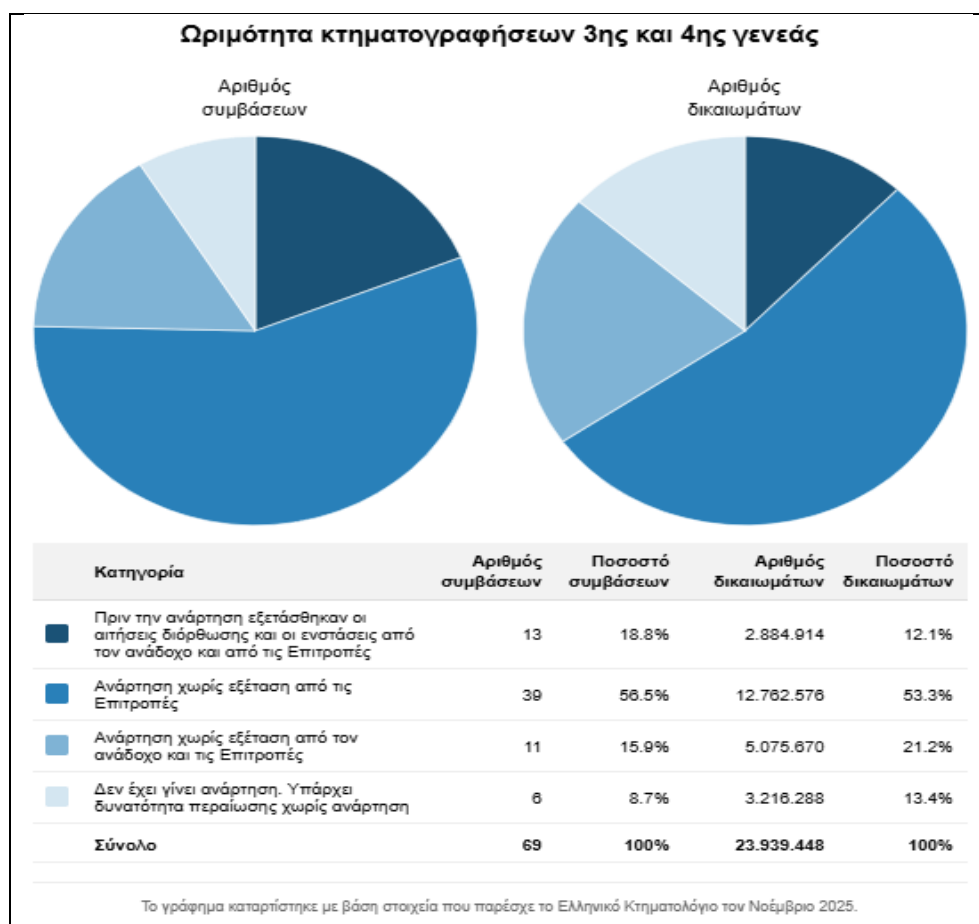
80. Με την ίδια νομοθεσία εισήχθη και η δυνατότητα πρόωρης περαίωσης της κτηματογράφησης χωρίς προηγούμενη ανάρτηση, εφόσον έχει ολοκληρωθεί η επεξεργασία των δηλώσεων και ο έλεγχος νομιμότητας από τον ανάδοχο, δυνατότητα της οποίας δεν έχει γίνει μέχρι τώρα χρήση.

81. Όπως προκύπτει από το παρακάτω γράφημα (9^η απεικόνιση), μόνο το 19% των συμβάσεων 3^{ης} και 4^{ης} γενεάς έχει ολοκληρωθεί με την πάγια διαδικασία, η δε συντριπτική πλειονότητα των εν λόγω κτηματογραφήσεων έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί πρόωρης περαίωσης. Ειδικότερα, περισσότερες από τις μισές

⁸⁰ Βλ. άρθρο 6Α παρ. 13 ν. 2308/1995 το οποίο προστέθηκε με την περ. Δ' του άρθρου 56 ν. 4602/2019).

⁸¹ Βλ. άρθρο 130 παρ.6 ν. 4685/2020.

συμβάσεις έχουν περατωθεί χωρίς προηγούμενη εξέταση των αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων από τις Επιτροπές Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης, ενώ επιπλέον 15% έχει περατωθεί χωρίς να έχουν εξετασθεί ούτε οι αιτήσεις διόρθωσης από τον ανάδοχο. Επίσης, ένα μη αμελητέο ποσοστό της τάξης του 9% αφορά συμβάσεις στις οποίες δεν έχει γίνει ανάρτηση. Τα ποσοστά των δύο τελευταίων κατηγοριών είναι υψηλότερα, αν ληφθεί υπόψη ο αριθμός των προεκτιμώμενων δικαιωμάτων αντί του αριθμού των συμβάσεων.

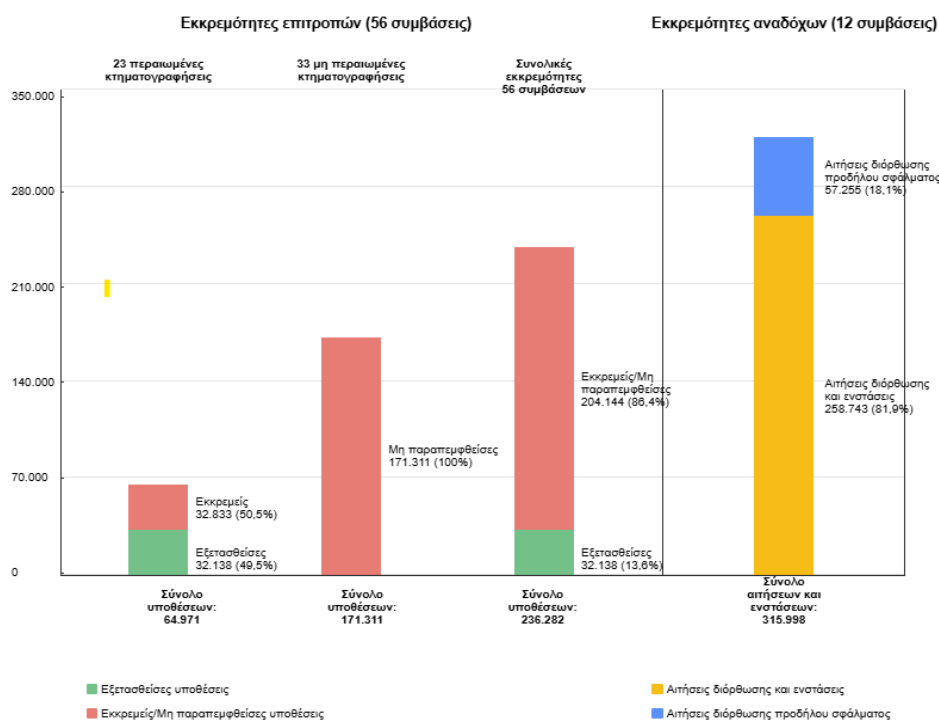


9η απεικόνιση

Οι συνέπειες της πρόωρης περαίωσης

82. Στο παρακάτω γράφημα (10η απεικόνιση) αποτυπώνονται οι εκκρεμότητες των συμβάσεων 3ης και 4ης γενεάς που έχουν τεθεί σε καθεστώς πρόωρης περαίωσης. Περαιτέρω, στον πίνακα που ακολουθεί (11η απεικόνιση) αναφέρονται ο αριθμός των Επιτροπών Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης και οι εξετασθείσες από αυτές υποθέσεις ανά έτος κατά τα τελευταία τέσσερα έτη.

Εκκρεμότητες συμβάσεων 3ης-4ης γενεάς σε καθεστώς πρόωρης περαίωσης



Το γράφημα καταρτίστηκε με βάση στοιχεία που παρέσχε το Ελληνικό Κτηματολόγιο τον Νοέμβριο 2025.

10η απεικόνιση

ΕΞΕΤΑΣΗ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ		
ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΕΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	ΠΙΝΑΚΙΑ
01/2022-12/2022	192	1.616
01/2023-12/2023	192	900
01/2024-12/2024	274	1.681
01/2025-11/2025	210	2.502

11η απεικόνιση

83. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, ενόπιον των Επιτροπών Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης εκκρεμούν περίπου 233.000 υποθέσεις που αντιστοιχούν κατά το Ελληνικό Κτηματολόγιο σε 20.000 πινάκια, υπολογίζοντας 12 ενστάσεις κατά μέσο όρο ανά πινάκιο (βλ. [σκ. 17](#)).

84. Ήδη, από τη σύγκριση του αριθμού των εκκρεμών (περίπου 20.000) προς τον αριθμό των εξετασθέντων από τον Ιανουάριο έως τον Νοέμβριο του έτους 2025 πινακίων (περίπου 2.500), προκύπτει ότι με τον ρυθμό εξέτασης υποθέσεων που παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα καθίσταται ιδιαίτερα δυσχερής η έγκαιρη εξέταση όλων των εκκρεμών υποθέσεων καθώς και η τήρηση της επιταγής του νόμου οι Επιτροπές να αποφαινούνται σε προθεσμία δύο μηνών από την παράδοση σε αυτές των φακέλων των υποθέσεων, με δυνατότητα παράτασης για δύο επιπλέον μήνες.

85. Για την επιτάχυνση της λειτουργίας των Επιτροπών ελήφθησαν διάφορα μέτρα, όπως η αύξηση της αποζημίωσης των μελών⁸², η εισαγωγή της δυνατότητας συνεδρίασης με τηλεδιάσκεψη⁸³ και η ανάπτυξη σχετικής ψηφιακής πλατφόρμας⁸⁴, που περιλαμβάνει διαλειτουργικότητες για τη διαχείριση των μελών, τη συγκρότηση των επιτροπών, την ανάθεση των πινακίων, τη διεκπεραίωση των πληρωμών και την πρωτοκόλληση των αποφάσεων στο σύστημα λειτουργούντος Κτηματολογίου.

86. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, το 2024 αποτέλεσε έτος μετάβασης στο νέο ψηφιακό περιβάλλον διαχείρισης των Επιτροπών. Ειδικότερα, κατά τις εν λόγω παρατηρήσεις η πλήρης λειτουργία της ψηφιακής πλατφόρμας ολοκληρώθηκε τον Νοέμβριο του 2024 και έχει επιφέρει σημαντική μείωση των απαιτούμενων χρόνων: ο μέσος χρόνος συγκρότησής τους μειώθηκε από 3,5 σε 2 μήνες, ο μέσος χρόνος από τη διαβίβαση της υπόθεσης έως την έκδοση απόφασης ανέρχεται σε 4,3 μήνες, ενώ ο χρόνος ολοκλήρωσης των πληρωμών των Επιτροπών έχει περιοριστεί σε λιγότερο από έναν μήνα. Επιπλέον, αναφέρεται ότι ο αριθμός των πινακίων που ανατίθενται ανά επιτροπή έχει αυξηθεί από 10 έως 12 σε 20, καθώς και ότι βρίσκεται σε εξέλιξη συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος για την αύξηση των μελών-μηχανικών στο μητρώο (βλ. [σκ. 17](#)).

87. Περαιτέρω, κατά τις ίδιες παρατηρήσεις, από τις 233.000 συνολικά ενστάσεις-αιτήσεις διόρθωσης έχουν διαβιβασθεί 67.000 ενστάσεις (ποσοστό 30%), εκ των οποίων έχει ολοκληρωθεί η εκδίκαση για 46.000 (68%). Για τις 41

⁸² Βλ. την ΥΠΕΝ/ΔΔΥ/123322/9963/22.12.2020 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΟΔΔ 1083).

⁸³ ΚΥΑ 429/12.03.2020 (Β' 850).

⁸⁴ <https://epitropes.ktimatologio.gr>.

συμβάσεις που υπάγονται στον ν. 4821/2021, έχουν ήδη διαβιβασθεί 6.700 από τα 10.000 εκτιμώμενα πινάκια (67%), με στόχο την ολοκλήρωση της διαβίβασης εντός του 2026. Για τις 17 συμβάσεις του ν. 5142/2024, η διαβίβαση εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του 2028, με βάση την παραδοχή συγκρότησης 230 επιτροπών ετησίως και ικανότητα επεξεργασίας 4.500 πινακίων ανά έτος από το 2026. Κατόπιν των ανωτέρω, κατά τις ως άνω παρατηρήσεις η έκδοση αποφάσεων δεν θα υπερβεί τη διετία από την ολοκλήρωση των διαδικασιών του άρθρου 6α για κάθε σύμβαση (βλ. [σκ. 17](#)).

88. Η επίτευξη των στόχων που τίθενται αποτελεί κρίσιμη προϋπόθεση για τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των πρώτων εγγραφών και τη λειτουργικότητα του Κτηματολογίου συνολικά. Η έγκαιρη εξέταση των εκκρεμών αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων είναι αναγκαία ώστε να αποφευχθεί η μαζική προσφυγή των πολιτών στα δικαστήρια, η οποία θα επιβάρυνε το ήδη πιεσμένο δικαστικό σύστημα και θα παρέτεινε την αβεβαιότητα ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων. Είναι δε αναγκαία η συστηματική παρακολούθηση της προόδου του εν λόγω έργου και η λήψη συμπληρωματικών μέτρων εφόσον απαιτηθεί.

Διαδικασία εξέτασης αιτήσεων διόρθωσης για υποθέσεις εκτοπισμού και γεωμετρικών μεταβολών

89. Με το άρθρο 132 του ν. 4799/2021 θεσπίστηκε στην ίδια κατηγορία περιοχών (βλ. [σκ. 77](#)) ειδική διαδικασία εξέτασης αιτήσεων διόρθωσης για υποθέσεις εκτοπισμού (αντικατάστασης) δικαιούχου και ουσιωδών γεωμετρικών μεταβολών. Το Γραφείο Κτηματογράφησης συντάσσει έκθεση για την αποδοχή ή την απόρριψη της αίτησης διόρθωσης, για την επικείμενη ανάρτηση της οποίας ενημερώνει τον αιτούντα «με κάθε πρόσφορο μέσο», ο οποίος, εν συνεχεία, υποχρεούται εντός τριάντα ημερών από την ανάρτηση να γνωστοποιήσει στους θιγόμενους τρίτους, την αίτηση, την επ' αυτής έκθεση και, αν η έκθεση είναι απορριπτική, τις αντίθετες απόψεις του, διαφορετικά η αίτηση απορρίπτεται ως απαράδεκτη χωρίς να παραπεμφθεί στις Επιτροπές εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης⁸⁵.

90. Η εν λόγω διάταξη εξαρτά, επομένως, την τύχη των αιτήσεων διόρθωσης από τη διενέργεια κοινοποιήσεων εντός σύντομων προθεσμιών σε τρίτους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Αν, μάλιστα, οι τελευταίοι δεν διατυπώσουν αντιρρήσεις, εντός προθεσμίας τριάντα ημερών που εκκινεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του φορέα, η οποία ανακοινώνεται στην ιστοσελίδα του, θεωρείται ότι συγκατατίθενται στη διόρθωση σύμφωνα με την έκθεση. Εφόσον υποβληθούν αντίθετες απόψεις από οποιοδήποτε μέρος, η υπόθεση διαβιβάζεται στην Επιτροπή εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης.

⁸⁵ Περ. β' της παρ. 10.2 της 141/20/27.05.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του ΝΠΔΔ Ελληνικό Κτηματολόγιο (ΦΕΚ Β'2673).

91. Τα στοιχεία καταδεικνύουν τη σημαντική έκταση του ζητήματος. Σε 37 συμβάσεις 3ης και 4ης γενεάς, 13.713 αιτήσεις διόρθωσης απορρίφθηκαν ως μη παραδεκτές και δεν παραπέμφθηκαν στις Επιτροπές Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης. Σε 19 ακόμη συμβάσεις των ίδιων γενεών, εκκρεμεί η εξέταση των αιτήσεων από τον ανάδοχο. Ως εκ τούτου, εκτιμάται ότι οι απορρίψεις μπορεί να ανέλθουν συνολικά σε 20.000. Από την άλλη, δεν πρέπει να παραβλέπονται και οι παραδοχές αιτήσεων για μόνο τον λόγο ότι οι τρίτοι παρέλειψαν να απαντήσουν εμπροθέσμως.

92. Η αυστηρότητα των συνεπειών της άπρακτης παρέλευσης των προβλεπόμενων προθεσμιών δεν συνάδει με τον χαρακτήρα της διαδικασίας, η οποία είναι προπαρασκευαστική και δεν δεσμεύει τα δικαστήρια που επιλαμβάνονται μετά την ανάρτηση αλλά πριν την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών. Εισάγονται, επομένως, αυστηροί τυπικοί περιορισμοί που οδηγούν σε αυτόματες απορρίψεις ή παραδοχές για διαδικαστικούς λόγους σε μια φάση κατά την οποία θα έπρεπε να επιδιώκεται η ουσιαστική διόρθωση σφαλμάτων.

93. Είναι αυξημένος δε ο κίνδυνος η αυστηρότητα αυτή να αποβεί τελικά αναποτελεσματική. Οι αιτήσεις απορρίπτονται ή γίνονται αποδεκτές με ευκολία, στη βάση μόνο διαδικαστικών διατάξεων, ενώ το ουσιαστικό ζήτημα μεταφέρεται στα πολιτικά δικαστήρια, τα οποία δεν δεσμεύονται από την απραξία ή τις παραλείψεις των διοικουμένων στο προηγούμενο διοικητικό στάδιο. Και ναι μεν η κτηματογράφηση συνιστά αποτύπωση βάσει δηλώσεων των ενδιαφερομένων και δεν υποκαθιστά τη δικαστική επίλυση των ιδιοκτησιακών διαφορών⁸⁶, εν τούτοις η ουσιαστική εξέταση των ζητημάτων αυτών από τις Επιτροπές αποτελεί κρίσιμη δικλίδα ασφαλείας για την ορθότητα των αρχικών εγγραφών⁸⁷. Αν η διαδικασία αυτή υποκαθίσταται από αυτοματοποιημένες κρίσεις, ένα πολύ μεγάλο μέρος των υποθέσεων θα οδηγηθεί εκ των πραγμάτων στα δικαστήρια, με συνέπεια περαιτέρω επιβάρυνση του δικαστικού συστήματος και μείωση της αξιοπιστίας των αρχικών εγγραφών, που διαμορφώνονται χωρίς την απαιτούμενη ωριμότητα.

Η ψηφιοποίηση της διαδικασίας κτηματογράφησης

94. Ο ελεγχόμενος φορέας αναφέρει ότι οι ηλεκτρονικές εφαρμογές του Ελληνικού Κτηματολογίου παρέχουν βασικές υπηρεσίες στους πολίτες, όπως ηλεκτρονική υποβολή δηλώσεων, επικαιροποίηση στοιχείων, έκδοση

⁸⁶ ΑΠ 54/2018, 922/2014. ΣτΕ 2109/2024 7μ..

⁸⁷ Βλ. και αιτιολογική έκθεση ν. 2664/1998: «Η μόνη ουσιαστικού δικαίου τομή που προβλέπει το σχέδιο νόμου είναι η δημιουργία αμάχητου τεκμηρίου ορθότητας των πρώτων εγγραφών (...). Αυτού του είδους η τομή είναι απολύτως αναγκαία, επειδή μόνον έτσι μπορεί να δημιουργηθεί μια σταθερή βάση για το συνολικό οικοδόμημα του Κτηματολογίου. Η δημιουργία αυτής της σταθερής βάσης προϋποθέτει πάντως: α) μια διοικητική διαδικασία που περιγράφεται στο ν. 2308/1995, περιλαμβάνει εκδίκαση ενστάσεων και προσφυγών (...).».

πιστοποιητικών και υποβολή ενστάσεων. Παράλληλα, οι εφαρμογές για αναδόχους υποστηρίζουν την καταχώριση εισερχομένων, την επεξεργασία τίτλων και παραδοτέων, καθώς και τον ποιοτικό έλεγχο πριν την ενσωμάτωση στη κεντρική βάση. Επιπλέον, οι υπάλληλοι της Διεύθυνσης Έργων χρησιμοποιούν ειδικές εφαρμογές για έλεγχο ενεργών τίτλων, χωρικών στοιχείων και υπολογισμό τελών.

95. Για την επίβλεψη των συμβάσεων κτηματογράφησης είχε σχεδιαστεί και υλοποιηθεί το «Σύστημα Πληροφοριών Διοίκησης Έργων» (PMIS), με στόχο την καθημερινή παρακολούθηση της προόδου, την αυτοματοποιημένη συλλογή δεδομένων και την ενημέρωση του αρμοδίου Υπουργείου και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Παράλληλα, λειτουργούσαν συστήματα για τη διαχείριση χρονοδιαγραμμάτων, γνώσης/γνωσιακής βάσης και έργων.

96. Ωστόσο, μετά την παύση λειτουργίας των συστημάτων τον Ιούλιο του 2024, μεγάλος όγκος δεδομένων, που αφορούν στη διαχείριση των έργων και των οικονομικών του φορέα, καθώς και στο ανθρώπινο δυναμικό αυτού, τηρείται αποσπασματικά σε διάφορες εφαρμογές, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει συγκέντρωση της πληροφορίας σε μία κοινή βάση δεδομένων και να μην εξάγονται αυτοματοποιημένα οι δείκτες μέτρησης προόδου και οι απαιτούμενες αναφορές. Ειδικότερα δε, η ενημέρωση και παρακολούθηση των στοιχείων των έργων κτηματογράφησης στηρίζεται σε ημερήσιες, εβδομαδιαίες, μηνιαίες και ετήσιες συνολικές αναφορές, οι οποίες δεν εξάγονται αυτοματοποιημένα από τις ειδικώς σχεδιασμένες για αυτόν τον σκοπό βάσεις, αλλά με «χειροκίνητο» συνδυασμό δεδομένων, που απαιτεί περισσότερο χρόνο και πόρους.

97. Τα στοιχεία της κτηματογράφησης εξακολουθούν να καταχωρίζονται στην «Κεντρική Βάση», η οποία όμως δεν επικοινωνεί πλέον με το PMIS και τις λοιπές εφαρμογές επεξεργασίας δεδομένων και εξαγωγής δεικτών.

98. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, η παύση λειτουργίας του PMIS αποτέλεσε συνειδητή επιλογή λόγω υπερβολικής κατανάλωσης υπολογιστικών πόρων που επηρέαζε τη λειτουργία των λοιπών συστημάτων, ενώ η παρακολούθηση της προόδου των έργων κτηματογράφησης δεν έχει επηρεαστεί ουσιαδώς, καθώς διενεργείται μέσω εναλλακτικών εφαρμογών από τις οποίες εξάγονται τα δεδομένα και στη συνέχεια πραγματοποιείται η σύνδεσή τους μέσω κατάλληλου λογισμικού (BI) ([σ.κ. 17](#)).

IV

Διαπιστώθηκε η ύπαρξη μεγάλου αριθμού εκκρεμοτήτων σε ορισμένα κτηματολογικά γραφεία και υποκαταστήματα λόγω υποστελέχωσης. Η υλοποίηση του φυσικού αντικειμένου της ψηφιοποίησης του αρχείου των υποθηκοφυλακείων προχωρά με ικανοποιητικό ρυθμό. Η χρήση της τεχνητής νοημοσύνης επιτάχυνε σημαντικά τον νομικό έλεγχο των εγγραπτέων πράξεων, συνεπάγεται δε την ανάγκη πρόβλεψης κατάλληλων δικλίδων ασφαλείας. Οι διαδικασίες έχουν ψηφιοποιηθεί σε σημαντικό βαθμό, διαπιστώνονται όμως ορισμένες δυσλειτουργίες.

99. Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μίας περιοχής, παύει πλέον να λειτουργεί το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και αντικαθίσταται από το σύστημα του Κτηματολογίου, με ενιαία τήρηση όχι μόνο της νομικής πληροφορίας (για τα δικαιώματα που υφίστανται σε κάθε ακίνητο), αλλά και της χωρικής πληροφορίας (για τη θέση και τα όρια των ακινήτων). Από την 31η.12.2024, ημερομηνία κατά την οποία ολοκληρώθηκε η διοικητική μεταρρύθμιση της κατάργησης όλων των Υποθηκοφυλακείων της Χώρας, οι εμπράγματα συναλλαγές επί ακινήτων διεκπεραιώνονται από τα κατά τόπους αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Ελληνικού Κτηματολογίου.

100. Έχουν πλέον συσταθεί και λειτουργούν 17 κτηματολογικά γραφεία και 75 υποκαταστήματα⁸⁸. Σημειώνεται ότι το Κτηματολογικό Γραφείο Κεντρικής Μακεδονίας δεν έχει συγκεκριμένη γεωγραφικά προσδιορισμένη τοπική αρμοδιότητα, καθώς η περιοχή αρμοδιότητάς του συντίθεται από τις περιοχές αρμοδιότητας των Υποκαταστημάτων του.

101. Κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου, λόγω της μη ολοκλήρωσης των κτηματογραφήσεων, από το σύνολο των Κτηματολογικών Γραφείων, μόνο το Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών λειτουργούσε αποκλειστικά σε κτηματοκεντρική βάση. Τα υπόλοιπα κτηματολογικά γραφεία ακολουθούσαν το μεικτό σύστημα, δηλαδή παράλληλα με την τήρηση του συστήματος του Κτηματολογίου, τηρούσαν και το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών ή, στην περίπτωση του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου, το κτηματολόγιο του πρώην Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου. Επίσης κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου, από τα 75 Υποκαταστήματα Κτηματολογικών Γραφείων, 53 λειτουργούσαν με το μεικτό σύστημα, 12 λειτουργούσαν

⁸⁸ Βλ. άρθρα 15 και 16 ν. 4512/2018.

αποκλειστικά με το νέο σύστημα κτηματολογίου, ενώ 10 Υποκαταστήματα λειτουργούσαν αποκλειστικά με το σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών.

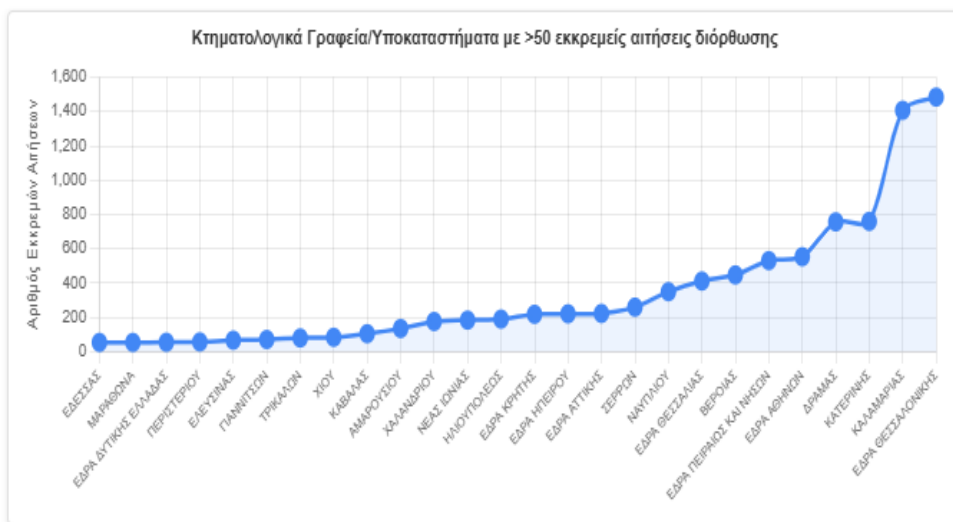
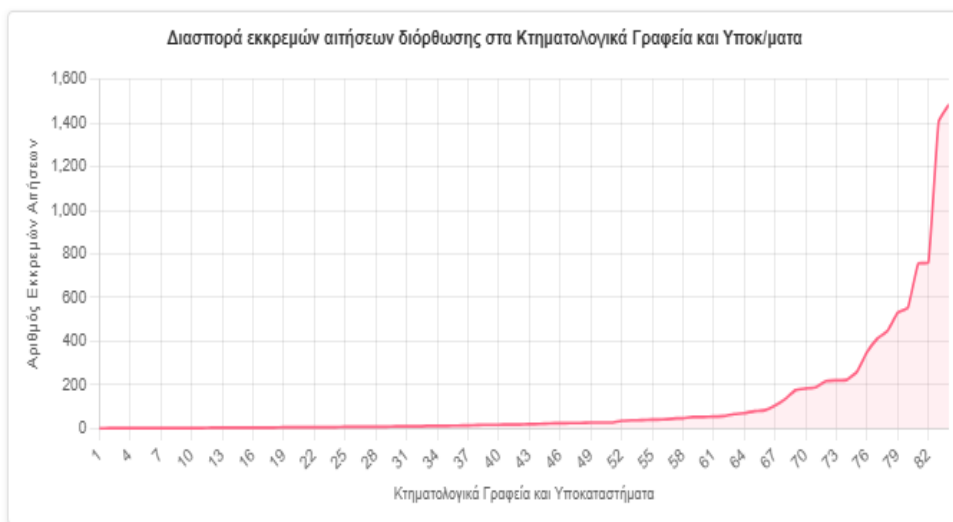
102. Σύμφωνα με τα νεότερα δεδομένα που παρατίθενται στις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, πλέον 5 από τα Κτηματολογικά Γραφεία λειτουργούν αποκλειστικά σε κτηματοκεντρική βάση, ενώ 33 Υποκαταστήματα λειτουργούν σε κτηματοκεντρική βάση, 7 με το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και 34 με μικτό σύστημα (βλ. [σκ. 17](#)).

103. Η βασική αποστολή των κτηματολογικών γραφείων και υποκαταστημάτων συνίσταται στην καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων που μπορεί να αφορούν συμβολαιογραφικές πράξεις σε ακίνητα (π.χ. αγοραπωλησία, γονική παροχή, δωρεά εν ζωή, σύσταση, τροποποίηση, ή κατάργηση οριζοντίου ιδιοκτησίας, αποδοχή κληρονομιάς, εξάλειψη υποθήκης, συνένωση ή κατάτμηση γεωτεμαχίου, σύσταση ή κατάργηση χώρων αποκλειστικής χρήσης καθέτων ιδιοκτησιών, δουλείας διόδου, μεταλλείου κ.λπ.), δικαστικές διαδικασίες και αποφάσεις (π.χ. εγγραφές, σημειώσεις, διαγραφές αγωγών, εγγραφές, σημειώσεις, τροπές ή εξαλείψεις προσημειώσεων), εγγραφές υποθηκών, εγγραφές κατασχέσεων και διοικητικές πράξεις (πράξεις εφαρμογής, αναδασμοί, απαλλοτριώσεις)⁸⁹. Επίσης, εξετάζονται αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος, γεωμετρικών στοιχείων, ενημέρωσης στοιχείων δικαιούχου κ.λπ.. Τέλος, διεκπεραιώνονται αιτήσεις έκδοσης πιστοποιητικών, αντιγράφων και διαγραμμάτων.

⁸⁹ Βλ. αναλυτικά άρθρο 12 ν. 2664/1998.

105. Επιπλέον, εκκρεμούσε η εξέταση 9.699 αντιρρήσεων, εκ των οποίων 8.024 αφορούσαν αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων. Και στην περίπτωση αυτή παρατηρείται έντονη διαφοροποίηση ως προς την κατανομή τους μεταξύ των κτηματολογικών γραφείων και υποκαταστημάτων.

Ανάλυση εκκρεμών αιτήσεων διόρθωσης στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκ/ματα



Τα γραφήματα καταρτίστηκαν βάσει στοιχείων που παρέσχε το Ελληνικό Κτηματολόγιο τον Οκτώβριο 2025.

14η-15η απεικονίσεις

Υποστελέχωση

106. Οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων είναι επιφορτισμένοι με την άσκηση όλων των αποφασιστικών αρμοδιοτήτων που σχετίζονται με τη λειτουργία τους και με τη διασφάλιση της ομαλής, ασφαλούς και αποτελεσματικής λειτουργίας των υπηρεσιών τους σε όλα τα επίπεδα⁹⁰. Για τον λόγο αυτό έχει συσταθεί σχετικός ειδικός κλάδος με 92 οργανικές θέσεις, για τον διορισμό στις οποίες απαιτείται, μεταξύ άλλων, η κατοχή τίτλου σπουδών Τμήματος Νομικής⁹¹, δεδομένου ότι καλούνται να αποφανθούν επί σύνθετων νομικών ζητημάτων. Διαπιστώθηκε ότι κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου από τις 92 θέσεις είχαν καλυφθεί με διορισμό οι 49, στις 38 είχαν τοποθετηθεί Προϊστάμενοι, με ανάθεση καθηκόντων, 5 εκ των οποίων ασκούσαν παράλληλα καθήκοντα Προϊσταμένου σε άλλο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα. Από τους συνολικά 87 Προϊσταμένους, οι 7 δεν κατείχαν πτυχίο Νομικής και ένας από αυτούς, μάλιστα, καταλάμβανε οργανική θέση.

107. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, πλέον από τις 92 οργανικές θέσεις έχουν καλυφθεί με διορισμό οι 58 μέσω διαγωνισμού ΑΣΕΠ, 19 Προϊστάμενοι υπηρετούν σε προσωποπαγείς θέσεις εκ μεταφοράς από καταργηθέντα Υποθηκοφυλακεία, σε 11 θέσεις έχουν τοποθετηθεί Προϊστάμενοι με ανάθεση καθηκόντων και 4 ασκούν παράλληλα καθήκοντα Προϊσταμένου, ενώ η άσκηση καθηκόντων Προϊσταμένου από υπαλλήλους χωρίς πτυχίο Νομικής αποδίδεται στην αυτοδίκαιη μεταφορά των υπηρετούντων Υποθηκοφυλάκων κατ' εφαρμογή των μεταβατικών διατάξεων του ν. 4512/2018, οι οποίες δεν έθεταν ως προϋπόθεση την κατοχή συγκεκριμένου τίτλου σπουδών (βλ. [σκ. 17](#)).

108. Περαιτέρω, σύμφωνα με στοιχεία που προσκόμισε το Ελληνικό Κτηματολόγιο τον Νοέμβριο 2025, από τις 1.120 προβλεπόμενες οργανικές θέσεις στην κεντρική και στις περιφερειακές υπηρεσίες του φορέα, έχουν καλυφθεί 551, δηλαδή περίπου οι μισές, 389 έχουν δεσμευθεί για κάλυψη μέσω διαδικασιών ΑΣΕΠ και 180 παραμένουν κενές. Περαιτέρω, έχουν καλυφθεί 606 προσωποπαγείς ή προσωρινές θέσεις, ενώ 50 άτομα υπηρετούν με σχέση εργασίας ορισμένου χρόνου. Από τα στοιχεία αυτά προκύπτει σημαντική υποστελέχωση, η οποία συνιστά καθοριστικό παράγοντα για την ύπαρξη μεγάλου αριθμού εκκρεμοτήτων. Επισημαίνεται δε ότι στο παρόν στάδιο λειτουργίας του Κτηματολογίου, ο φορέας θα έπρεπε να λειτουργεί με ενισχυμένες δυνάμεις, προκειμένου να ανταποκριθεί στον αυξημένο φόρτο εργασιών που συνεπάγεται η ανάγκη κατάρτισης και οριστικοποίησης των πρώτων εγγραφών.

⁹⁰ Άρθρο 16 παρ. 6 ν. 4512/2018.

⁹¹ Άρθρο 18 ν. 4512/2018.

109. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, πλέον από τις συνολικά προβλεπόμενες οργανικές θέσεις έχουν καλυφθεί 599, 335 έχουν δεσμευθεί για κάλυψη μέσω διαδικασιών ΑΣΕΠ, 186 παραμένουν κενές, ενώ παράλληλα έχουν καλυφθεί 568 προσωποπαγείς ή προσωρινές θέσεις και 50 άτομα υπηρετούν με σχέση εργασίας ορισμένου χρόνου (βλ. [σκ. 17](#)).

Στο Υποκατάστημα Κατερίνης του Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας, μετά τη μετάπτωση και μέχρι τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου, υπηρετούσαν μόλις τρεις υπάλληλοι. Το Υποκατάστημα εξυπηρετούσε μόνο πράξεις με προθεσμία, όπως κατασχέσεις, αγωγές και επείγουσες υποθέσεις δανείων, ενώ εκκρεμεί η διεκπεραίωση πλήθους μη επειγόντων αιτημάτων. Ο φορέας, στην απάντησή του επί των προκαταρκτικών ευρημάτων, αναφέρει ότι προέβη εκ των υστέρων στην πρόσληψη έξι ατόμων με σύμβαση ορισμένου χρόνου. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, το Ελληνικό Κτηματολόγιο μόνο μετά την κατάργηση του εμμίσθου Υποθηκοφυλακείου Κατερίνης και την υπαγωγή της τοπικής του αρμοδιότητας στο εν λόγω Υποκατάστημα διέθετε νόμιμη αρμοδιότητα να προβεί σε ενέργειες για τη στελέχωσή του, όπως έπραξε στην προκειμένη περίπτωση, με αποτέλεσμα να υπηρετούν πλέον 13 άτομα σε αυτό (βλ. [σκ. 17](#)).

110. Πέραν της αριθμητικής ανεπάρκειας, διαπιστώνεται και ποιοτική υποστελέχωση. Σε αρκετά Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα απουσιάζουν κρίσιμες ειδικότητες, όπως νομικοί, μηχανικοί και τοπογράφοι, που είναι αναγκαίες για τον έλεγχο και τη διεκπεραίωση πράξεων. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, από τις 110 θέσεις Κλάδου Νομικών έχουν καλυφθεί 65 και 40 έχουν δεσμευθεί για κάλυψη μέσω ΑΣΕΠ, ενώ από τις 185 θέσεις μηχανικών, αγρονόμων τοπογράφων μηχανικών και γεωπληροφορικής και τοπογραφίας έχουν καλυφθεί 111, 66 έχουν δεσμευθεί για κάλυψη μέσω διαδικασιών ΑΣΕΠ και 8 παραμένουν κενές (βλ. [σκ. 17](#)). Επιπλέον, από το προσωπικό των πρώην Υποθηκοφυλακείων ένα μέρος μόνο μεταφέρθηκε στον νέο φορέα, δεδομένου ότι με τον ν. 4512/2018 δόθηκε η δυνατότητα μετάταξης του προσωπικού των έμμισθων Υποθηκοφυλακείων σε δικαστικές υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης, με αποτέλεσμα να χαθεί σημαντικό απόθεμα θεσμικής γνώσης και εμπειρίας.

Στο Υποκατάστημα Δράμας υπηρετούν 7 υπάλληλοι, εκ των οποίων μόνο η Προϊσταμένη είναι ΠΕ Νομικής, ενώ οι υπόλοιποι 6 είναι ΔΕ κατηγορίας και προέρχονται από το καταργηθέν Υποθηκοφυλακείο Δράμας. Δεν μεταφέρθηκαν υπάλληλοι από τα λοιπά υποθηκοφυλακεία του νομού (Νευροκοπίου και Νέστου), με αποτέλεσμα ο νομικός έλεγχος των εγγράφων να βαρύνει αποκλειστικά την Προϊσταμένη.

Το Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών κατά τον χρόνο ελέγχου διέθετε μόλις 22 υπαλλήλους, εκ των οποίων 2 νομικούς και 20 διοικητικούς, χωρίς τοπογράφους ή μηχανικούς. Η αριθμητική και ποιοτική ανεπάρκεια προσωπικού είναι ιδιαίτερα εμφανής, δεδομένης της εκτεταμένης χωρικής αρμοδιότητας και της πολυπλοκότητας των φακέλων. Η έλλειψη τεχνικών δυσχεραίνει την ορθή αντιμετώπιση σφαλμάτων κτηματογράφησης, ενώ από τους 44 υπαλλήλους του πρώην Υποθηκοφυλακείου Αθηνών μόνο 2 μεταφέρθηκαν στη νέα δομή. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, το γραφείο στελεχώνεται πλέον με 1 Προϊστάμενο, 2 Αναπληρωτές Προϊσταμένους, 30 ΙΔΑΧ (εκ των οποίων 3 ΠΕ Μηχανικών), 9 ΣΟΧ και 9 διοικητικούς μέσω σύμβασης, ενώ στη διεκπεραίωση συμβάλλουν το μητρώο δικηγόρων και το επιτελικό κέντρο ΗΦΜΑ (βλ. [σκ. 17](#)).

Ψηφιοποίηση

Το αρχείο των υποθηκοφυλακείων

111. Η ψηφιοποίηση του αρχείου των υποθηκοφυλακείων χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και υλοποιείται μέσω δύο διαγωνισμών. Ο πρώτος αφορά την ψηφιοποίηση 600 εκατ. σελίδων σε πέντε τμήματα, με προϋπολογισμό 250 εκατ. ευρώ⁹². Ο δεύτερος διαγωνισμός αφορά την τεχνική υποστήριξη του έργου, με προϋπολογισμό 4,9 εκατ. ευρώ. Στο πλαίσιο του παρόντος ελέγχου, εξετάστηκαν η πρόοδος του φυσικού αντικειμένου του έργου και τα ληφθέντα μέτρα διασφάλισης της ακεραιότητας και προστασίας των φυσικών αρχείων κατά τη διαδικασία ψηφιοποίησης.

112. Η ψηφιοποίηση του αρχείου περιλαμβάνει διαδικασίες προστασίας των εγγράφων. Με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου του Ελληνικού Κτηματολογίου, εγκρίθηκε η μεταφορά αρχείων σε κέντρα σάρωσης των αναδόχων, ορίστηκαν μέθοδοι αποσυρραφής τόμων και προδιαγραφές φύλαξης. Καθορίστηκαν δικλίδες ασφαλείας για την αποτροπή απώλειας ή καταστροφής των εγγράφων, ενώ ολοκληρωμένα ψηφιοποιημένα αρχεία διατηρούνται προσωρινά στα μέσα των αναδόχων μέχρι τη μεταφορά τους στο νέφος. Προβλέφθηκε δε ότι η πρόοδος παρακολουθείται καθημερινά από υπεύθυνους

⁹² Βλ. Πρ. Ζ' Κλ. ΕλΣ 395/2022, 92/2023, 179/2023, 589/2023.

των υποθηκοφυλακείων και δειγματοληπτικά από τον Σύμβουλο Τεχνικής Υποστήριξης.

113. Σύμφωνα με στοιχεία που παρέσχε το Ελληνικό Κτηματολόγιο, μέχρι τον Νοέμβριο του 2025, έχουν ψηφιοποιηθεί περίπου 516 εκατ. σελίδες, ήτοι ποσοστό περίπου 86% του φυσικού αντικειμένου. Περαιτέρω, 357 εκατ. σελίδες περίπου, ήτοι ποσοστό 59,50% αυτού, έχουν ελεγχθεί, παραληφθεί οριστικά και αναρτηθεί σε σχετική πλατφόρμα⁹³, η οποία παρέχει πρόσβαση σε περίπου 23.000 εγγεγραμμένους εξουσιοδοτημένους επαγγελματίες χρήστες, δικηγόρους και δικαστικούς επιμελητές. Η πλατφόρμα εμπλουτίζεται σταδιακά με όλα τα αρχεία και διευκολύνει τη διενέργεια ελέγχων, μειώνοντας τις επιτόπιες έρευνες.

114. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, μέχρι τον Φεβρουάριο του 2026 έχουν ψηφιοποιηθεί 562 εκατ. σελίδες (97,5% του αναπροσαρμοσμένου φυσικού αντικειμένου), εκ των οποίων 472 εκατ. (82%) έχουν ελεγχθεί και αναρτηθεί, ενώ οι εγγεγραμμένοι χρήστες ανέρχονται πλέον σε 26.000 (βλ. [σκ. 17](#)).

Ο νομικός έλεγχος

115. Για τη διενέργεια του νομικού ελέγχου και την καταχώριση αιτήσεων εγγραπτέων πράξεων σε όλα τα κτηματολογικά γραφεία χρησιμοποιείται υποχρεωτικά η Πλατφόρμα Νομικού Ελέγχου Εγγραπτέων Πράξεων⁹⁴. Στην πλατφόρμα έχουν πρόσβαση μόνο πιστοποιημένοι χρήστες με ρόλους εισηγητή, προϊσταμένου και καταχωρητή. Το σύστημα εμφανίζει την κατάσταση «σε αναμονή» για πολλαπλές αιτήσεις στο ίδιο ακίνητο και παρέχει πίνακες υποχρεωτικών δικαιολογητικών. Μετά την επεξεργασία της αίτησης από τον εισηγητή, η υπόθεση διαβιβάζεται ηλεκτρονικά στον Προϊστάμενο, ο οποίος εκδίδει και τη σχετική απόφαση περί έγκρισης ή απόρριψης της εισήγησης. Με την καταχώριση της πράξης ενημερώνεται αυτομάτως ο αιτών και κλείνει η υπόθεση.

116. Το σύστημα προβαίνει σε αυτόματο προσδιορισμό της σειράς εξέτασης των υποθέσεων. Ωστόσο, υποθέσεις μπορούν να εξετασθούν και εκτός σειράς, χωρίς θεσμοθετημένα κριτήρια και με βάση την εκτίμηση του εκάστοτε προϊσταμένου για το επείγον μιας υπόθεσης. Σε κάθε περίπτωση, η διαδικασία αυτή αλλαγής της σειράς εξέτασης καταγράφεται, απαιτείται δε σχετική αιτιολόγηση από τον Προϊστάμενο. Στην πράξη, διεκπεραιώνονται κατά προτεραιότητα πράξεις με προθεσμίες, όπως κατασχέσεις και αγωγές, καθώς και επείγουσες πράξεις, όπως αγοραπωλησίες για τις οποίες έχουν ληφθεί δάνεια.

⁹³ Πύλη <https://archive.ktimatologio.gr/login>.

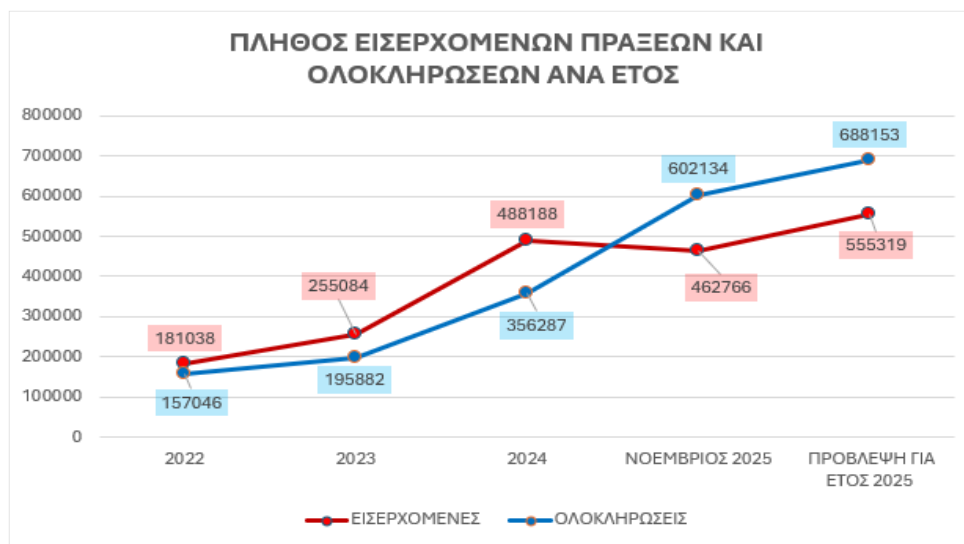
⁹⁴ Βλ. άρθρο 8 ν .5076/2023 και ΚΥΑ 45877ΕΞ2023/20.10.2023 (Β` 6130). Πύλη <https://eisigites.ktimatologio.gr/login>.

Στο Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής οι περισσότερες αιτήσεις που κατατέθηκαν κατά το έτος 2023 ήταν έγχαρτες. Η καθυστέρηση στην ψηφιοποίηση και εισαγωγή τους στο σύστημα είχε ως αποτέλεσμα να εκκρεμεί κατά το χρόνο διενέργειας του ελέγχου η επεξεργασία των αιτήσεων αυτών, ενώ είχε προχωρήσει ο έλεγχος σε μεταγενέστερες αιτήσεις που υποβλήθηκαν ηλεκτρονικά κατά το έτος 2024.

117. Για την υποβοήθηση του έργου του ως προς τους νομικούς ελέγχους, το Ελληνικό Κτηματολόγιο είχε κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου συνάψει προγραμματικές συμβάσεις με τους Δικηγορικούς Συλλόγους Αθηνών, Πειραιά, Θεσσαλονίκης, Ηρακλείου, Κατερίνης, Λάρισας, Βόλου, Κορίνθου, Κεφαλονιάς, Κέρκυρας, Έδεσσας, Θήβας, Ρόδου, Φλώρινας, Ναυπλίου, Κιλκίς, Γιαννιτσών και Λευκάδας. Τα μέλη των Δικηγορικών Συλλόγων αναλαμβάνουν τη νομική επεξεργασία των προς καταχώριση εγγραπτών πράξεων και συντάσσουν σχετικές εισηγήσεις προς τους Προϊσταμένους.

118. Περαιτέρω, με την ενεργοποίηση συστήματος τεχνητής νοημοσύνης κατά τη διενέργεια του νομικού ελέγχου, το Ελληνικό Κτηματολόγιο καθίσταται ο πρώτος δημόσιος φορέας που εφαρμόζει στην πράξη ψηφιακή καινοτομία τέτοιας κλίμακας. Ειδικότερα, η Πλατφόρμα Νομικού Ελέγχου ενσωματώνει πλέον σύστημα τεχνητής νοημοσύνης που, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 5142/2024, εντοπίζει για κάθε πράξη τον εφαρμοστέο νομικό κανόνα, καθώς και τα πιθανά νομικά ελαττώματα που επηρεάζουν την αποδοχή ή την απόρριψή της. Παράλληλα, πραγματοποιεί διασταύρωση στοιχείων με όλες τις βάσεις δεδομένων του πληροφοριακού συστήματος, εντοπίζοντας τυχόν αναντιστοιχίες ή εσφαλμένα δεδομένα στο κείμενο των συμβολαίων. Ο ψηφιακός βοηθός της πλατφόρμας υποστηρίζει τον νομικό έλεγχο εντοπίζοντας τα κρίσιμα σημεία και τα συνημμένα έγγραφα που απαιτούν περαιτέρω εξέταση.

119. Τα ποσοτικά αποτελέσματα της χρήσης της τεχνητής νοημοσύνης από την έναρξη εφαρμογής του ν. 5142/2024 υπήρξαν, με βάση τα στοιχεία που παρέσχε ο φορέας τον Νοέμβριο έτους 2025, θεαματικά και αποτυπώνονται στο παρακάτω γράφημα (16η απεικόνιση) που απεστάλη από τον ελεγχόμενο φορέα:



16η απεικόνιση

120. Από το διάγραμμα προκύπτει ότι μετά τη θέσπιση της χρήσης τεχνητής νοημοσύνης τον Οκτώβριο 2024, αλλά και ως συνέπεια άλλων στοχευμένων δράσεων, ο αριθμός των πράξεων που διεκπεραιώθηκαν αυξήθηκε σημαντικά. Συγκεκριμένα, ενώ ο αριθμός των εισερχόμενων πράξεων προβλέπεται ότι θα αυξηθεί από 488.188 το 2024, σε 555.319 το 2025, δηλαδή κατά ποσοστό 13,75%, ο αριθμός των ολοκληρωμένων πράξεων προβλέπεται ότι θα αυξηθεί από 356.287 το 2024 σε 688.153 το Νοέμβριο του 2025, δηλαδή κατά ποσοστό 93,15%. Επομένως, ο ρυθμός αύξησης της ολοκλήρωσης των πράξεων έχει πλέον υπερβεί τον ρυθμό αύξησης της εισροής νέων πράξεων. Και για πρώτη φορά το 2025, ο απόλυτος αριθμός των ολοκληρωμένων πράξεων προβλέπεται ότι θα υπερβεί κατά 132.834 πράξεις, δηλαδή κατά ποσοστό 19,30%, τον αριθμό εκείνων που εισέρχονται προς διεκπεραίωση.

121. Το Ελεγκτικό Συνέδριο δεν προέβη σε έλεγχο των δικλίδων ασφαλείας που αφορούν τους κινδύνους από τη χρήση τεχνητής νοημοσύνης, καθόσον το ειδικό αυτό ζήτημα εκφεύγει του αντικειμένου του παρόντος ελέγχου (σκ. 14). Επισημαίνει, ωστόσο, ότι η ενσωμάτωση τέτοιων συστημάτων συνεπάγεται την ανάγκη καταγραφής των σχετικών κινδύνων, όπως είναι ιδίως η πιθανή υπερβολική εξάρτηση των ανθρώπινων πόρων από το σύστημα με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της προσωπικής κρίσης και της επαγγελματικής επιμέλειας, καθώς και την ανάγκη λήψης σχετικών μέτρων, όπως η πρόβλεψη μηχανισμών ελέγχου της ορθότητας των αποτελεσμάτων, η διενέργεια τακτικών ελέγχων και

η κατάρτιση του προσωπικού, ώστε η τεχνητή νοημοσύνη να αξιοποιείται βοηθητικά και όχι καθ' υποκατάσταση της ανθρώπινης κρίσης.

Ψηφιοποίηση λοιπών διαδικασιών

122. Το Ελληνικό Κτηματολόγιο έχει ψηφιοποιήσει μεγάλο μέρος των συναλλαγών και διαδικασιών του όσον αφορά τη λειτουργία του. Η εφαρμογή ψηφιακών μέσων, χωρίς να αποτελεί πανάκεια, συμβάλλει πάντως στην επιτάχυνση των συναλλαγών, μειώνει τις καθυστερήσεις και διευκολύνει την πρόσβαση σε πληροφορίες τόσο για επαγγελματίες όσο και για πολίτες.

123. Το Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) αποτελεί την κεντρική ψηφιακή βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου, μέσω της οποίας τηρούνται και διασυνδέονται όλες οι νομικές και χωρικές πληροφορίες των εγγραπτέων πράξεων. Παρέχει τη δυνατότητα στα Κτηματολογικά Γραφεία να παρακολουθούν την πορεία των αιτημάτων, να βλέπουν στοιχεία όπως αριθμό πρωτοκόλλου, ημερομηνίες και στάδιο επεξεργασίας, ενώ υποστηρίζει πλήρως την ηλεκτρονική υποβολή πράξεων και την αποκλειστικά ψηφιακή έκδοση πιστοποιητικών.

124. Διαπιστώθηκε, ωστόσο, ότι το ΣΠΕΚ παρουσιάζει σε ορισμένες περιπτώσεις δυσλειτουργίες, με διακοπές που διαρκούν ώρες ή και ημέρες, εξαιτίας του μεγάλου φόρτου λόγω της λειτουργίας του σε πανελλαδικό επίπεδο και της ανάγκης εκσυγχρονισμού της υποδομής. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, το Ελληνικό Κτηματολόγιο έχει λάβει μέτρα ενίσχυσης της υποδομής και προχωρά στη μετάπτωσή της στο κυβερνητικό νέφος, ενώ αιτήσεις καταχωρίστηκαν σε πανελλαδικό επίπεδο κάθε εργάσιμη ημέρα του 2025 πλην του διημέρου 27-28.6.2025, οι δε λοιπές δυσλειτουργίες είναι σποραδικές ή τοπικού χαρακτήρα (βλ. [σκ. 17](#)).

125. Περαιτέρω, ο ελεγχόμενος φορέας αναφέρει ότι στις ενδοϋπηρεσιακές εφαρμογές που λειτουργούν στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, οι εφαρμογές για την ψηφιακή θέαση του αρχείου κτηματογράφησης, τη διαχείριση ψηφιοποιημένων αρχείων υποθηκοφυλακείων και την τήρηση αλφαβητικών ευρετηρίων για τα υποθηκοφυλακεία που εντάχθηκαν στον Φορέα, καθώς και την πλατφόρμα ηλεκτρονικής επίδοσης εγγράφων από δικαστικούς επιμελητές στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα της Χώρας.

126. Επίσης, οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που απευθύνονται σε πολίτες και επαγγελματίες περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τις υπηρεσίες υποβολής τοπογραφικών διαγραμμάτων και διαγραμμάτων γεωμετρικών μεταβολών από μηχανικούς, πράξεων από δικηγόρους, συμβολαιογράφους και δικαστικούς επιμελητές, αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων και αιτήσεων του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998, απομακρυσμένης έρευνας στοιχείων

κτηματολογίου από πολίτες και επαγγελματίες, το κτηματογραφικό διάγραμμα σε ψηφιακή διανυσματική μορφή, την υποβολή αιτήσεων από τη δημόσια διοίκηση, τον ψηφιακό φάκελο ακινήτου και την εφαρμογή ηλεκτρονικής έρευνας ψηφιοποιημένων αρχείων υποθηκοφυλακείων (βλ. [σκ. 113](#)).

127. Επίσης, παρόλο που υπάρχει διαλειτουργικότητα μεταξύ των αρχείων και των συστημάτων που τηρούνται στην Κεντρική Υπηρεσία αφενός και στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα αφετέρου, τα τελευταία δεν έχουν τη δυνατότητα εξαγωγής στατιστικών δεδομένων ως προς τη λειτουργία τους. Ως εκ τούτου, οι κατά τύπους Προϊστάμενοι δεν είναι σε θέση να γνωρίζουν πόσες υποθέσεις και συναλλαγές έχουν περαιωθεί από το Κτηματολογικό Γραφείο/Υποκατάστημα της αρμοδιότητάς τους ούτε συνολικά ούτε σε ορισμένο χρονικό διάστημα (π.χ. ανά μήνα).

128. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, οι Προϊστάμενοι δύνανται να παρακολουθούν μέσω της πλατφόρμας νομικού ελέγχου τις αιτήσεις για τις οποίες θα πρέπει να λάβει χώρα νομικός έλεγχος. Ωστόσο, δεν προκύπτει η δυνατότητα αυτή περιλαμβάνει το σύνολο των εκκρεμών υποθέσεων (π.χ. αυτές για τις οποίες δεν έχει καταβληθεί παράβολο). Σε κάθε περίπτωση, το εύρημα επιρρωνύεται και μόνο από το γεγονός ότι τα ζητηθέντα από τους Προϊσταμένους των ελεγχθέντων γραφείων σχετικά στοιχεία δεν παρασχέθηκαν από τους ίδιους αλλά από την κεντρική υπηρεσία του φορέα.

129. Επισημαίνεται, τέλος, ότι η ψηφιακή λειτουργία του Κτηματολογίου αποτελεί μια διαρκή πρόκληση ισορροπίας ανάμεσα στην ανάγκη διαφάνειας των κτηματολογικών πληροφοριών και στην προστασία των προσωπικών δεδομένων και της ασφάλειας των συναλλαγών. Η τήρηση της ισορροπίας αυτής στην πράξη εκφεύγει του αντικειμένου του παρόντος ελέγχου (βλ. [σκ. 14](#)), ωστόσο, παραμένει κρίσιμη για την αξιοπιστία και την αποτελεσματική λειτουργία του Κτηματολογίου, ιδίως καθώς η περαιτέρω ψηφιοποίηση και η ενίσχυση της διαλειτουργικότητας αυξάνουν τον όγκο, την ευαισθησία και τις απαιτήσεις ασφαλείας των δεδομένων που διαχειρίζεται.

V

Το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία του Κτηματολογίου είναι επεξεργασμένο. Υφίσταται νομοθετική ασάφεια ως προς το θεμελιώδες ζήτημα αν η οριστικοποίηση ανακριβών πρώτων εγγραφών συνεπάγεται πρωτότυπη κτήση της κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο. Το καθεστώς αποζημιωτικής ευθύνης του Ελληνικού Κτηματολογίου για εσφαλμένες εγγραφές χρήζει επανεξέτασης.

130. Το νομοθετικό καθεστώς που διέπει τη λειτουργία του Κτηματολογίου, και ιδίως ο ν. 2664/1998, αποτελεί επεξεργασμένο και συστηματικό σύνολο κανόνων. Η αιτιολογική έκθεση αποτυπώνει τις σταθμίσεις που έλαβαν χώρα και τεκμηριώνει τις κρίσιμες επιλογές του νομοθέτη.

131. Ωστόσο, παρατηρείται ότι το ευρύτερο νομοθετικό πλαίσιο δεν έχει προσαρμοστεί πλήρως στο κτηματολογικό σύστημα. Στον Αστικό Κώδικα και στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας εξακολουθούν να περιλαμβάνονται ρυθμίσεις μόνο για μεταγραφές συμβάσεων, γραφεία μεταγραφών και υποθηκών, υποθηκοφυλακεία και σχετικά βιβλία⁹⁵, χωρίς να έχουν ενσωματωθεί σε αυτούς διατάξεις για το Κτηματολόγιο⁹⁶.

132. Ενδεικτικώς αναφέρεται ότι το κτηματολογικό φύλλο, παρά τα τεκμήρια ακρίβειας που προβλέπει η κτηματολογική νομοθεσία⁹⁷, δεν αντιμετωπίζεται δικονομικά ως εκτελεστός τίτλος⁹⁸. Επομένως, ο εγγεγραμμένος στο Κτηματολόγιο κύριος που υφίσταται διατάραξη ή αποβολή από το ακίνητο υποχρεώνεται να ασκήσει ένδικο βοήθημα αναγνώρισης του δικαιώματός του, προκειμένου να αποκτήσει εκτελεστό τίτλο και να προστατευθεί στη συνέχεια με εκτέλεση. Η πρακτική όμως αυτή οδηγεί σε περιττές δίκες με σκοπό την αναγνώριση δικαιωμάτων που έχουν ήδη καταγραφεί στο Κτηματολόγιο. Επίσης, αντιστρατεύεται τη λογική του τεκμηρίου, επιβαρύνοντας αδικαιολόγητα τον εγγεγραμμένο: Εφόσον αυτός τεκμαίρεται ως κύριος, θα ήταν συνεπές να μπορεί να αντλήσει εκτελεστό τίτλο απευθείας από την

⁹⁵ Βλ. ενδεικτικά άρθρα 1033, 1043, 1134, 1169, 1192 έως 1208, 1311, 1313, 1333 έως 1345 του Αστικού Κώδικα και άρθρα 220, 489, 934, 992, 997, 1005, 1006, 1025 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

⁹⁶ Το Κτηματολόγιο δεν έχει ενσωματωθεί στον Αστικό Κώδικα, ενώ στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας αναφέρεται μεμονωμένα στις διατάξεις των άρθρων 722 παρ. 1 και 995 (σε παρένθεση).

⁹⁷ Άρθρα 7 παρ. 1 και 13 παρ. 1 ν. 2664/1998.

⁹⁸ Βλ. άρθρο 904 παρ. 2 ΚΠολΔ.

εγγραφή του, ενώ αυτός που θα έπρεπε να επιβαρυνθεί με το βάρος ανατροπής του τεκμηρίου είναι ο τρίτος που το αμφισβητεί⁹⁹.

133. Η παρατήρηση που περιλαμβάνεται στο από 24.2.2026 έγγραφο του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης του Υπουργείου ότι το κτηματολογικό φύλλο αποτελεί πιστοποιητικό και όχι τίτλο κτήσης περιγράφει μόνο την υφιστάμενη κατάσταση. Όμως το πρόβλημα παραμένει: εφόσον ο εγγεγραμμένος τεκμαίρεται δικαιούχος, η υποχρέωσή του να προσφύγει στα δικαστήρια για να αποκτήσει εκτελεστό τίτλο προκαλεί περιττές δίκες με προδιαγεγραμμένο αποτέλεσμα.

134. Πέραν αυτού, έχουν εντοπισθεί κενά και δυσαρμονίες του ισχύοντος πλαισίου, τα οποία δύνανται να προκαλέσουν πρακτικές δυσχέρειες ή νομική αβεβαιότητα. Τα ζητήματα αυτά παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Ασάφεια ως προς τις έννομες συνέπειες της οριστικοποίησης των εγγραφών

135. Όπως προεκτέθηκε (σκ. 68), έχει προβλεφθεί με σαφήνεια ότι η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών επιφέρει την απώλεια των εμπράγματων αξιώσεων του αληθώς κυρίου έναντι του ανακριβώς εγγεγραμμένου, ενώ ο τρίτος που αποκτά από επαχθή αιτία, λ.χ. πώληση, από τον τελευταίο προστατεύεται. Ωστόσο, παραμένει η θεμελιώδης νομοθετική ασάφεια αν η οριστικοποίηση ανακριβών πρώτων εγγραφών συνεπάγεται πρωτότυπη κτήση κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο. Το εν λόγω ζήτημα δεν επιλύεται στις διατάξεις του ν. 2664/1998¹⁰⁰.

136. Η ασάφεια αυτή έχει προκαλέσει σημαντική διχογνωμία. Κατά μία άποψη ο ανακριβώς εγγεγραμμένος καθίσταται κύριος πρωτοτύπως¹⁰¹, ενώ κατ' άλλη

⁹⁹ Διαμαντόπουλος, Σύγχρονες όψεις του Εθνικού Κτηματολογίου, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2025, σ. 67 επ..

¹⁰⁰ Βλ. άρθρο 7 παρ. 2 ν. 2664/1998: «Από τη δημιουργία του κατά την προηγούμενη παράγραφο αμάχητου τεκμηρίου αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή του περιεχομένου των πρώτων εγγραφών. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής ο πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική μόνον αξίωση κατά του αναφερόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου για την απόδοση του πλουτισμού από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου» Βλ. και αιτιολογική έκθεση του νόμου αυτού, σύμφωνα με την οποία: «Η μόνη ουσιαστικού δικαίου τομή που προβλέπει το σχέδιο νόμου είναι η δημιουργία αμάχητου τεκμηρίου ορθότητας των πρώτων εγγραφών, με την έννοια, κατά νομική ακριβολογία, της αποσβεστικής προθεσμίας για την προβολή αξιώσεων εμπράγματου δικαίου από οποιονδήποτε κατά του αναγραφόμενου με την πρώτη εγγραφή δικαιούχου».

¹⁰¹ Βλ. μεταξύ άλλων: Κοτρώνης, Η οριστικοποίηση και το αμάχητο τεκμήριο των πρώτων εγγραφών στο Ελληνικό Κτηματολόγιο, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2022, σ. 174-188, Κοτρώνης σε Διαμαντόπουλο (επιστημονική διεύθυνση), Εθνικό Κτηματολόγιο, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2020, άρθρο 7 σημ. 79 επ., Πλιάτσικας, «Η διόρθωση ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής», Εκδόσεις Σάκκουλα 2η έκδοση, 2024, σ. 37 επ., Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2η έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2019, σ. 1141-1142.

ο αληθής κύριος δεν αποστερείται την κυριότητα, αλλά μόνο την εμπράγματη αξίωση για την προστασία της¹⁰². Η διχογνωμία αυτή, πέραν του θεμελιώδους χαρακτήρα της, έχει και ουσιώδεις πρακτικές συνέπειες, λ.χ. δεν προκύπτει με σαφήνεια, μεταξύ άλλων, ποιος δικαιούται την αποζημίωση σε περίπτωση απαλλοτρίωσης ή αν ο ανακριβώς εγγεγραμμένος μπορεί να διεκδικήσει το ακίνητο από τον αληθή κύριο που το νέμεται¹⁰³.

137. Σκοπός του παρόντος ελέγχου δεν είναι η λήψη θέσης επί του ερμηνευτικού αυτού ζητήματος (βλ. [σκ. 15](#)). Πρέπει, όμως, να επισημανθεί ότι η ίδια η ύπαρξη της ανωτέρω διχογνωμίας στη θεωρία, η οποία δεν έχει ακόμη επιλυθεί νομολογιακά, καταδεικνύει ότι το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο δεν παρέχει επαρκή σαφήνεια στον εν λόγω θεμελιώδες ζήτημα και ενδέχεται να δημιουργήσει ζητήματα στο μέλλον, όσο προχωρά η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών¹⁰⁴.

Αποζημιωτική ευθύνη

138. Η καθιέρωση του Κτηματολογίου σηματοδότησε τη μετάβαση από την απλή καταχώριση τίτλων σε ένα σύστημα εγγυημένης καταγραφής των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, όπου το ίδιο το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο» εγγυάται την ορθότητα και ασφάλεια των εγγραφών. Η δημόσια πίστη που απονέμεται στις εγγραφές του καθιστά αυτό εγγυητή της εμπράγματης τάξης και βασικό πυλώνα της ασφάλειας των συναλλαγών.

139. Η καθολική εγγύηση των εγγραφών από το Ελληνικό Κτηματολόγιο δημιουργεί ένα σύνθετο καθεστώς αποζημιωτικής ευθύνης, με άμεσες συνέπειες για την ασφάλεια των συναλλαγών, την εμπιστοσύνη των πολιτών και την εύρυθμη λειτουργία του ίδιου του φορέα. Ο φορέας συμμετέχει ενεργά σε όλες τις εμπράγματες δικαιπραξίες, παρέχοντας δημόσια πίστη και διασφαλίζοντας ότι οι εγγραφές του αντικατοπτρίζουν την πραγματική ιδιοκτησιακή κατάσταση. Η εγγυητική φύση αυτής της δημόσιας πίστης συνεπάγεται ότι οποιοδήποτε σφάλμα, είτε λόγω τεχνικής αδυναμίας είτε λόγω ανθρώπινης παράλειψης, μπορεί να προκαλέσει σοβαρή ζημία στους συναλλασσομένους. Είναι δε αναπόφευκτο ότι θα συμβούν λάθη. Παράλληλα, είναι πολύ πιθανό να

¹⁰² Βλ. μεταξύ άλλων: Επρ. Αταλάντης 76/2024, Επρ. Χαλανδρίου 70/2021, Κιτσαράς, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Εκδόσεις Δίκαιο & Οικονομία Π.Ν. Σάκκουλας, 2001, σ. 47 επ., Αθανασόπουλος, Το νέο Κτηματολόγιο στη θεωρία και πράξη (μετά τον ν. 5076/2023), Στ' έκδοση, Εκδότης Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου - IKE (Εκδόσεις νομικών βιβλίων), 2023, σ. 229, Αργυρίου, Το δίκαιο του Κτηματολογίου, 3η έκδοση, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, αρ. 678.

¹⁰³ Βλ. το κείμενο με τίτλο «Το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών ΛΑΜΠΡΟΥ Ι. ΚΙΤΣΑΡΑ» αναρτημένο στην ιστοσελίδα https://www.esdi.gr/wp-content/uploads/2024/07/kitsaras_2024.pdf.

¹⁰⁴ Για την ανάγκη άμεσης νομοθετικής επίλυσης του ζητήματος ενόψει της επερχόμενης οριστικοποίησης των πρώτων εγγραφών βλ. Κοτρώνη σε Διαμαντόπουλο (επιστημονική διεύθυνση), Εθνικό Κτηματολόγιο, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2020, άρθρο 7 σημ. 86.

υφίστανται ιδιώτες που επωφελούνται από τα λάθη αυτά ή που ενδέχεται να είναι συνυπαίτιοι, ιδίως όταν ενεργούν κακόπιστα.

140. Οι υποθέσεις για τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών υπάγονται στη δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων¹⁰⁵. Επίσης, φαίνεται ότι οι διαφορές που αφορούν την αποζημιωτική ευθύνη του Ελληνικού Κτηματολογίου λόγω εσφαλμένων εγγραφών εμπίπτουν στη δικαιοδοσία των διοικητικών δικαστηρίων¹⁰⁶.

141. Υφίσταται ο κίνδυνος υπό το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, λόγω της εφαρμογής των άρθρων 105 και 106 ΕισΝΑΚ και της θεσπιζόμενης με αυτά αντικειμενικής ευθύνης, να υποχρεωθεί το Ελληνικό Κτηματολόγιο να καταβάλει υψηλές αποζημιώσεις ανερχόμενες στο σύνολο της εκάστοτε προκληθείσας από τις μη νόμιμες εγγραφές ζημίας, χωρίς να ενάγεται παράλληλα ο ωφελούμενος ή ο συνευθυνόμενος ιδιώτης. Δεδομένου δε ότι ο φορέας είναι αυτοχρηματοδοτούμενος οργανισμός¹⁰⁷, τα ποσά αυτά θα μετακυληθούν τελικώς σε όλους τους συναλλασσομένους.

142. Δεδομένου του ρόλου του φορέα ως καθολικού εγγυητή των δικαιωμάτων που απορρέουν από τις εγγραφές του, θα μπορούσε να εξετασθεί η θέσπιση ενός ειδικού και ολοκληρωμένου συστήματος αποζημίωσης. Το σύστημα αυτό θα μπορούσε να προβλέπει συγκεκριμένες προϋποθέσεις ευθύνης του φορέα, καθώς και ένα εύλογο μέτρο περιορισμού του ύψους της αποζημίωσης, λαμβάνοντας υπόψη την ευρύτατη εγγυητική ευθύνη του φορέα για το σύνολο των συναλλαγών που καταχωρούνται σε αυτό. Επιπλέον, θα μπορούσε να ορισθεί η διαδικασία αποζημίωσης και να προσδιορισθεί η πηγή χρηματοδότησης της καταβολής της.

143. Περαιτέρω, θα μπορούσε να εξετασθεί η υπαγωγή των αποζημιωτικών αξιώσεων κατά του φορέα στην ίδια δικαιοδοσία με εκείνη των διαφορών που πηγάζουν από μη ορθές εγγραφές. Με τον τρόπο αυτόν, θα διασφαλιζόταν η ταυτόχρονη εξέταση της ευθύνης όλων των εμπλεκόμενων μερών και ο δίκαιος επιμερισμός των ευθυνών μεταξύ τους. Αυτό θα απέτρεπε την καταβολή από τον φορέα των ποσών που αντιστοιχούν σε αδικαιολόγητο πλουτισμό τρίτου ή σε μέρος ζημίας που προκλήθηκε από υπαιτιότητα τρίτου.

¹⁰⁵ ΣτΕ 2109/2024 7μ.

¹⁰⁶ Πρβλ. Δ.Πρ.Μυτ. 240/2023. Βλ. και αιτιολογική έκθεση ν. 2664/1998, σύμφωνα με την οποία: «Ειδικές διατάξεις για αστική ευθύνη του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος από ανακριβείς κτηματολογικές εγγραφές του άρθρου 12 του σχεδίου, οφειλόμενες σε παράνομες πράξεις ή παραλείψεις των οργάνων του Οργανισμού, δεν κρίθηκε αναγκαίο να περιληφθούν στο σχέδιο, δεδομένου ότι ο Οργανισμός αυτός αποτελεί νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, που έχει ούτως ή άλλως ευθύνη για παράνομες πράξεις ή παραλείψεις των οργάνων του σύμφωνα με το άρθρο 106 του εισαγωγικού νόμου του Αστικού Κώδικα (σε συνδυασμό και με το άρθρο 105 του ίδιου νόμου και το άρθρο 85 του π.δ. 611/1977).»

¹⁰⁷ Άρθρο 11 ν. 4512/2018.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Συμπεράσματα

144. Η κτηματογράφηση στην Ελλάδα, η οποία ξεκίνησε το 1995 και οδεύει προς την ολοκλήρωσή της πραγματοποιήθηκε σε τέσσερις γενεές και κόστισε τουλάχιστον 1 δις ευρώ. Μέχρι τον Οκτώβριο του 2025, το 70% περίπου των δικαιωμάτων είχε ενταχθεί σε λειτουργούν Κτηματολόγιο. Η τελευταία δεκαετία χαρακτηρίστηκε από σημαντική εντατικοποίηση των προσπαθειών για την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης.

145. Ο σημαντικός αριθμός μη δηλωθέντων ακινήτων καταδεικνύει την ύπαρξη σημαντικών δυσχερειών κατά την κτηματογράφηση, η οποία αντιμετώπισε εγγενείς δυσχέρειες, όπως τον κατακερματισμό της γης, την εκτεταμένη εφαρμογή της χρησικτησίας και την έλλειψη σαφών ορίων των ακινήτων. Χρόνιες δυσλειτουργίες, όπως η απουσία δασικών χαρτών και η ελλιπής καταγραφή της δημόσιας περιουσίας, λειτούργησαν επιβαρυντικά, ενώ οι συχνές διοικητικές αλλαγές στους αρμόδιους φορείς και οι αλλεπάλληλες νομοθετικές παρεμβάσεις δημιούργησαν ένα ασταθές πλαίσιο που προκάλεσε καθυστερήσεις. Επιπλέον καθυστερήσεις προέκυψαν από τη μη έγκαιρη παραχώρηση γραφείων κτηματογράφησης, τη χαμηλή συμμετοχή των ενδιαφερομένων κατά τη συλλογή των δηλώσεων, τον μεγάλο αριθμό ενστάσεων, την υποστελέχωση των αρμόδιων τμημάτων και τις καθυστερήσεις στη χρηματοδότηση.

146. Η διαδικασία οριστικοποίησης των πρώτων εγγραφών αποτελεί τη μεγαλύτερη πρόκληση για το Κτηματολόγιο τα επόμενα χρόνια. Παρά τις νομοθετικές δικλίδες ασφαλείας, υπάρχουν σημαντικά προβλήματα που θα επιβαρύνουν το Κτηματολόγιο και τα δικαστήρια. Η πρόωρη περαίωση της κτηματογράφησης χωρίς προηγούμενη εξέταση αιτήσεων διόρθωσης σε μεγάλο αριθμό περιοχών προκαλεί αβεβαιότητα και επιτείνει τον κίνδυνο δικαστικών διενέξεων. Η επιτάχυνση του ρυθμού εξέτασης υποθέσεων από τις Επιτροπές αποτελεί κρίσιμη παράμετρο για την αξιοπιστία των πρώτων εγγραφών. Έχουν ήδη ληφθεί μέτρα και ο φορέας έχει θέσει συγκεκριμένους στόχους, η πρόοδος επίτευξης των οποίων πρέπει να παρακολουθείται συστηματικά ώστε να λαμβάνονται εγκαίρως συμπληρωματικά μέτρα εφόσον απαιτηθεί. Περαιτέρω, η αυστηρότητα των συνεπειών της άπρακτης παρέλευσης προθεσμιών κατά την εξέταση των αιτήσεων διόρθωσης δεν συμβάλλει στην επίλυση των ουσιαστικών ζητημάτων και είναι πολύ πιθανό να αυξήσει τις δικαστικές διενέξεις.

147. Κατά το στάδιο λειτουργίας του Κτηματολογίου, σημαντικές εκκρεμότητες υφίστανται στην εξέταση τόσο αιτημάτων καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων όσο και αντιρρήσεων. Η υποστελέχωση, αριθμητική και ποιοτική, αποτελεί βασικό παράγοντα καθυστέρησης, δεδομένου ότι σε ορισμένα κτηματολογικά γραφεία και υποκαταστήματα απουσιάζουν κρίσιμες ειδικότητες, ενώ δεν

αξιοποιήθηκε το σύνολο του έμπειρου προσωπικού των υποθηκοφυλακείων. Κατά τις από 24.2.2026 παρατηρήσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης επί της έκθεσης προκαταρκτικών ευρημάτων, η στελέχωση έχει ενισχυθεί (βλ. [σκ. 17](#)). Θετικά αξιολογούνται ο ρυθμός υλοποίησης του έργου ψηφιοποίησης των αρχείων των Υποθηκοφυλακείων, όπως και η ευρεία ψηφιοποίηση των διαδικασιών παρά τις επιμέρους εντοπισθείσες δυσλειτουργίες. Ιδιαίτερα, η χρήση της τεχνητής νοημοσύνης έχει επιταχύνει τις διαδικασίες, συνεπάγεται δε την ανάγκη ύπαρξης κατάλληλων δικλίδων ασφαλείας για τη διατήρηση της ανθρώπινης κρίσης.

148. Περαιτέρω, υφίσταται σημαντική νομοθετική ασάφεια σχετικά με τις συνέπειες της οριστικοποίησης ανακριβών πρώτων εγγραφών, ιδίως ως προς το εάν επέρχεται πρωτότυπη κτήση κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο. Επίσης, το ισχύον καθεστώς αποζημιωτικής ευθύνης του Κτηματολογίου χρήζει επανεξέτασης και προσαρμογής στις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες του εν λειτουργία Κτηματολογίου.

Συστάσεις

A. Προς το Ελληνικό Κτηματολόγιο

Σύσταση πρώτη: Να δοθεί προτεραιότητα στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει ο φορέας αναφορικά με τον ρυθμό διεκπεραίωσης των εκκρεμών υποθέσεων από τις Επιτροπές Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης, ώστε οι εκκρεμότητες να διεκπεραιωθούν το συντομότερο δυνατόν. Να παρακολουθείται συστηματικά η πρόοδος του εν λόγω και, σε περίπτωση μη επίτευξης του απαιτούμενου ρυθμού, να ληφθούν συμπληρωματικά μέτρα.

Σύσταση δεύτερη: Να ληφθεί κάθε δυνατή μέριμνα για την επιτάχυνση των διαδικασιών πρόσληψης μέσω ΑΣΕΠ για την άμεση κάλυψη των δεσμευμένων θέσεων, καθώς και να ενισχυθεί, τόσο σε αριθμητικό όσο και σε ποιοτικό επίπεδο, η στελέχωση των κτηματολογικών γραφείων και υποκαταστημάτων με μεγάλες εκκρεμότητες.

Σύσταση τρίτη: Να θεσπισθούν σαφή κριτήρια και διαδικασίες για τον προσδιορισμό της σειράς με την οποία διεκπεραιώνονται οι εκκρεμείς αιτήσεις.

B. Για την ενίσχυση του κανονιστικού πλαισίου

Σύσταση πρώτη: Να εξετασθεί το ενδεχόμενο να αποσαφηνισθεί νομοθετικά το ζήτημα αν η οριστικοποίηση ανακριβών πρώτων εγγραφών συνεπάγεται πρωτότυπη κτήση κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο.

Σύσταση δεύτερη: Να εξετασθεί το ενδεχόμενο θέσπισης ειδικών προϋποθέσεων για την αποζημιωτική ευθύνη του Ελληνικού Κτηματολογίου από λανθασμένες εγγραφές και ενιαίας δικαιοδοσίας για όλες τις διαφορές που πηγάζουν από την ανωτέρω αιτία.

Σύσταση τρίτη: Να εξετασθεί το ενδεχόμενο να αποδοθεί στο κτηματολογικό φύλλο δικονομική ισχύς εκτελεστού τίτλου.

Ο έλεγχος διενεργήθηκε, υπό την εποπτεία του Συμβούλου Κωνσταντίνου Εφεντάκη και του Παρέδρου Νικολάου Σπανάκη και με τον συντονισμό της Γενικής Συντονίστριας Μαγδαληνής Λεκκάκου, από τις Υπηρεσίες Επιτρόπου του Ελεγκτικού Συνεδρίου του Τομέα Βουλής των Ελλήνων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, 1η του Τομέα Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων και 2η του Τομέα Υγείας και των Περιφερειακών Ενοτήτων Θεσσαλονίκης «Τομέα Πολιτισμού και Αθλητισμού και Λοιπών Νομικών Προσώπων», Δράμας, Έβρου, Καβάλας, Ημαθίας, Πιερίας, Φλώρινας και Χανίων.

Η έκθεση συντάχθηκε από τον Πάρεδρο Νικόλαο Σπανάκη υπό την επίβλεψη του Συμβούλου Κωνσταντίνου Εφεντάκη, βάσει των επιμέρους εκθέσεων που συνέταζαν οι υπηρεσίες που διενήργησαν τον έλεγχο.

Η έκθεση υιοθετήθηκε σε σχέδιο κατά την από 22.1.2026 Συνεδρίαση του Ογδού Τμήματος αποτελούμενου από τους Σωτηρία Ντούνη, Πρόεδρο του Ελεγκτικού Συνεδρίου και του Τμήματος, Θεολογία Γναρδέλλη και Βασιλική Σοφιανού, Συμβούλους, και Ελένη Νικολάου και Νικόλαο Σπανάκη, Παρέδρους, και διαβιβάστηκε στους Υπουργούς Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Δικαιοσύνης και στο ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Ο Υπουργός Ψηφιακής Διακυβέρνησης τοποθετήθηκε επ' αυτού με το 24.2.2026 έγγραφό του (Παράρτημα).

Η τελική έκθεση εγκρίθηκε από το Όγδοο Τμήμα αποτελούμενο από τους Σωτηρία Ντούνη, Πρόεδρο του Ελεγκτικού Συνεδρίου και του Τμήματος, Βασιλική Σοφιανού και Κωνσταντίνο Κρέπη, Συμβούλους, και Ελένη Νικολάου και Νικόλαο Σπανάκη, Παρέδρους, κατά την από 27.3.2026 Συνεδρίασή του.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης
ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ

Α.Π.: 141/24-2-2026

Ταχ. Δ/ση: Φραγκούδη 11 &

Αλ. Πάντου

Τ.Κ.: 10163, Καλλιθέα

Τηλ.: 2109098600-2

Email: sec@mindigital.gr

Προς

➤ Την Πρόεδρο του Ελεγκτικού
Συνεδρίου
κα. Σωτηρία Ντούνη

ΘΕΜΑ: Παρατηρήσεις επί του σχεδίου Έκθεσης Ελέγχου με τίτλο «Γιατί καθυστερεί η κτηματογράφηση ολόκληρης της Χώρας; Έχει αποδώσει η λειτουργία του Κτηματολογίου, όπου η κτηματογράφηση έχει ολοκληρωθεί;».

Αξιότιμη κα Πρόεδρε,

Σας ευχαριστώ θερμά για τη διαβίβαση του Σχεδίου Έκθεσης Ελέγχου με τίτλο «Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας».

Παρακαλώ όπως κατά την οριστική έγκριση της σχετικής Έκθεσης λάβετε υπόψη σας τις διαβιβαζόμενες παρατηρήσεις, καθόσον θεωρούμε σε αρκετά σημεία το σχέδιο δεν αποτυπώνει με ακρίβεια την υφιστάμενη κατάσταση.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,

Δημήτρης Παπαστεργίου

DIMITRIOS PAPASTERGIOU
24/02/2026 15:00

Υπουργός Ψηφιακής Διακυβέρνησης



(Σουρή 5, 5ος όροφος)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟΥ ΣΥΝΕΔΡΙΟΥ

**με τίτλο: «Γιατί καθυστερεί η κτηματογράφηση ολόκληρης της Χώρας;
Έχει αποδώσει η λειτουργία του Κτηματολογίου, όπου η κτηματογράφηση έχει ολοκληρωθεί;»**

1^η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Σχετικά με την πρώτη Σύσταση: «Να ληφθούν μέτρα για την επιτάχυνση του ρυθμού διεκπεραίωσης των εκκρεμών υποθέσεων εκ μέρους των Επιτροπών Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης. Να εξετασθεί η αύξηση του αριθμού τους σε συνάρτηση με το ρυθμό διεκπεραίωσης των εκκρεμοτήτων, ώστε αυτές να διεκπεραιωθούν το συντομότερο και πάντως όχι μετά την πάροδο δύο ή τριών ετών από την ολοκλήρωση της ανάρτησης.»

και τα σημεία 49 της υποενότητας με τίτλο **«Καθυστερήσεις στην εξέλιξη των διαδικασιών κτηματογράφησης»**, **71, 72** και **73** της υποενότητας με τίτλο **«Οι συνέπειες της πρόωρης περαίωσης»** της ενότητας II της Έκθεσης,

όπως και την αναφορά στην πρόωρη περαίωση της κτηματογράφησης της ενότητας Συμπεράσματα, στο σημείο 130: *«Παρά τις νομοθετικές δικλίδες ασφαλείας, υπάρχουν σημαντικά προβλήματα που θα επιβαρύνουν το Κτηματολόγιο και τα δικαστήρια. Η πρόωρη περαίωση της κτηματογράφησης χωρίς προηγούμενη εξέταση αιτήσεων διόρθωσης σε μεγάλο αριθμό περιοχών προκαλεί αβεβαιότητα και επιτείνει τον κίνδυνο δικαστικών διενέξεων. Ο ρυθμός εξέτασης υποθέσεων από τις Επιτροπές είναι ανεπαρκής για την έγκαιρη διεκπεραίωση των εκκρεμοτήτων. Περαιτέρω, η αυστηρότητα των συνεπειών της άπρακτης παρέλευσης προθεσμιών κατά την εξέταση των αιτήσεων διόρθωσης δεν συμβάλλει στην επίλυση των ουσιαστικών ζητημάτων και είναι πολύ πιθανό να αυξήσει τις δικαστικές διενέξεις. Επίσης, κατά τους δειγματοληπτικούς ελέγχους των παραδοτέων δεν λαμβάνονται επαρκώς υπόψη οι κίνδυνοι εσφαλμένων εγγραφών».*

αναφέρονται τα ακόλουθα :

Κατά τον διενεργηθέντα έλεγχο ζητήθηκαν δεδομένα που αφορούν την εξέταση των αιτήσεων διόρθωσης από επιτροπές , τόσο του άρθρου 7 του ν2308/95 , όσο και του άρθρου 7^α του ν2308/95 που αφορούσαν τα έτη από 2020 έως 2024 (Πίνακας ερωτήματος 17) και τα έτη από 2022 έως 2025 (ενημερωμένος Πίνακας 7).

Το ελληνικό κτηματολόγιο απέστειλε τις απαντήσεις επί των ερωτημάτων που ετέθησαν και επί των διευκρινίσεων που ζητήθηκαν στη συνέχεια και χορήγησε τα σχετικά στοιχεία.

Παρατηρείται ότι τα εξαχθέντα συμπεράσματα της Έκθεσης και κυρίως οι παραδοχές για τις αποδόσεις, για την χρονική ροή και την ολοκλήρωση βασίζονται σε μια γενικευμένη πηγή δεδομένων, στην οποία περιλαμβάνεται και προγενέστερο νομοθετικό πλαίσιο εντός του οποίου είχαν καταγραφεί

συστημικές καθυστερήσεις και για το λόγο αυτό και αναθεωρήθηκε – διαμορφώθηκε, μετά από στρατηγικές αποφάσεις για δομικές αλλαγές στη βάση της ψηφιοποίησης της όλης διαδικασίας.

Στην Έκθεση όμως δεν αποτυπώνεται η ως άνω στρατηγική απόφαση ούτε η υλοποίηση της συναφούς δομικής μεταρρύθμισης, τα αποτελέσματα της οποίας καθίστανται εμφανή μετά από το έτος 2024, έτος - ορόσημο για την εφαρμογή του ψηφιακού περιβάλλοντος εργασίας, που έσπασε τον κύκλο των καθυστερήσεων.

Ειδικότερα:

1. Στρατηγικός Στόχος

Κεντρικός άξονας της επιχειρησιακής στρατηγικής είναι η επιτάχυνση της διεκπεραίωσης των εκκρεμών υποθέσεων από τις Επιτροπές Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης. Η μετάβαση από το αναλογικό μοντέλο του παρελθόντος σε ένα ψηφιοποιημένο περιβάλλον διαχείρισης αποτελεί το "κλειδί" για την οριστική περαίωση του έργου.

Κύριος Στόχος: Η πλήρης διεκπεραίωση περίπου 233.000 ενστάσεων που αντιστοιχούν σε 20.000 πινάκια, υπολογίζοντας 12 ενστάσεις κατά μέσο όρο ανά πινάκιο εντός του 2028. Ο στρατηγικός σχεδιασμός προβλέπει ότι η έκδοση των αποφάσεων δεν θα υπερβαίνει τη διετία από την περαίωση της κτηματογράφησης για τις μελέτες που εμπίπτουν στον ν4821/2021 ή από την ολοκλήρωση της διαδικασίας δημοσιοποίησης των εκθέσεων (άρθρο 6^α) για τις μελέτες που εμπίπτουν στο ν. 5142/2024, διασφαλίζοντας την επιχειρησιακή συνέχεια και την αξιοπιστία του συστήματος.

2. Ανάλυση Προγενέστερης Κατάστασης

Η εκδίκαση των ενστάσεων από τις επιτροπές του αρ. 7, οι οποίες ήταν ενεργείς, μέχρι και το έτος 2021, επέφερε μεγάλες καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της κτηματογράφησης λόγω των εξαιρετικά γραφειοκρατικών διαδικασιών από τη συγκρότηση έως την πληρωμή τους. Ειδικότερα :

- ο μέσος χρόνος για τη συγκρότηση των επιτροπών του αρ. 7 ανερχόταν σε 3,5 μήνες, εξαιτίας των καθυστερήσεων που παρατηρούνταν στην υπόδειξη, από τους αρμόδιους τοπικούς φορείς, των μελών που συμμετείχαν στην συγκρότησή τους
- Ο μέσος όρος των καθυστερήσεων στην εκτέλεση των συμβάσεων, λόγω των επιτροπών ενστάσεων του αρ. 7 (πέραν του 4μήνου που προβλέπεται για την εκδίκαση των ενστάσεων, συνυπολογίζοντας και 2 μήνες από την διαβίβαση έως την έκδοση των αποφάσεων και 2 επιπλέον μήνες λόγω παράτασης) ανήλθε :

- ο α) σε 4,6 μήνες για τις συμβάσεις του ΚΤΙΜΑ_11Α και
- ο β) σε 14,2 μήνες για τις συμβάσεις του ΚΤΙΜΑ_11Β

καθώς η συνεδριάσεις ορίζονταν σε κατά τόπον έδρα με την φυσική παρουσία των μελών της επιτροπής και με δυνατότητα παρουσίας των ενιστάμενων, γεγονός που οδηγούσε σε αναβολές και καθυστερήσεις

- ο μέσος χρόνος για την πληρωμή των επιτροπών ανερχόταν σε 7 μήνες. Δεδομένου δε του ύψους των προβλεπόμενων αποζημιώσεων, σε συνδυασμό και με τις καθυστερήσεις στην πληρωμή τους, παρατηρείτο άρνηση των μελών να συμμετάσχουν εκ νέου στις επιτροπές.

3. Νομικές Ρυθμίσεις, Ψηφιακός Μετασχηματισμός και Επιχειρησιακά Ορόσημα (2021-2024)

Ο Φορέας και το Υπουργείο, λαμβάνοντας υπόψη τις σημαντικές καθυστερήσεις που παρατηρούνταν στην ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, εξαιτίας της διαδικασίας της εκδίκησης των ενστάσεων από τις Επιτροπές Ενστάσεων σύμφωνα με τα αρ. 6 και 7 του ν.2308/1995, προέβησαν σε εξορθολογισμό της διαδικασίας. Ειδικότερα, με την με την υπ' αριθ. 429/13-03-2020 ΚΥΑ (Β' 850) εισήχθη η δυνατότητα διενέργειας των συνεδριάσεων μέσω τηλεδιάσκεψης, τροποποιήθηκαν τα αρ. 6^α και 7^α, περιορίστηκε ο αριθμός των υποθέσεων που διαβιβάζονται προς εξέταση στις Επιτροπές, καταργήθηκε η τοπική αρμοδιότητα για την συμμετοχή στις Επιτροπές και αναμορφώθηκε το καθεστώς λειτουργίας τους, με αύξηση της αμοιβής τους και με δυνατότητα αύξησης του αριθμού των εξεταζόμενων πινακίων ανά Επιτροπή ανά έτος από 50 σε 100. Περαιτέρω, με την ψήφιση του ν.4821/2021 δόθηκε η δυνατότητα περαίωσης της κτηματογράφησης πριν την ολοκλήρωση της εξέτασης των αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων από τις Επιτροπές Εξέτασης Υποθέσεων, επιταχύνοντας ουσιαστικά τη συνολική διαδικασία

Στη συνέχεια, ο Φορέας προέβη στη δημιουργία μηχανισμού διαχείρισης των επιτροπών του αρ. 7^α, με σκοπό να επιταχύνει τη διαδικασία συγκρότησης των επιτροπών, έκδοσης αποφάσεων και πληρωμής των μελών τους. Προς τούτο σχεδιάστηκε ηλεκτρονική πλατφόρμα διαχείρισης των Επιτροπών (2021-2022), η ανάπτυξη της οποίας ανατέθηκε σε ανάδοχο μέσω της 1^{ης} εκτελεστικής σύμβασης της από 6-8-2021 συμφωνίας πλαίσιο των E-services που υπεγράφη στις 26-10-2022. Στα τέλη του έτους 2023 τέθηκε σε παραγωγική λειτουργία η ψηφιακή πλατφόρμα διαχείρισης των επιτροπών, η οποία περιλάμβανε διαλειτουργικότητες για τη διαχείριση των μελών, τη συγκρότηση των επιτροπών, την ανάθεση των πινακίων και τη διεκπεραίωση των πληρωμών.

Ακολούθως, μέσω της από 1-03-2024 υπογραφείσας 4^{ης} εκτελεστικής σύμβασης της ως άνω συμφωνίας πλαίσιο αναπτύχθηκαν νέες λειτουργικότητες (διαδικασία πρωτοκόλλησης των αποφάσεων των επιτροπών στο σύστημα Λειτουργούντος Κτηματολογίου) και βελτιστοποίηση των υφιστάμενων λειτουργικότητων. Με την ολοκλήρωση της 4^{ης} εκτελεστικής σύμβασης τον Νοέμβριο του 2024, τέθηκε σε λειτουργία το σύνολο των προβλεπόμενων λειτουργικότητων του συστήματος, ολοκληρώνοντας τη μετάβαση σε ένα ολοκληρωμένο ψηφιακό περιβάλλον διαχείρισης των Επιτροπών και αντιμετωπίζοντας, κατά τρόπο καταλυτικό, τις μέχρι τότε υφιστάμενες καθυστερήσεις.

Συνεπώς το 2024 αποτέλεσε έτος - ορόσημο, με την έναρξη λειτουργίας των επιτροπών του αρ. 7^α στο νέο πλαίσιο, την εκπαίδευση των μελών τους ως προς το νέο τρόπο λειτουργίας και την πλήρη ένταξή τους στο νέο ψηφιακό περιβάλλον εργασίας.

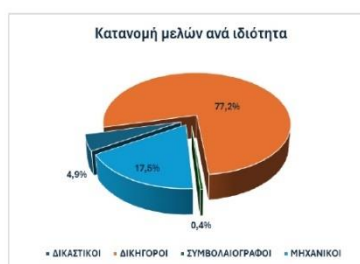
Τα αποτελέσματα από την 2ετή λειτουργία του συστήματος (2024-2025) είναι ιδιαίτερα θετικά, δεδομένου ότι μειώθηκαν δραστικά οι χρόνοι του συνόλου των διαδικασιών - από τη συγκρότηση έως την πληρωμή των μελών των επιτροπών - με τη χρήση ηλεκτρονικών μέσων, παρασχέθηκε η δυνατότητα παρακολούθησης της διαδικασίας με τη χρήση στατιστικών εργαλείων που επιτρέπουν τον έγκαιρο εντοπισμό τυχόν ζητημάτων και να την άμεση λήψη διορθωτικών μέτρων ή την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων.

Στατιστικά - Δείκτες αποδόσεις

• Μητρώο μελών :

Το μητρώο περιλαμβάνει 2099 μέλη εκ των οποίων ποσοστό 4,9% (102) είναι δικαστές, 77,2% (1620) δικηγόροι, 0,4% (9) συμβολαιογράφοι και 17,5% (368) μηχανικοί.

* Υφίσταται ενεργή συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ) για την περαιτέρω ενίσχυση της συμμετοχής των μελών - μηχανικών στο μητρώο.



- **Συγκρότηση:** ο συνολικός αριθμός των επιτροπών του άρθρου 7^α που συγκροτήθηκαν τα δύο τελευταία χρόνια ανέρχεται σε 439 επιτροπές για 28 συμβάσεις.
- **Ταχύτητα Συγκρότησης :** Ο μέσος χρόνος από την έναρξη της διαδικασίας συγκρότησης των επιτροπών έως και την διαβίβαση των πινακίων ανέρχεται σε 2 μήνες.
- **Ταχύτητα ανάθεσης:** η έναρξη της διαδικασίας διαβίβασης – ανάθεσης των πινακίων διενεργείται αμέσως με τη συγκρότηση των επιτροπών.
- **Ανάθεση :** Από τις 233.000 εκτιμώμενες υποθέσεις των 58 μελετών του άρθρου 7^Α (2^{ης}, 3^{ης} και 4^{ης} γενιάς) , προς διαβίβαση στις επιτροπές του αρ., 6^α, το ποσοστό των ανατεθειμένων υποθέσεων ανέρχεται στο 30%.
Ταχύτητα Έκδοσης: Ο μέσος χρόνος από τη διαβίβαση έως την έκδοση απόφασης είναι 4,3 μήνες.
- **Διαχείριση Πινακίων:** Από τις 67.000 διαβιβαθείσες ενστάσεις, έχει ολοκληρωθεί η εκδίκαση για τις 46.000, δηλ. ποσοστό 68%.
- **Διαχείριση Πληρωμών:** ο χρόνος ολοκλήρωσης των πληρωμών των επιτροπών έχει μειωθεί σημαντικά με την χρήση της ηλεκτρονικής εφαρμογής των επιτροπών εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης. Συγκεκριμένα:

- Από τον Απρίλιο 2024 έως τον Ιανουάριο 2025, ο χρόνος από την ολοκλήρωση των πινακίων μέχρι την έγκριση της πληρωμής των μελών των Επιτροπών ήταν 4 μήνες.
- Το διάστημα Ιανουάριος-Ιούλιος 2025 ο χρόνος μειώθηκε στους 3 μήνες.
- Από τον Αύγουστο-Σεπτέμβριο 2025 μειώθηκε στους 2 μήνες.
- Από τον Οκτώβριο μέχρι σήμερα, ο χρόνος είναι μικρότερος από 1 μήνα.

Σημειώνεται ότι τυχόν καθυστερήσεις στην πληρωμή ορισμένων - μεμονωμένων επιτροπών οφείλονται στην καθυστέρηση αυτών είτε να αποστείλουν τα στοιχεία των μελών, όπως αυτά απαιτούνται από την Ενιαία Αρχή Πληρωμών είτε να αναρτήσουν άμεσα τα παραστατικά πληρωμής των συμμετεχόντων.

Σημειώνεται ότι ο μέσος χρόνος πληρωμής των επιτροπών πριν την λειτουργία της ψηφιακής πλατφόρμας ανέρχονταν κατά μέσο όρο σε 7 μήνες και ήταν ο βασικός λόγος για την άρνηση συμμετοχής στις επιτροπές.

Τα παραπάνω δεν αποτυπώνονται στο σχέδιο της Έκθεσης, αφήνοντας να εννοηθεί ότι οι καθυστερήσεις παραμένουν και ότι δεν ελήφθησαν μέτρα αντιμετώπισης αυτών.

➤ Τρέχουσα κατάσταση των 58 συμβάσεων

Το σύνολο των συμβάσεων της 3^{ης} και 4^{ης} γενιάς και των 2 συμβάσεων ΚΤΙΜΑ_B-14 (ΚΤ4-02 και ΚΤ4-03 2^{ης} γενιάς), στις οποίες η εξέταση των ενστάσεων γίνεται με χρήση της ψηφιακής εφαρμογής, ανέρχεται σε 58.

Ο συνολικός αριθμός των ενστάσεων προς διαβίβαση στις επιτροπές του αρ. 6^α για τις 58 συμβάσεις, εκτιμάται σε 233 χιλιάδες περίπου, και όχι σε 350 χιλιάδες όπως εσφαλμένα αναφέρεται στο σχέδιο της Έκθεσης.

Η συγκρότηση και διαβίβαση των ενστάσεων γίνεται σταδιακά ανάλογα με την εξέλιξη των εργασιών των συμβάσεων. Επισημαίνεται ότι, ακόμα και αν ήταν διαθέσιμο το σύνολο των επιτροπών για τις 233 χιλιάδες ενστάσεις, αυτές δεν θα είχαν αντικείμενο και θα ανέμεναν την διαβίβαση των πινακίων δεδομένου ότι προϋπόθεση για την διαβίβαση των ενστάσεων είναι η ολοκλήρωση των διαδικασιών του αρ. 6^α, η περαίωση της κτηματογράφησης και η ολοκλήρωση των ελέγχων των πινακίων.

Πιο συγκεκριμένα και με βάση τα τρέχοντα στοιχεία από τις **58 συμβάσεις**, επί των οποίων εφαρμόζεται η επίτευξη της κτηματογράφησης :

- για τις **41 συμβάσεις** για τις οποίες εφαρμόζεται ο ν.4821/2021 (εκτιμώμενος αριθμός πινακίων 10.000) :
 - για **35 συμβάσεις** εκ των 41 έχει περαιωθεί η κτηματογράφηση σύμφωνα με τον ν.4821/2021 και εκκρεμεί η περαίωση της κτηματογράφησης **για 6 συμβάσεις**
 - εκ των 35 συμβάσεων, **για τις 28 συμβάσεις** (12 συμβάσεις ΚΤΙΜΑ_11^α, 10 συμβάσεις ΚΤΙΜΑ_16, 4 συμβάσεις ΚΤΙΜΑ_11B και 2 συμβάσεις ΚΤΙΜΑ_B-14) έχει ολοκληρωθεί η

συγκρότηση των επιτροπών και η διαβίβαση των πινακίων και είναι σε εξέλιξη ή έχει ολοκληρωθεί η έκδοση των αποφάσεων.

- εκ των υπολοίπων 7 συμβάσεων περαιώθηκε η κτηματογράφηση (KT1-02, KT1-10, KT2-01, KT2-02, KT5-06, KT5-10, KT5-13) ολοκληρώθηκε η συγκρότηση της KT5-13, είναι σε εξέλιξη η συγκρότηση της KT1-02 και είναι σε εξέλιξη η ολοκλήρωση των ελέγχων και η οριστικοποίηση των πινακίων για τις 5 συμβάσεις (KT1-10, KT2-01, KT2-02, KT5-06, KT5-10). Η διαβίβαση των πινακίων των παραπάνω συμβάσεων εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί εντός του επόμενου 3μήνου.

➤ **από τις 17 συμβάσεις για τις οποίες εφαρμόζεται ο ν.5142/2024, (εκτιμώμενος αριθμός πινακίων 10.000) :**

- η περαίωση της κτηματογράφησης εκτιμάται από 2/2026 έως 12/2026
- η ολοκλήρωση της δημοσιοποίησης των εκθέσεων (αρ. 6α) εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί από 9/2026 έως 7/2027 (7 μήνες από την εκτιμώμενη περαίωση της κτηματογράφησης), η διαβίβαση των ενστάσεων στις επιτροπές του αρ. 6α εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί το 4ο 3μηνο του 2027.

➤ **Παραδοχές για τις επόμενες διαβιβάσεις των ενστάσεων**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι προϋπόθεση για την διαβίβαση των ενστάσεων στις επιτροπές του αρ. 7^α για τις συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται ο ν.5142/2024 είναι η ολοκλήρωση των διαδικασιών του αρ. 6^α

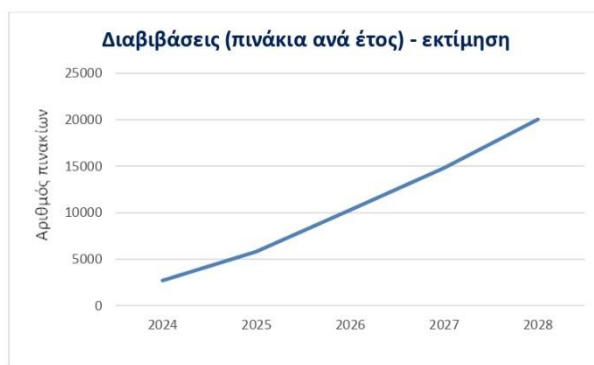
- ο χρόνος για την ολοκλήρωση των διαδικασιών του αρ. 6^α για τις συμβάσεις όπου εφαρμόζεται ο ν.5142/2024 εκτιμάται σε 7 μήνες από την περαίωση της κτηματογράφησης
- ο χρόνος διαβίβασης των πινακίων από την ολοκλήρωση των διαδικασιών του αρ. 6^α ανέρχεται σε 3 μήνες.
- Ο αριθμός των πινακίων που ανατίθενται ανέρχεται σε 20 πινάκια/ επιτροπή, σημαντικά αυξημένος από την έναρξη λειτουργίας των επιτροπών που ανέρχονταν σε 10-12 πινάκια.
- Με βάση τα τρέχοντα στατιστικά οι συγκροτηθείσες επιτροπές ανά έτος ανέρχονται σε 230 λόγω του περιορισμένου αριθμού των μηχανικών του μητρώου.
- Ο αριθμός των πινακίων που ανατίθενται από το 2026 και μετά εκτιμάται κατά μέσο όρο σε 4500 πινάκια ανά έτος.

Χρονική εκτίμηση για την ολοκλήρωση της διαβίβασης

Λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη ικανότητα συγκρότησης επιτροπών ανά έτος και το χρονοδιάγραμμα των περαιώσεων και της ολοκλήρωσης των διαδικασιών του αρ. 6^α όπως αναλύθηκαν παραπάνω, εκτιμάται ότι λόγω εξομάλυνσης του αναμενόμενου μεγάλου αριθμού

των πινακίων προς διαβίβαση στις διαθέσιμες επιτροπές, το 2026 και το 2027, η διαβίβαση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2028, χρόνος που δεν υπερβαίνει τα 2 έτη από την ολοκλήρωση των διαδικασιών του αρ. 6^α για τις 17 συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται ο ν.5142/2024 και για τις οποίες εκκρεμεί η διαδικασία του αρ. 6α.

Οι εκτιμώμενοι χρόνοι για την διαβίβαση του συνόλου των πινακίων με βάση τις παραπάνω παραδοχές φαίνονται στο διάγραμμα που ακολουθεί :



Συμπερασματικά από τα παραπάνω προκύπτει ότι, έγιναν όλες οι απαιτούμενες ενέργειες, ως εξής την

- *Για τις μελέτες στις οποίες εφαρμόζεται ο ν. 4821/2021 έχουν διαβιθασθεί 6700 πινακία από τα 10000, ποσοστό 67% και αναμένεται να ολοκληρωθεί η διαβίβαση του συνόλου εντός του 2026*
- *Για τις μελέτες στις οποίες εφαρμόζεται ο ν.5142/2024 για τις οποίες ο εκτιμώμενος αριθμός των προς διαβίβαση πινακίων θα ανέλθει σε 10000, εκτιμάται ότι η διαβίβαση θα ολοκληρωθεί εντός του 2028*
- *Έχουν γίνει ενέργειες για την αύξηση των μελών του μητρώου και κυρίως των μηχανικών, σε συνεργασία με το ΤΕΕ, ώστε να υπάρξει δυνατότητα συγκρότησης περισσότερων επιτροπών.*
- *Η ενημέρωση των πολιτών για την πορεία εξέτασης της ένστασης γίνεται από το σύστημα διαχείρισης των επιτροπών. Επιπλέον είναι σε εξέλιξη και θα διατεθεί η δυνατότητα να λαμβάνουν οι πολίτες τις αποφάσεις των επιτροπών μέσω της εφαρμογής Myktima.*

Συνεπώς η διαδικασία των επιτροπών του αρ. 7^ο, μετά την ψηφιοποίηση της διαδικασίας με την χρήση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας, εξελίσσεται ομαλά. Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, ο μέσος χρόνος από την συγκρότηση των επιτροπών των επιτροπών του αρ. 7^ο έως την έκδοση των αποφάσεων ανέρχεται κατά μέσο όρο σε 6 μήνες και δεν υπάρχουν καθυστερήσεις στην έκδοση των αποφάσεων όσον αφορά το χρόνο από την συγκρότηση και μετά.

Οι καθυστερήσεις οφείλονται σε αιτίες που σημειώθηκαν κυρίως σε προγενέστερο χρόνο της κτηματογράφησης, από την ανάρτηση έως την δημοσιοποίηση των εκθέσεων σύμφωνα με το αρ. 6^ο.

Με βάση και τις παραδοχές που αναφέρθηκαν εκτιμάται ότι ο χρόνος που από την ολοκλήρωση των διαδικασιών του αρ. 6α για τις 17 συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται ο ν.5142/2024 και όπου εκκρεμεί η διαδικασία του αρ. 6α δεν θα υπερβεί τα 2 έτη.

2^η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Σχετικά με τη δεύτερη Σύσταση: «Να εισαχθούν άμεσα μηχανισμοί ελέγχου των παραδοτέων της κτηματογράφησης θάσει κινδύνων, ιδίως των κινδύνων των λανθασμένων εγγραφών ή υπαρπαγής αδήλωτων ακινήτων»

Και το σημείο ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ του πορίσματος και ειδικότερα στο σημείο 130 στο οποίο γίνεται αναφορά ότι «....., κατά τους δειγματοληπτικούς ελέγχους των παραδοτέων δεν λαμβάνονται επαρκώς υπόψη οι κίνδυνοι εσφαλμένων εγγραφών.

αλλά και στα ειδικότερα αναφερόμενα υπό τον τίτλο «Νομικός έλεγχος των παραδοτέων της κτηματογράφησης» στα σημεία

79. «Το Ελληνικό Κτηματολόγιο διενεργεί δειγματοληπτικούς νομικούς ελέγχους επί των παραδοτέων των αναδόχων κτηματογράφησης. Οι έλεγχοι διακρίνονται σε προληπτικούς διορθωτικούς ελέγχους βελτίωσης ποιότητας και ελέγχους αποδοχής παραδοτέων, όπου συγκεκριμένα ακίνητα επιλέγονται τυχαία και ελέγχονται παράλληλα από δικηγόρο και από μηχανικό. Οι έλεγχοι γίνονται σύμφωνα με το ISO 2859-2:1985, π.χ. σε μελέτη με 500.000 δικαιώματα, ελέγχονται 200 ακίνητα πριν την ανάρτηση και 315 στη φάση της τελικής θάσης. Τα ευρήματα κοινοποιούνται στον ανάδοχο για διόρθωση όλων των σφαλμάτων πριν την τελική παραλαβή.»

80. Η δειγματοληψία που εφαρμόζεται είναι κατά κανόνα τυχαία. Όμως, με τον τρόπο αυτό δεν λαμβάνονται συστηματικά υπόψη κίνδυνοι που σχετίζονται με λανθασμένες εγγραφές ή πιθανή υπαρπαγή αδήλων ακινήτων. Δεν έχουν προβλεφθεί, επομένως, σαφείς μηχανισμοί για στοχευμένο έλεγχο ακινήτων που είναι αρχικά αδήλωτα ή για επαναλαμβανόμενα μοτίβα σφαλμάτων, όπως κτήσεις από χρησικτησία ή διπλές δηλώσεις. Μια προσέγγιση θάσει κινδύνου θα μπορούσε να αυξήσει την αποτελεσματικότητα των ελέγχων, επιλέγοντας υψηλού κινδύνου ακίνητα για εντατικότερη εξέταση».

Σε συνδυασμό με τα **σημείο 30**: «Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη μεγάλου αριθμού αδήλων ακινήτων συνεπάγεται ουσιώδη κίνδυνο υπαρπαγής περιουσίας, καθόσον είναι πιθανό ορισμένοι να επιδιώξουν την καταχώριση αδήλων ακινήτων που δεν τους ανήκουν. Τα ακίνητα αυτά είναι πολύ πιθανό να συνιστούν περιουσία δημόσιων φορέων που δεν έχει καταγραφεί από αυτούς, σε κάθε δε περίπτωση συνιστούν εν δυνάμει δημόσια περιουσία, καθόσον περιέρχονται στο Δημόσιο με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών σύμφωνα με το άρθρο 9 ν. 2664/1998. Το Ελεγκτικό Συνέδριο, χωρίς να εξετάζει τα ειδικά μέτρα που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, καθόσον εκφεύγει του αντικείμενου του ελέγχου (βλ. σκ. 14), επισημαίνει τη σοβαρότητά του και την ανάγκη ύπαρξης κατάλληλου πλαισίου πρόληψης και αποτροπής τέτοιων φαινομένων.»

αναφέρονται τα ακόλουθα:

Ειδικότερα ως προς τα Σημεία 79 και 80, αναφέρουμε τα εξής:

Κατά τον διενεργηθέντα έλεγχο χορηγήθηκαν στοιχεία και διευκρινήσεις στο ερώτημα **B.7 «Ποιες διαδικασίες ή μηχανισμοί ελέγχου εφαρμόστηκαν για να επαληθευτεί η συμμόρφωση των παραδοτέων με τις συμβατικές προδιαγραφές;»**, διευκρινίζοντας ότι: «Ο έλεγχος παραδοτέων έγινε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις Τ.Π. και την ΣΥ, όπως αυτά έχουν κωδικοποιηθεί στον Πίνακα QA/Qc Matrix.v5

Όπως προβλέπεται από το Παράρτημα των Τ.Π. «Παραδοτέα / έλεγχοι» - Κεφάλαιο 8 οι έλεγχοι πραγματοποιούνται επί των ενδιάμεσων και των τελικών παραδοτέων του κάθε σταδίου υλοποίησης της σύμβασης. Οι έλεγχοι επί των ενδιάμεσων παραδοτέων αφορούν σε ελέγχους μεθοδολογικούς με στόχο να επιβεβαιωθεί η πρόοδος επεξεργασίας, να αναδειχθούν ειδικά ζητήματα προκειμένου να δοθούν επιμέρους οδηγίες και να διαπιστωθεί ότι εφαρμόζεται η μεθοδολογία που περιγράφεται στις

τεχνικές προδιαγραφές. Κατά την υποβολή των τελικών παραδοτέων πραγματοποιείται δειγματοληπτικός έλεγχος κατά ISO 2859-2: 1985 και εφαρμόζεται διαφορετικός δείκτης ποιότητας για το τελικό παραδοτέο του 2^{ου} σταδίου (κτηματολογική βάση της Ανάρτησης) και για το τελικό παραδοτέο του 3^{ου} σταδίου (τελική κτηματολογική βάση)».

Χορηγήθηκε επίσης ο πίνακας Matrix QA_ QC ο οποίος περιλαμβάνει για τις 63 κατηγορίες ελέγχων που αντιστοιχούν σε ελέγχους πληρότητας, επάρκειας, ποιότητας και σε κρίσιμους ελέγχους αποδοχής ποιότητας, ανά παραδοτέο (ενδιάμεση ή τελική παραλαβή) : τον χρονικό προσδιορισμό εφαρμογής τους, με την περιγραφή τους και το είδος τους , δηλαδή πληρότητα, επάρκεια ή ποιότητα και αν είναι έλεγχος που αφορά σε περιγραφικά , νομικά ή σε χωρικά στοιχεία του παραδοτέου. Από τον πίνακα είναι σαφές ότι διενεργούνται καθολικοί έλεγχοι στο σύνολο των παραδοτέων **και ελεγχος σε εξαγόμενο δείγμα σύμφωνα με το ISO 2859-2: 1985.**

Επισημαίνεται ότι βασικός στόχος της διαδικασίας ελέγχου των μελετών κτηματογράφησης είναι η διασφάλιση της πληρότητας, ορθότητας και της ποιότητας της κτηματογράφησης με διαφανείς και ενιαίες διαδικασίες για όλες της συμβάσεις, με την απαραίτητη τεκμηρίωση, λαμβάνοντας υπόψη το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο ελέγχων (Ν.2308/2005 ως ισχύει, Δασική νομοθεσία, Τεχνικές προδιαγραφές και Διευκρινιστικές οδηγίες που συντάσσονται κατόπιν των τροποποιήσεων των Τεχνικών προδιαγραφών ή και ερωτημάτων των αναδόχων).

Ειδικότερα διενεργούνται : α) έλεγχοι πληρότητας και επάρκειας, προκειμένου να εξασφαλίζεται ότι το σύνολο των υποβληθέντων δηλώσεων των πολιτών, έχουν τύχει επεξεργασίας και έχουν ορθά ενσωματωθεί στην κεντρική βάση του Κτηματολογίου, β) έλεγχοι πληρότητας σάρωσης του συνόλου των εισερχόμενων στοιχείων, γ) αυτοματοποιημένοι έλεγχοι (νομικοί και τεχνικοί) για την εξαγωγή των απολύτως εσφαλμένων εγγραφών και των ενδεχομένως εσφαλμένων εγγραφών, όσον αφορά σε νομικά ερωτήματα, για επιβεβαίωση της ορθής συσχέτισης και της λογικής συνέπειας των καταχωρισμένων χωρικών στοιχείων (κεφ 8.2, 8.2.1, 8.2.2).

Επιπλέον στο σύνολο των εγγραφών διενεργούνται έλεγχοι είτε για κρίσιμα ζητήματα (όπως τα δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου, η καταχώριση δικαιωμάτων με αιτία κτήσης χρησικτησία κλπ), είτε για την εξασφάλιση ευκρινούς και ολοκληρωμένου ορισμού όλων των κτηματολογικών οντοτήτων, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο χωρικό και περιγραφικό περιβάλλον του Ελληνικού Κτηματολογίου. Πιο συγκεκριμένα : α) ελέγχεται η ορθότητα των εγγραφών του Ελληνικού Δημοσίου (δικαιώματα Διευθύνσεων Δασών, Κτηματικών Υπηρεσιών κλπ), β) ελέγχεται η εγκυρότητα των δικαιωμάτων των χρησικτησιών (χρησικτησίες μετά την Ανάρτηση χωρίς επιδοτήριο προς το Ελληνικό Δημόσιο, χρησικτησίες χωρίς τα απαραίτητα έγγραφα θεμελίωσης του δικαιώματος (π.χ. Ε9) και γ) ελέγχεται η ύπαρξη διπλογεγραφών, οι ταυτοποιήσεις οντοτήτων όπως πρόσωπα, έγγραφα, εκδότες εγγράφων κλπ.

Επισημαίνεται ότι κατά τον έλεγχο των παραδοτέων πραγματοποιούνται και στοχευμένοι έλεγχοι (ερώτημα στο σύνολο των εγγραφών, με εξαγωγή δείγματος επ' αυτού για την διενέργεια ελέγχου)

για την ανάδειξη ζητημάτων ιδιοκτησιακού καθεστώτος και την εφαρμογή των Τεχνικών Προδιαγραφών, όπως έλεγχοι ανά είδος ιδιοκτησιακού αντικείμενου, ανά είδος δικαιώματος, εφαρμογή τοπογραφικών διαγραμμάτων, Διοικητικών Πράξεων, έλεγχοι συμβατότητας θέσης και σχήματος γεωτεμαχίου, ανεντόπιστα δικαιώματα, γεωτεμάχια αγνώστου ιδιοκτήτη.

Ειδικότερα για τους νομικούς ελέγχους:

Επισημαίνουμε πως προγενεστέρως των κατά ISO 2859-2:1985 ελέγχων αποδοχής ή μη των παραδοτέων, διενεργούνται ενδεδειγμένοι νομικοί έλεγχοι ποιότητας των παραδοτέων.

Ειδικότερα, καθόλη τη διάρκεια της κτηματογράφησης δηλαδή από την έναρξη της λειτουργίας του γραφείου κτηματογράφησης και τη συλλογή των δηλώσεων του Ν.2308/1995 μέχρι την περαίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης, το ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο διενεργεί: α) ελέγχους παρακολούθησης των υπηρεσιών που παρέχονται από τους αναδόχους προς τους πολίτες και τους φορείς, καθώς και β) πληρότητας και ποιότητας των παραδοτέων των αναδόχων σε κάθε φάση της διαδικασίας κτηματογράφησης.

Οι νομικοί έλεγχοι διενεργούνται από δικηγόρους του Φορέα, οι οποίοι παρακολουθούν κάθε μελέτη κτηματογράφησης, από την υπογραφή της σύμβασης μέχρι την λήξη της και ανήκουν στην ομάδα επίβλεψης της αντίστοιχης μελέτης.

Προς το σκοπό αυτό χρησιμοποιούνται τυποποιημένες διαδικασίες και κατάλογοι ελέγχων, προκειμένου να διασφαλιστεί η ομοιογένεια, καθώς και η έγκαιρη ολοκλήρωσή τους, με στόχο τις ακριβέστερες και πληρέστερες πρώτες εγγραφές, οι οποίες θα αποτελέσουν το περιεχόμενο των κτηματολογικών βιβλίων σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου.

A. ΟΙ ΔΙΕΝΕΡΓΟΥΜΕΝΟΙ ΝΟΜΙΚΟΙ ΕΛΕΓΧΟΙ ΕΠΙ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

1. Έλεγχος λειτουργίας Γραφείου Κτηματογράφησης

Σκοπός: Η παροχή υπηρεσιών στους πολίτες και στους φορείς σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές του έργου

Μέθοδος: Ο έλεγχος που διενεργείται από τον δικηγόρο παρακολούθησης της μελέτης κτηματογράφησης αφορά στον έλεγχο του Υπεύθυνου Νομικού του Γραφείου Κτηματογράφησης και των νομικών της ομάδας ως προς τις οδηγίες που δίδονται στους δικαιούχους σχετικά με την ορθή υποβολή της δήλωσης.

Ελέγχονται ειδικά: α) εάν οι δηλώσεις υποβάλλονται κατά τον ορθό τρόπο στις περιπτώσεις πληρεξουσίων, νομίμων αντιπροσώπων, εκπροσώπων νομικών προσώπων, β) εάν υποβάλλονται οι πρόσφοροι τίτλοι για την θεμελίωση των δικαιωμάτων επί των ορθών ιδιοκτησιακών αντικειμένων.

Ο έλεγχος που διενεργείται από τον δικηγόρο παρακολούθησης της μελέτης κτηματογράφησης αφορά στον έλεγχο του Υπεύθυνου Νομικού του Γραφείου Κτηματογράφησης και των νομικών της ομάδας ως

προς τις οδηγίες που δίδονται στους δικαιούχους σχετικά με την ορθή αντιμετώπιση των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων, την κατανόηση των αποσπασμάτων που έχουν αποσταλεί στους συμμετέχοντες στη διαδικασία κτηματογράφησης, στην κατανόηση των επιστολών που έχουν σταλεί σε δικαιούχους των οποίων τα δικαιώματα παρέμειναν ανεντόπιστα ή τα δικαιώματά τους απορρίφθηκαν γιατί προκρίθηκαν τρίτοι επί του δηλωθέντος ακινήτου, στην κατανόηση των επιστολών που έχουν αποσταλεί σε δικαιούχους που δεν προσήλθαν στη διαδικασία κτηματογράφησης και περιλήφθηκαν στην κτηματολογική βάση δυνάμει πληροφοριών τρίτων, με τις προθεσμίες υποβολής αιτήσεων διόρθωσης/ενστάσεων, αιτήσεων προδήλων σφαλμάτων, υποβολής εκπρόθεσμων δηλώσεων, με το κόστος της υποβολής των διαφορών ειδών αιτήσεων, με την πορεία και τη συνέχιση της διαδικασίας κτηματογράφησης.

2. Έλεγχος Γραφείου Επεξεργασίας

Σκοπός: Το αποτέλεσμα της επεξεργασίας κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης να είναι σύμφωνο με τα άρθρα 3 και 3α του Ν.2308/1995, δηλαδή να χρησιμοποιούνται ορθά οι πληροφορίες τρίτων και να διενεργείται έλεγχος νομιμότητας.

Μέθοδος: Έλεγχος μέσω τυποποιημένων ερωτημάτων προκειμένου να διασφαλιστεί η ορθή καταχώριση δικαιούχων και δικαιωμάτων σε συγκεκριμένο πλήθος ακινήτων.

-Ελέγχεται από τον δικηγόρο παρακολούθησης της μελέτης αν διενεργείται ο κατά το άρθρο 3α του Ν.2308/1995 έλεγχος νομιμότητας στα στοιχεία που συλλέγονται καθόλη τη διάρκεια τη διαδικασίας κτηματογράφησης και συγκεκριμένα:

-Ελέγχεται από τον δικηγόρο παρακολούθησης της μελέτης η διαδικασία συμπλήρωσης κτηματολογικής βάσης από πληροφορίες τρίτων κατά το άρθρο 3 του Ν.2308/1995.

-Ελέγχεται από τον δικηγόρο παρακολούθησης της μελέτης η επεξεργασία ειδικών ζητημάτων της περιοχής υπό κτηματογράφησης.

-Ελέγχεται από τον δικηγόρο παρακολούθησης της μελέτης η επεξεργασία δηλώσεων του Ελληνικού Δημοσίου (Κτηματικές Υπηρεσίες, Δ/σεις Δασών κ.λ.π.).

Β. ΟΙ ΔΙΕΝΕΡΓΟΥΜΕΝΟΙ ΝΟΜΙΚΟΙ ΕΛΕΓΧΟΙ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΠΑΡΑΔΟΤΕΩΝ

1. Επί των Περιγραφικών Κτηματολογικών στοιχείων Ανάρτησης προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων

Σκοπός: Τα προσωρινά κτηματολογικά στοιχεία της Ανάρτησης να είναι πλήρη και όσο το δυνατόν ορθότερα, ώστε οι δικαιούχοι τόσο αυτοί, οι οποίοι υπέβαλαν δήλωση, όσο και οι δικαιούχοι, οι οποίοι περιλήφθηκαν από πληροφορίες τρίτων να ελέγξουν και να συμπληρώσουν τα στοιχεία.

Ειδικότερα:

Μέθοδος:

Δειγματοληπτικός έλεγχος μέσω αυτοματοποιημένων ελέγχων τριών ειδών που καταδεικνύουν:

- α) τις απολύτως εσφαλμένες εγγραφές π.χ. δικαιώματα κυριότητας που υπερβαίνουν το ποσοστό του 100%, ψιλή κυριότητα χωρίς επικαρπία, ή το αντίστροφο, ειδικές εκτάσεις (π.χ. δρόμοι, ρέματα, αιγιαλοί) με κυριότητα υπέρ δικαιούχου διαφορετικού από το Ελληνικό Δημόσιο ή το Δήμο κ.λ.π.
- β) τις ενδεχομένως εσφαλμένες εγγραφές π.χ. ποσοστά συνιδιοκτησίας των διηρημένων ιδιοκτησιών επί του γεωτεμαχίου μικρότερα ή μεγαλύτερα του 1000, σε περιπτώσεις βαρών βεβαρημένοι οφειλέτες διαφορετικοί των κυρίων, περιπτώσεις ψιλής κυριότητας με επικαρπωτή άγνωστο και το αντίστροφο, πιθανό λάθος συνδυασμού εγγράφου/εκδότη με αιτία κτήσης κ.λ.π.
- γ) ζητήματα, τα οποία η κτηματογραφούσα αρχή ελέγχει προκειμένου να αναδειχθεί πιθανό σφάλμα ή έλλειψη στον τρόπο επεξεργασίας από πλευράς του αναδόχου π.χ. τα δικαιώματα που έχουν καταχωριστεί με χρησικτησία, οι αγωγές, οι κατασχέσεις κ.λ.π.
- δ) δειγματοληπτικός έλεγχος της επεξεργασίας της δήλωσης της Δ/σης Δασών
- ε) δειγματοληπτικός έλεγχος της επεξεργασίας των δικαιωμάτων λοιπών φορέων του Δημοσίου
- Στον ανάδοχο αποστέλλονται όλα τα αποτελέσματα, προκειμένου να αιτιολογηθούν. Ο ανάδοχος υποχρεούται να διορθώσει όχι μόνον τα τυχόν σφάλματα του δείγματος, αλλά όλα τα αντίστοιχα σφάλματα.

2. Επί των εκθέσεων του Γραφείου Κτηματογράφησης

Σκοπός: Να ελεγχθεί ο τρόπος επεξεργασίας των εκθέσεων, που έχουν συνταχθεί από τον ανάδοχο επί των αιτήσεων διόρθωσης και επί των ενστάσεων που έχουν υποβληθεί από τους συμμετέχοντες στην κτηματογράφηση και να διορθωθούν τυχόν σφάλματα ή να συμπληρωθούν ελλείψεις.

Μέθοδος: Δειγματοληπτικός έλεγχος επί των Εκθέσεων

3. Επί των Περιγραφικών Κτηματολογικών στοιχείων Αναμορφωμένης Κτηματολογικής Βάσης

Σκοπός: Τα τελικά κτηματολογικά στοιχεία της Ανάρτησης να είναι πλήρη και όσο το δυνατόν ορθότερα.

Μέθοδος: Α. Επί της αναμορφωμένης κτηματολογικής βάσης διενεργείται:

- α. Δειγματοληπτικός έλεγχος μέσω αυτοματοποιημένων ελέγχων, όπως προαναφέραμε.
- β. Δειγματοληπτικός έλεγχος επί των μεταβολών που έχουν επέλθει από την ανάρτηση. Συγκεκριμένα ελέγχεται δείγμα εγγραφών που έχουν μεταβληθεί δυνάμει:
- δήλωσης Ν.2308/1995,
 - δυνάμει πληροφορίας τρίτων,
 - δυνάμει δήλωσης από Υποθηκοφυλακείο (άρθρο 5 του Ν.2308/1995),
 - δυνάμει κυρωμένης διοικητικής πράξης
 - δυνάμει απόφασης Επιτροπής ενστάσεων (εφόσον δεν ισχύει ο ν. 4821/21)
 - δυνάμει υπομνήματος επί αίτησης διόρθωσης (εφόσον δεν ισχύει ο ν. 4821/21)
 - από οίκοθεν διόρθωση

Σημείωση: Εφόσον ισχύει ο ν. 4821/21 (δηλ. δεν υπάρχουν αποφάσεις Επιτροπών Ενστάσεων, διότι η εξέταση των αιτήσεων διόρθωσης θα λάβει χώρα σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου)

εξετάζεται εάν ορθώς διενεργήθηκαν ή μη μεταβολές σε ακίνητα που σε καθεστώς λειτουργίας θα εξεταστούν από τις Επιτροπές του αρ. 7α ν.2308/95 οι επ' αυτών αιτήσεις διόρθωσης

Β. Επί της επικαιροποιημένης κτηματολογικής βάσης (δηλ. μελέτες που περαιώνονται δυνάμει του ν. 5142/24) διενεργείται:

- α. Δειγματοληπτικός έλεγχος μέσω αυτοματοποιημένων ελέγχων, όπως προαναφέραμε.
- β. Δειγματοληπτικός έλεγχος επί των μεταβολών που έχουν επέλθει από την ανάρτηση (ήτοι μόνον επί επιγενόμενων πράξεων και προδήλων σφαλμάτων δυνάμει των ως άνω διατάξεων).
- γ. Δειγματοληπτικός έλεγχος επί των ακινήτων που έχουν σημειωθεί δυνάμει της παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 5142/24.

Επομένως, δεν είναι ακριβές το συμπέρασμα του πορίσματος σχετικά με τη συστηματικότητα και το εύρος των ελέγχων, καθώς ο Φορέας Ελληνικό Κτηματολόγιο διενεργεί εκτός από τους δειγματοληπτικούς ελέγχους επί των παραδοτέων κτηματογράφησης και ελέγχους στο σύνολο των κτηματολογικών εγγραφών (περιγραφικών- νομικών και χωρικών), όπως αυτοί περιγράφονται στο Κεφ. 8 των Τεχνικών Προδιαγραφών και στο αρχείο ελέγχου παραδοτέων Matrix QA_QC.

Αναφορικά δε με τον κίνδυνο που αναφέρεται στην έκθεση για την πιθανή υπαρπαγή αδήλωτων ακινήτων επισημαίνουμε ότι **οι προαναφερόμενοι συστηματικοί έλεγχοι και συγκεκριμένα αυτοί που αφορούν στις μεταβολές των κτηματολογικών στοιχείων μετά την ανάρτηση διασφαλίζουν την νομιμότητα** κατά τα οριζόμενα στο ν. 2308/98.

Επιπλέον, κατά την διενέργεια των ελέγχων παρακολούθησης της κτηματογράφησης από τον δικηγόρο παρακολούθησης της μελέτης, όπως προαναφέρεται, εντοπίζονται τα ειδικά ζητήματα της υπό κτηματογράφηση περιοχής και ελέγχονται μέσω ειδικών ερωτημάτων.

Όλοι οι προαναφερθέντες έλεγχοι των παραδοτέων, πραγματοποιούνται μέσω συγκεκριμένης εφαρμογής ελέγχων του Φορέα από τα αρμόδια Τμήματα της Νομικής διεύθυνσης και της Διεύθυνσης Έργων, αποστέλλονται στον ανάδοχο με απαίτηση να διορθωθούν στο σύνολό τους ή να αιτιολογηθούν οι πιθανές αποκλίσεις εφόσον αυτές εξάγονται από πραγματικά δεδομένα του αρχείου κτηματογράφησης. Σε κάθε περίπτωση, απαιτούνται επανυποβολές έως ότου ελαχιστοποιηθούν τα σφάλματα και εντός των αποδεκτών αποκλίσεων της κτηματογράφησης.

Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι έχουν υλοποιηθεί πλήρως μηχανισμοί ελέγχου που διασφαλίζουν την ορθότητα και την ποιότητα των τελικών κτηματολογικών εγγραφών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις Τεχνικές Προδιαγραφές και στην νομοθεσία.

Συμπέρασμα ως προς το Πλαίσιο Ελέγχων Κτηματογράφησης

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο εφαρμόζει ένα συστηματικό, θεσμοθετημένο και πολυεπίπεδο πλαίσιο ελέγχων, το οποίο εκτείνεται σε όλη τη διάρκεια της κτηματογράφησης, από τη συλλογή δηλώσεων έως την τελική βάση και διασφαλίζει την ορθότητα και την ποιότητα των τελικών εγγράφων.

Ευρύτητα και Πληρότητα των Ελέγχων: Η ευρύτητα των ελέγχων χαρακτηρίζεται από την εφαρμογή τους σε όλα τα στάδια της διαδικασίας, από τη συλλογή δηλώσεων έως την τελική κτηματολογική βάση. Η πληρότητα του συστήματος τεκμηριώνεται από τη χρήση του Πίνακα Matrix QA_QC, ο οποίος περιλαμβάνει 63 διαφορετικές κατηγορίες ελέγχων σε συνδυασμό πλήθους ερωτημάτων που διατρέχουν το σύνολο των δεδομένων της κτηματολογικής βάσης. Το σύστημα συνδυάζει καθολικούς ελέγχους στο σύνολο των παραδοτέων με αυστηρούς δειγματοληπτικούς ελέγχους βάσει του διεθνούς προτύπου ISO 2859-2:198545.

Πλήθος και Κατηγοριοποίηση ανά Είδος: Οι έλεγχοι είναι δομημένοι με σαφήνεια ώστε να καλύπτουν κάθε πτυχή του έργου:

- **Ανά Αντικείμενο:** Διακρίνονται σε νομικούς, περιγραφικούς και χωρικούς ελέγχους.
- **Ανά Κατηγορία:** Περιλαμβάνουν ελέγχους πληρότητας, επάρκειας και ποιότητας, καθώς και κρίσιμους ελέγχους αποδοχής των παραδοτέων.
- **Ανά Φάση:** Πραγματοποιούνται έλεγχοι σε ενδιάμεσα παραδοτέα (μεθοδολογικοί) για την επιβεβαίωση της προόδου και εφαρμογής των προδιαγραφών και οδηγιών και σε τελικά παραδοτέα κάθε σταδίου για την τελική αποδοχή.
- **Ενδεικτικό Πλήθος:** Σε μελέτες μεγάλης κλίμακας διενεργούνται στοχευμένοι νομικοί έλεγχοι σε εκατοντάδες ακίνητα τόσο πριν την ανάρτηση όσο και στην τελική βάση.

Στόχευση σε Ειδικά Ζητήματα: Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται σε ζητήματα υψηλού κινδύνου, με στόχο την πρόληψη σφαλμάτων και την αποτροπή της υπαρξιακής αδήλων ακινήτων. Οι έλεγχοι στοχεύουν ειδικά:

- Στην προστασία των δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου (Δασικές Υπηρεσίες, Κτηματικές Υπηρεσίες).
- Στην εγκυρότητα του τρόπου υποβολής δήλωσης της κυριότητας με αιτία κτήσης **χρησικτησία**, ελέγχοντας την ύπαρξη απαραίτητων εγγράφων (π.χ. Ε9) πριν και μετά την ανάρτηση.
- Στον εντοπισμό **ακινήτων με ποσοστό** δικαιώματος κυριότητας πάνω από 100% και την ταυτοποίηση προσώπων και εγγράφων
- Στον έλεγχο ειδικών εκτάσεων, όπως **ρέματα, δρόμοι και αιγιαλοί**, για την αποφυγή λανθασμένων εγγράφων υπέρ ιδιωτών αντί του Δημοσίου.
- Στην παρακολούθηση των **αδήλων ακινήτων** και των **μεταβολών μετά την ανάρτηση**, ώστε να διασφαλίζεται η νομιμότητα και να αποτρέπεται καταχώριση περιουσίας από μη δικαιούχους.

Προς επίρρωση της αποτελεσματικότητας των ελέγχων επισημαίνουμε ότι κατατέθηκε μηνυτήρια αναφορά ενώπιον του Αρείου Πάγου του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» κατά παντός υπευθύνου με τα πραγματικά περιστατικά, τα οποία τέθηκαν σε γνώση μας στο πλαίσιο δειγματοληπτικού ελέγχου των στοιχείων που συλλέχθηκαν κατά την εκτέλεση συγκεκριμένης μελέτης κτηματογράφησης που διενεργεί το ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», από τα οποία πιθανολογήθηκε σφόδρα η τέλεση αξιόποινων πράξεων κατά την διάρκεια της κτηματογράφησης.

Ειδικότερα, σε περιοχές μελέτης Κτηματογράφησης στο πλαίσιο δειγματοληπτικού ελέγχου των στοιχείων που συλλέχθηκαν κατά την εκτέλεση συγκεκριμένης μελέτης, εντοπίστηκαν ηλεκτρονικά υποβληθείσες δηλώσεις με πολλά δικαιώματα. Η συνολική δηλωθείσα επιφάνεια ανερχόταν σε περίπου 550 στρέμματα. Τα δικαιώματα αφορούσαν αποκλειστικά σε ΟΤΑ υψηλών κατά τεκμήριο αξιών γης. Οι δηλώσεις υποβλήθηκαν τον Δεκέμβριο του 2023, δηλαδή μετά την έναρξη της Προανάρτησης και αφορούσαν σε δικαιώματα πλήρους κυριότητας σε συγκεκριμένους ΟΤΑ με αιτία κτήσης έκτακτη χρησικτησία.

Επισημαίνουμε ότι, τα δικαιώματα αυτά δεν προκρίθηκαν κατά τον διενεργηθέντα έλεγχο νομιμότητας του άρθρου 3α Ν.2308/1995 που διενεργεί το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Περαιτέρω, υπάρχουν περιπτώσεις αλληλοεπικάλυψης με δικαιώματα τρίτων. Τόσο ο δηλών, όσο και οι μάρτυρες – οι οποίοι είναι ίδιοι σε όλες τις ένορκες βεβαιώσεις - εμφανίζονται κάτοικοι περιοχής, χωρίς εμφανή σχέση με τους ΟΤΑ στους οποίους αφορούν οι δηλώσεις. Επίσης, το σύνολο των ενόρκων βεβαιώσεων έχουν συνταχθεί μετά την έναρξη της Προανάρτησης, ενώπιον του ίδιου συμβολαιογράφου. Επειδή η συγκεκριμένη ως άνω επαναλαμβανόμενη και εκτεταμένη πρακτική δημιουργεί εύλογες υποψίες ως προς την εγκυρότητα των εν λόγω εμπράγματων δικαιωμάτων, είναι πιθανό από την παραπάνω πρακτική να θίγονται νόμιμα δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου, ή και ιδιωτών (φυσικών/ νομικών προσώπων). Επίσης, είναι πιθανό από την παραπάνω συστηματική πρακτική υποβολής δηλώσεων Ν.2308/1995 να στοιχειοθετούνται αξιόποινες πράξεις εις βάρος του Ελληνικού Δημοσίου, ή και ιδιωτών (φυσικών/ νομικών προσώπων) και για το λόγο αυτό υποβλήθηκε μηνυτήρια αναφορά.

Συμπερασματικά, παρά τις επισημάνσεις για την ανάγκη περαιτέρω ενίσχυσης των μηχανισμών βάσει κινδύνου, τα υφιστάμενα στοιχεία καταδεικνύουν ότι ο Φορέας διαθέτει ένα **συστηματικό και θεσμοθετημένο πλαίσιο** που εγγυάται την ορθότητα και την ποιότητα των τελικών κτηματολογικών εγγραφών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις Τεχνικές Προδιαγραφές (ΦΕΚ 923/Β/5-4-2016) και τις τροποποιήσεις αυτών ΦΕΚ 1494/Β/03.05.2019, ΦΕΚ 2673/Β/24-6-2021, ΦΕΚ 4841/Β/21-08-2024, ΦΕΚ 6737/Β/10-12-2024, ΦΕΚ 6049/Β/11-11-2025) και στην νομοθεσία.

Τέλος, σε σχέση με τη διαπίστωση του πορίσματος υπό τον τίτλο «Τα ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη ως δείκτης της πορείας της κτηματογράφησης» στο σημείο 28 αλλά και στα σημεία 29 και 30, επισημαίνεται ότι:

Ο δείκτης μη δηλωθέντων δικαιωμάτων επί των προεκτιμώμενων είναι σημαντικός για την παρακολούθηση της κτηματογράφησης, όμως το γεγονός και μόνο ότι υπολείπεται ένα ποσοστό δικαιωμάτων από τα προεκτιμώμενα δεν αποδεικνύει ότι δεν επετεύχθη ο στόχος της κτηματογράφησης, ούτε ότι συνεπάγεται ουσιώδη κίνδυνο υφαρπαγής αδήλωτων ακινήτων.

Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η προεκτίμηση δικαιωμάτων αποτελεί ένα μέγεθος που έχει εξαχθεί με στατιστική μέθοδο για όλη τη χώρα που μπορεί να έχει αποκλίσεις από την πραγματικότητα (στατιστική απόκλιση έως 15%) και ότι τα πραγματικά δικαιώματα είναι γνωστά μόνο μετά την υποβολή τους και επομένως και το πραγματικό μέγεθος αυτών.

Αναφέρονται ακολούθως τα θεσμικά μέτρα που έχουν ληφθεί από το κτηματολόγιο, ήδη από την έναρξη της κτηματογράφησης, για την αποφυγή κινδύνων «υφαρπαγής» περιουσίας.

Καταρχήν πρέπει να γίνει αποδεκτό ότι ήταν κρίσιμη και δικαιοπολιτικά ορθή η επιλογή του νομοθέτη του Ν.2308/1995 περί δυνατότητας υποβολής δήλωσης του Ν.2308/1993 για τη σύνταξη του Κτηματολογίου από τους δικαιούχους κυριότητας με αιτία κτήσης την χρησικτησία. Ο νομοθέτης είχε αποδεχθεί ότι για να κτηματογραφηθεί κάθε σπιθαμή της ελληνικής γης έπρεπε να δηλωθούν και τα ακίνητα τα οποία είχαν αποκτηθεί με χρησικτησία, χωρίς έγγραφους τίτλους. Η τακτική αυτή απέτρεψε πάγια τακτική της ελληνικής κοινωνίας τις τελευταίες δεκαετίες στις αγροτικές περιοχές, ιδίως για λόγους τις περισσότερες φορές οικονομικούς, λόγω και της μικρής αξίας της γης. Η

πληροφορία αυτή δεν θα μπορούσε να συλλεχθεί με κανέναν άλλον τρόπο παρά μόνον με την υποβολή της δήλωσης του Ν.2308/1995, με τα εχέγγυα της Υπεύθυνης Δήλωσης της Δήλωσης του Ν.2308/1995, με την προσκόμιση συγκεκριμένων αποδεικτικών, για τη νομή, εγγράφων, καθώς και με τον υποχρεωτικό εντοπισμό του ακινήτου επί συγκεκριμένου υποβάθρου.

Στις Τεχνικές Προδιαγραφές των μελετών κτηματογράφησης για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου στο υπόλοιπο της χώρας, οι οποίες εγκρίθηκαν με την ΥΑ 15649/31.03.2016 (ΦΕΚ Β/923/05.04.2016), προβλέπεται ότι με τη δήλωση του Ν.2308/1995 για την κυριότητα με αιτία κτήσης την χρησικτησία θα πρέπει να προσκομίζονται ορισμένα αποδεικτικά της χρησικτησίας έγγραφα τα οποία, ελλείψει τελεσίδικης δικαστικής αποφάσεως, αποτελούν ένδειξη για την άσκηση πράξεων νομής και παρέχουν έρεισμα, αν καλύπτουν χρονική περίοδο 20 ετών, για την αναγραφή του δηλούντος ως κατ' αρχήν κυρίου δυνάμει έκτακτης χρησικτησίας επί ακινήτου υποδειχθέντος από τον κύριο κατά θέση και όρια. Ενδεικτικά αναφέρονται: υποθήκες και εν γένει βάρη στα ακίνητα για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως χρησικτησία, συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο, συμβόλαιο όμορων ιδιοκτητιών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου, πράξη αναγνώρισης ορίων, μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή τον δηλούντα, εφόσον φέρουν βέβαιη χρονολογία, δηλώσεις ενώπιον Δημοσίων Αρχών, ιδίως φορολογικών, έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετώπιστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση, αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν το δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος, αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ προς τον δηλούντα, αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή ενδεχομένως για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή πάντως δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους, παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχθηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο, ένορκες βεβαιώσεις με το ως άνω περιεχόμενο.

Σε κάθε περίπτωση είναι υποχρεωτική η υποβολή δήλωσης ενώπιον Δημοσίων Αρχών δηλ. το έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης. Όσον αφορά στην υπόδειξη του ακινήτου επί του οποίου ο δικαιούχος ασκεί πράξεις νομής, ο δικαιούχος οφείλει να προσκομίσει σαφή στοιχεία για τη θέση και τα όρια του ακινήτου.

Σημειώνεται ότι **διενεργούνται ειδικοί έλεγχοι** επί των παραδοτέων των αναδόχων κτηματογράφησης σχετικά με τη πληρότητα των εγγράφων που υποβάλλονται από τους δικαιούχους που δηλώνουν κυριότητα με αιτία κτήσης την χρησικτησία.

Η κτηματογραφούσα αρχή μέσω των αναδόχων κτηματογράφησης επεξεργάζεται τα στοιχεία σε συνδυασμό με όλες τις πληροφορίες που έχει συλλέξει από τις αρμόδιες υπηρεσίες και διενεργεί έλεγχο νομιμότητας. Ο έλεγχος νομιμότητας έχει εισαχθεί με το Ν. 3127/2003. Συγκεκριμένα από τους νομικούς του Γραφείου Κτηματογράφησης **διενεργείται υποχρεωτικά έλεγχος νομιμότητας**, κατά τα οριζόμενα στο άρθρ. 3α του Ν.2308/1998, όπως ισχύει. Στα πλαίσια διενέργειας αυτού του ελέγχου η

κτηματογραφούσα αρχή σε περίπτωση σύγκρουσης δικαιωμάτων προκρίνει τον πιο πρόσφορο τίτλο και δεν δικαιούται να μετατρέπει αυτεπαγγέλτως την αιτία κτήσης του δικαιώματος σε «χρησικτησία». Απόλυτη εξασφάλιση της διαδικασίας κτηματογράφησης, συνιστά η θεσμοθέτηση της υποχρεωτικότητας της υποβολής δήλωσης του Ν.2308/1995 από μέρους του Ελληνικού Δημοσίου καθώς επίσης και η θεσμοθέτηση της υποχρεωτικής κοινοποίησης της Δήλωσης κάθε χρησιδεσπύζοντα στο Ελληνικό Δημόσιο επί ακινήτου, το οποίο έχει περιληφθεί ως «αγνώστου» στους Προσωρινούς Κτηματολογικούς πίνακες της Ανάρτησης. Ο δικαιούχος κοινοποιεί στο Υπ. Οικονομικών τη δήλωση Ν.2308/1995 και εν συνεχεία, προσκομίζει το επιδοτήριο στο Γραφείο Κτηματογράφησης μέσω αίτησης συμπληρωματικών στοιχείων.

Κατά τη διάρκεια της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων επί ακινήτου «αγνώστου ιδιοκτήτη» με αιτία κτήσης χρησικτησία υποβάλλεται ένσταση αντί δήλωσης σύμφωνα με το αρ. 2 παρ.9 του ν.2308/95, η οποία αν δεν επιδοθεί στο Δημόσιο είναι απαράδεκτη. Για την απόδειξη της κατάθεσης ένστασης το Γραφείο Κτηματογράφησης εκδίδει πιστοποιητικό υποβολής ένστασης, το οποίο σε συνδυασμό με το αποδεικτικό επίδοσης προς το Δημόσιο χρησιμοποιείται για τη σύνταξη συμβολαίων, τη διεξαγωγή δικών και τις εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών αντί του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης που προβλέπει το άρθρο 5 του Ν.2308/1995. Μετά τη λήξη της Ανάρτησης η δήλωση επί ακινήτου «αγνώστου ιδιοκτήτη» με αιτία κτήσης τη χρησικτησία πρέπει ομοίως να επιδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο.

Συμπερασματικά ο δείκτης μη δηλωθέντων δικαιωμάτων επί των προεκτιμώμενων είναι σημαντικός για την παρακολούθηση της κτηματογράφησης, όμως το γεγονός και μόνο ότι υπολείπεται ένα ποσοστό δικαιωμάτων από τα προεκτιμώμενα δεν αποδεικνύει ότι δεν επετεύχθη ο στόχος της κτηματογράφησης, ούτε ότι συνεπάγεται ουσιώδη κίνδυνο υφαρπαγής αδήλων ακινήτων.

Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η προεκτίμηση δικαιωμάτων αποτελεί ένα μέγεθος που έχει εξαχθεί με στατιστική μέθοδο για όλη τη χώρα που μπορεί να έχει αποκλίσεις από την πραγματικότητα (στατιστική απόκλιση έως 15%) και ότι τα πραγματικά δικαιώματα είναι γνωστά μόνο μετά την υποβολή τους και επομένως και το πραγματικό μέγεθος αυτών.

Τέλος αναφέρουμε, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, ο αριθμός των ακινήτων με άγνωστο ιδιοκτήτη ουδόλως συνδέεται με την επιτυχία της πορείας της κτηματογράφησης και με τον κίνδυνο της «υφαρπαγής αδήλων ακινήτων».

3^η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Ως προς τα ειδικώς αναφερόμενα σε επιμέρους σημεία της Έκθεσης παρατηρούνται τα εξής:

Σχετικά με το σημείο ΣΥΝΟΨΗ σύμφωνα με την οποία τα πορίσματα του ελέγχου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων ότι:

1. «Τρεις δεκαετίες μετά τη νομοθετική πρόβλεψή της, η κτηματογράφηση πλησιάζει στο τέλος της. Το χρονικό διάστημα που απαιτήθηκε είναι αντικειμενικά υπέρμετρα εκτεταμένο, ακόμη και για ένα τόσο σύνθετο εγχείρημα. Αξιοσημείωτη πρόοδος σημειώθηκε κατά την τελευταία δεκαετία»,
2. «Σημαντικός αριθμός ακινήτων (9% συνολικά και 17% στις υπό εξέλιξη συμβάσεις) έχουν καταχωρηθεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Η καθυστέρηση ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης οφείλεται σε εγγενείς παράγοντες, αλλά και χρόνιες δυσλειτουργίες, όπως η ελλιπής καταγραφή της δημόσιας περιουσίας και η μη σύνταξη δασικών χαρτών. Ο ρυθμός υλοποίησης επιβραδύνθηκε από συχνές μεταβολές του νομοθετικού πλαισίου και λειτουργικά προβλήματα, όπως καθυστερήσεις στη συλλογή δηλώσεων, δυσχέρειες στη συγκρότηση των επιτροπών ενστάσεων και υποστελέχωση των υπηρεσιών ποιοτικού ελέγχου.»

σε συνδυασμό με το σημείο «24. Διάρκεια κτηματογράφησης», με το ενσωματωμένο γράφημα να αποτυπώνει την διάρκεια κάθε φάσης κτηματογράφησης ανά γενιά με αφηρητρία τον χρόνο θέσπισης του ν2308/95»,

και το σημείο «25. Το χρονικό διάστημα των τριάντα ετών που απαιτήθηκε για την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης της Χώρας είναι αντικειμενικά υπέρμετρα εκτεταμένο, ακόμη και για ένα τόσο σύνθετο και πολύπλοκο εγχείρημα, ιδιαίτερα αν ληφθεί υπόψη ότι την πρώτη εικοσαετία ο ρυθμός της κτηματογράφησης ήταν χαμηλός»,

επισημαίνεται ότι:

Σύμφωνα με τα στοιχεία που έχουν χορηγηθεί από τον φορέα κατά την εξέλιξη του διενεργηθέντος ελέγχου και ειδικότερα σε ότι αφορά την 2^η, 3^η και 4^η Γενιά κτηματογράφησης, το χρονικό διάστημα από τις 15.06.1995 έως την απόφαση κήρυξης περιοχής υπό κτηματογράφησης που αντιστοιχεί σε 11,81 έτη για την 2^η Γενιά Κτηματογράφησης, σε 15,09 – 15,15 για την 3^η & 4^η Γενιά Κτηματογράφησης δεν θα ήταν ορθό να χαρακτηριστεί ως «Φάση Κτηματογράφησης» αφού δεν είχε ακόμα συντελεστεί ως πράξη η κήρυξη των περιοχών.

Είναι μάλιστα σαφές, όπως έχει διατυπωθεί σε διάφορα σημεία του υλικού, ότι:

- α) η κτηματογράφηση είναι μια η διαδικασία της εκ του μηδενός κατάρτισης του κτηματολογίου (σημ 18)

β) υπήρξε στρατηγική επιλογή της πολιτείας η διενέργεια πιλοτικών προγραμμάτων σε διάσπαρτες περιοχές της χώρας ως προαπαιτούμενο για την συνέχιση των υπόλοιπων προγραμμάτων, με κύριο σκοπό να καταγραφούν και να κωδικοποιηθούν οι ιδιαιτερότητες του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, να συνταχθούν με πληρότητα οι τεχνικές προδιαγραφές διαδικασιών, μεθοδολογίας, ενδιάμεσων και τελικών παραδοτέων για την υλοποίηση των κτηματογραφήσεων, να υλοποιηθεί και να εφαρμοστεί ένα σύγχρονο ψηφιακό σύστημα και ηλεκτρονικές εφαρμογές προς τους πολίτες που διασφαλίζει την ομοιογένεια καταχώρισης και την ακεραιότητα των εγγραφών με ενσωματωμένους λογικούς ελέγχους, ελέγχους συμβατότητας και αποδοχής της συλλεχθείσας τεχνικής και νομικής πληροφορίας των ακινήτων (εξάλλου και η διαπίστωση του πορίσματος στο σημείο 44 καταδεικνύει την αναγκαιότητα αυτή),

γ) ήταν απαραίτητη η εξασφάλιση σύνταξης των ενιαίων ψηφιακών υποβάθρων προκειμένου να χορηγηθούν για τις ανάγκες της κτηματογράφησης 2^{ης}, 3^{ης} και 4^{ης} Γενιάς, μέσω διαγωνιστικής διαδικασίας,

δ) ήταν απαραίτητη προϋπόθεση η εξασφάλιση της χρηματοδότησης του έργου, είτε με ίδιους πόρους, είτε με χρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση,

ε) ήταν καθοριστική και αναγκαία η διαβούλευση με τα εμπλεκόμενα μέρη, ήτοι φορείς, επαγγελματίες, επιμελητήρια, πολίτες και η ωρίμανση του πλαισίου διαδικασιών και επικοινωνίας βάσει των διδαγμάτων των πιλοτικών προγραμμάτων,

ε) τέλος, ήταν απαραίτητη η διασφάλιση της υλοποίησης ηλεκτρονικών εφαρμογών προς τους πολίτες και τους επαγγελματίες σε κάθε φάση συμμετοχής τους στην κτηματογράφηση, ειδικότερα στα προγράμματα 3^{ης} και 4^{ης} Γενιάς, με σκοπό την ποιοτική αναβάθμιση, την αρτιότερη εξυπηρέτησή τους και τη διασφάλιση της άμεσης συλλογής και καταχώρισης της πληροφορίας, είτε με εσωτερικούς πόρους είτε με εξωτερικούς συνεργάτες.

Επισημαίνεται επίσης ότι, για τις παραπάνω ενέργειες θα πρέπει να προσμετρηθεί και ο χρόνος ωριμότητας του έργου μέχρι την δημοπράτηση των συμβάσεων, που αντιστοιχεί σε 1,58 – 5,89 έτη για την 2^η έως της 4^η Γενιά Κτηματογράφησης .

Εν προκειμένω, οι χρόνοι εκτέλεσης των μελετών κτηματογράφησης για την 2^η 3^η και 4^η Γενιά Κτηματογράφησης αντιστοιχούν σε 3,96 – 7,82 έτη, εντός των οποίων υλοποιούνται οι φάσεις κτηματογράφησης που αφορούν στην συλλογή των δηλώσεων, τη νομική και τεχνική επεξεργασία των στοιχείων, στη δημοσιοποίηση τους μέσω της προανάρτησης και ανάρτησης, τη δυνατότητα υποβολής πρόσθετων στοιχείων και αιτήσεων για τη διόρθωση και καταχώριση των δικαιωμάτων και κάθε άλλου ιδιοκτησιακού στοιχείου στην κτηματολογική βάση των Πρώτων Εγγραφών.

Αναφορικά δε με την αναφερόμενη επιβράδυνση οφειλόμενη σε εγγενείς παράγοντες και νομοθετικές ρυθμίσεις που ενσωματώθηκαν στο έργο κατά την εξέλιξη του, που επίσης αναφέρονται στα σημεία 42, 43 και 44 - Οι μεταβολές στο νομοθετικό καθεστώς-

42. Ο ν. 2308/1995 αποτελεί τον βασικό νόμο που ρυθμίζει τη διαδικασία κτηματογράφησης. Τα 25 άρθρα του έχουν υποστεί αλλεπάλληλες τροποποιήσεις από περισσότερους από 20 μεταγενέστερους νόμους, με αποτέλεσμα να έχουν αλλάξει, προστεθεί ή καταργηθεί διατάξεις του πάνω από 90 φορές. Ενδεικτικό είναι ότι, ενώ ο νόμος στην αρχική του μορφή περιλάμβανε περίπου 2.500 λέξεις, υπό τη σημερινή του μορφή αριθμεί περίπου 11.500. Οι αλλαγές αφορούν κρίσιμες πτυχές, όπως τις προθεσμίες υποβολής δηλώσεων, τον αριθμό των αναρτήσεων, τη διαδικασία υποβολής αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων, καθώς και το στάδιο ωριμότητας της τελικής ανάρτησης. Το πλήθος των τροποποιήσεων έχει καταστήσει το ισχύον πλαίσιο ιδιαίτερα πολύπλοκο, με ρυθμίσεις πολλών ταχυτήτων που εφαρμόζονται επιλεκτικά σε συγκεκριμένες συμβάσεις.

43. «Ο αναστοχασμός και η προσπάθεια βελτίωσης του νομοθετικού πλαισίου είναι σαφώς θετικά στοιχεία, με στόχο άλλοτε την απλοποίηση των διαδικασιών, άλλοτε τη ρύθμιση σημαντικών θεμάτων και άλλοτε την προώθηση της ψηφιοποίησης. Ωστόσο, το πολύπλοκο νομοθετικό καθεστώς που διαμορφώνεται από τις αλλεπάλληλες αλλαγές δημιουργεί δυσκολίες για όλους τους εμπλεκόμενους, πολίτες, διοικητικές αρχές και αναδόχους» και

44. «Θα ήταν προτιμότερο το αντικείμενο των βελτιώσεων να είχε προβλεφθεί κατά το δυνατόν εξ αρχής, ώστε να αποφευχθεί η ανάγκη για συνεχείς τροποποιήσεις. Αν κατά τον αρχικό σχεδιασμό είχε προηγηθεί μια πιο ρεαλιστική εκτίμηση των χρονοδιαγραμμάτων και των απαιτήσεων κάθε διαδικασίας, οι δυσκολίες θα είχαν αναδειχθεί εγκαίρως και οι αναγκαίες τροποποιήσεις θα μπορούσαν να είχαν ενσωματωθεί, τουλάχιστον σε ορισμένο βαθμό, από την αρχή. Με τον τρόπο αυτό, θα αποφεύγονταν οι συνεχείς αναπροσαρμογές και η αίσθηση διαρκούς μεταβατικότητας που δυσχεραίνει την εφαρμογή του πλαισίου στην πράξη».

Επισημαίνεται ότι:

Παρά την ενσωμάτωση των διδαγμάτων από τα πιλοτικά προγράμματα στα προγράμματα των επόμενων γενιών σε ότι αφορά σε διαδικασίες, σε χρόνους και σε τεχνικές προδιαγραφές, το συνολικό έργο της κτηματογράφησης είναι εξαιρετικά μεγάλης έκτασης και πολυπλοκότητας, με ελλείψεις μεγάλης έκτασης ως προς τα δεδομένα του και ειδικότερα ως προς την συστηματική καταγραφή της περιουσίας πολιτείας και πολιτών και τη χαρτογραφική της απεικόνιση και, όπως εξάλλου έχει διαπιστωθεί σε αρκετά σημεία του πορίσματος, ήταν απαραίτητη η λήψη αποφάσεων, νομοθετικών παρεμβάσεων και αλλαγών κατά την εξέλιξη του, τα οποία δεν μπορούν να καταλογιστούν σε παραλείψεις ή σε ανεπαρκή σχεδιασμό, καθώς αποτελούσαν άγνωστους παράγοντες ως προς την έκταση και την επίπτωσή τους ή μεταβαλλόμενους παράγοντες.

Οι νομοθετικές τροποποιήσεις ήταν πράγματι πολυάριθμες, όπως επισημαίνεται στην Έκθεση, ήταν όμως απολύτως αναγκαίες και όχι μόνο δεν επιβράδυναν τον ρυθμό υλοποίησης του έργου, όπως αναφέρεται στην παρ. 2 της Έκθεσης, απεναντίας τον επιτάχυναν, επιτυγχάνοντας παράλληλα

εξοικονόμηση κόστους, αλλά και ποιοτικότερο αποτέλεσμα. Παραδειγματικά αναφέρουμε τις τροποποιήσεις του νόμου για την διόρθωση των προδήλων σφαλμάτων από τους αναδόχους των μελετών, ενώ αρχικά επιλύονταν με την διαδικασία των ενστάσεων ενώπιον των Επιτροπών, την κατάργηση της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής, την κατάργηση των δύο Αναρτήσεων των κτηματολογικών στοιχείων για εξοικονόμηση χρόνου και την εισαγωγή της διαδικασίας της Προανάρτησης, προκειμένου η εξοικονόμηση του χρόνου και του κόστους να μη γίνει σε βάρος της ορθότητας των εγγραφών. Βασική επιδίωξη αποτέλεσε η ουσιαστική διόρθωση σφαλμάτων, όπως και η απλούστευση των διαδικασιών για τους πολίτες, τα οποία και επιτεύχθηκαν σε μεγάλο βαθμό.

Περαιτέρω, με τις νομοθετικές τροποποιήσεις, όπως για παράδειγμα το ότι κατέστη υποχρεωτική η δήλωση του Ελληνικού Δημósου, αντιμετωπίστηκαν κρίσιμα ζητήματα και εγγενείς δυσκολίες, δεδομένου ότι το Ελληνικό Δημόσιο, όσο δεν ήταν υποχρεωμένο από το Νόμο, ολιγωρούσε και εμφανιζόταν σε χρόνους κοντινούς στην περαίωση, ανατρέποντας τα κτηματολογικά δεδομένα, τα οποία μπορεί να είχαν αναρτηθεί δις, να είχαν κοστίσει στο ίδιο το Ελληνικό Δημόσιο εκατομμύρια που έπρεπε να πληρωθούν στους αναδόχους μελετητές για τα δεδομένα, τα οποία έπρεπε να δημοσιοποιηθούν πάλι και να αποφανθούν Επιτροπές, πέραν της κοινωνικής αναστάτωσης που προκαλούσαν.

Στο σημείο 21 της ενότητας Ι της έκθεσης αναφέρεται ότι «Το τελικό κόστος για την κτηματογράφηση όλης της Χώρας ανέρχεται περίπου σε 1 δις ευρώ. Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνονται το προϋπολογισθέν και το τελικό κόστος για κάθε γενεά κτηματογράφησης. Σημειωτέον ότι από τα τρία προγράμματα που περιλαμβάνει η πρώτη γενεά δεν διατίθενται καθόλου στοιχεία για το πρόγραμμα Α0, ενώ για τις συμβάσεις των προγραμμάτων Β0 και Μ1 δεν υφίστανται πλήρη στοιχεία».

Σύμφωνα με τις από 29-10-2024 απαντήσεις στα ερωτήματα Α.7, Α.8 και τους συν. πίνακες Α7 & Α8, σχετικά με τις συμπληρωματικές συμβάσεις που συνάφθηκαν, το ποσό αυτών, το ποσοστό επί των αρχικών συμβάσεων και το συνολικό κόστος της κτηματογράφησης, δόθηκαν οι ακόλουθοι πίνακες :

Πίνακας Α7 : Πλήθος συμπληρωματικών συμβάσεων, αρχικό & τελικό κόστος συμβάσεων

Γενεά Κτηματογράφησης	Πλήθος Συμβάσεων	Πλήθος Συμπληρωματικών Συμβάσεων	Μέσο % αύξησης του αρχικού συμβατικού αντικειμένου
1η (Α0, Β0, Μ1)	93		
2η (ΚΤΙΜΑ, ΠΑΡΝΗΘΑ, ΕΤ, ΚΤΙΜΑ Β14)	37	36	4,3%
3η (ΚΤΙΜΑ 11Α, ΚΤΙΜΑ 11Β)	35	112	15,5%

4η (ΚΤΙΜΑ 16, ΚΤΙΜΑ VLS, ΚΤΙΜΑ-PROT)	34	78	11,40%
Σύνολο	199	226	

Πίνακας Α8 : Συνολικό κόστος της διαδικασίας της κτηματογράφησης (αρχικός προϋπολογισμός και τελικό κόστος)		
Γενιά Κτηματογράφησης	Προϋπολογισμός σύμβασης (σε εκ €)	Τελικό κόστος σύμβασης/εκτιμώμενο (*) (σε εκ €)
1η (ΑΟ, ΒΟ, Μ1)	-	-
2η (ΚΤΙΜΑ, ΠΑΡΝΗΘΑ, ΕΤ, ΚΤΙΜΑ Β14)	250,2	211,5
3η (ΚΤΙΜΑ 11Α, ΚΤΙΜΑ 11Β)	297,1	222,3
4η (ΚΤΙΜΑ 16, ΚΤΙΜΑ VLS, ΚΤΙΜΑ-PROT)	469,2	337,3
Σύνολο	1.016,5	771,1

Επίσης σύμφωνα με τις από 7/11/2024 διευκρινίσεις του φορέα (ερώτημα 6) σχετικά: α) με την αρχική προϋπολογισθείσα αξία, β) την αρχική συμβατική αξία όλων των συμβάσεων (188), καθώς και γ) την τελική συμβατική αξία, αναφέρεται ότι: «Για το πρόγραμμα Α0 δεν διατίθενται στοιχεία... Η συνολική αύξηση της αρχικής συμβατικής αμοιβής των συμβάσεων λόγω των ανωτέρω ΣΠ/ΠΑ & Π.Ο.Ε. ανέρχεται σε : 167,6 εκ € έναντι 72,1 εκ € της αρχικής συμβατικής αμοιβής, το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό 232,3% επί της αρχικής συμβατικής αμοιβής.»

Σημειώνεται ότι για τις συμβάσεις της 1^{ης} γενιάς κτηματογράφησης δεν προβλεπόταν προεκτιμώμενη αμοιβή σύμφωνα με το τότε ισχύον νομικό πλαίσιο.

Να σημειωθεί επίσης ότι στις συμβάσεις κτηματογράφησης έχει προβλεφθεί στα τεύχη των διαγωνισμών και στα συμβατικά τεύχη, κατ' εξαίρεση των διατάξεων του νόμου περί ανάθεσης και εκτέλεσης των συμβάσεων (ν. 3316/2005), ότι το τελικό κόστος των συμβάσεων υπολογίζεται βάσει της τελικής επιμέτρησης των έγκυρων καταχωρισθέντων δικαιωμάτων στην κτηματολογική βάση και όχι με βάση τα προεκτιμώμενα δικαιώματα, με τη σύνταξη του τελικού τακτοποιητικού συγκριτικού πίνακα κατά την οριστική παραλαβή των συμβάσεων και είναι μειωμένο σε σχέση με το εκτιμώμενο κόστος λόγω των μειωμένων ποσοτήτων κατά κανόνα στην τελική επιμέτρηση. Ο σκοπός της πρόβλεψης αυτής ήταν η επίτευξη της βέλτιστης συνάρτησης του τελικού κόστους του έργου ως προς τις παρεχόμενες εργασίες και υπηρεσίες.

Επιπρόσθετα στο πίνακα της 2^{ης} απεικόνισης υπολογίστηκε λανθασμένα το μέσο ποσοστό αύξησης του αρχικού κόστους για το σύνολο όλων των γενεών. Συγκεκριμένα η τιμή που υπολογίζεται από το

λόγο της διαφοράς του τελικού / εκτιμώμενου κόστους συμβάσεων μείον το αρχικό κόστος συμβάσεων προς το αρχικό κόστος συμβάσεων είναι 31,24 % και όχι 121,35%.

Επομένως ο πίνακας της 2^{ης} απεικόνισης σύμφωνα με τα ανωτέρω στοιχεία διαμορφώνεται ως εξής :

Γενιά Κτηματογράφησης	Προϋπολογισμός σύμβασης (σε εκ €)	Αρχικό κόστος συμβάσεων (σε εκ €)	Τελικό /εκτιμώμενο κόστος συμβάσεων (σε εκ €)	Μέσο ποσοστό αύξησης του αρχικού κόστους
1η (ΒΟ, Μ1)		72,23	239,83	232,03%
2η (ΚΤΙΜΑ, ΠΑΡΝΗΘΑ, ΕΤ, ΚΤΙΜΑ Β14)	250,2	202,8	211,5	4,28%
3η (ΚΤΙΜΑ 11Α, ΚΤΙΜΑ 11Β)	297,1	192,5	222,3	15,51%
4η (ΚΤΙΜΑ 16, ΚΤΙΜΑ VLS, ΚΤΙΜΑ-PROT)	469,2	302,8	337,3	11,40%
Σύνολο (2-4 γενεές)	1.016,5	698,0	771,1	10,47%
Σύνολο (όλες οι γενεές)		770,3	1.010,9	31,24%

Άρα το τελικό κόστος για τη κτηματογράφηση όλης της Χώρας ανέρχεται περίπου στο 1 δις ευρώ, λαμβάνοντας υπόψη το τελικό κόστος κτηματογράφησης για τις μελέτες που έχουν ολοκληρωθεί και παραληφθεί και το εκτιμώμενο κόστος για τις σε εξέλιξη συμβάσεις, με μέσο ποσοστό αύξησης αρχικού κόστους συμβάσεων 31,24% και ίσο περίπου με το προϋπολογισθέν.

Συνεπώς ανακριβώς αναγράφεται στην στήλη «Μέσο ποσοστό αύξησης του αρχικού κόστους», το ποσοστό 121,35%, διότι σύμφωνα με τα προαναφερθέντα αυτό ανέρχεται σε 31,24%.

Για το σημείο 23 της ενότητας «Πρόσδος κτηματογράφησης» :

Επισημαίνεται ότι η πρόσδος της κτηματογράφησης είναι διαρκής όπως αποτυπώνεται στα επικαιροποιημένα στοιχεία του πίνακα της 3^{ης} απεικόνισης.

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΑΝΑ ΦΑΣΗ		
Φάση	Αριθμός εγγραπτέων / εκτιμώμενων δικαιωμάτων	Ποσοστό εγγραπτέων / εκτιμώμενων δικαιωμάτων
Κτηματολόγιο σε λειτουργία	27.846.296	71,17%
Έχει λάβει χώρα ανάρτηση ή βρίσκεται σε τελικό στάδιο έγκρισης (συμβάσεις ΚΤ5-24, ΚΤ5-29, ΚΤ5-30, ΚΤ5-31), χωρίς να εκκινήσει η λειτουργία	10.821.191	27,66%
Έχει ξεκινήσει η συλλογή, χωρίς να λάβει χώρα ανάρτηση	458540	1,17%
Έχει υπογραφεί σύμβαση, χωρίς να εκκινήσει η συλλογή		
Δεν έχει υπογραφεί σύμβαση		
Σύνολο	39.126.027	100%

Επομένως το ποσοστό των δικαιωμάτων από ανάρτηση και μετά ανέρχεται σε 98,83% λαμβάνοντας υπόψη τις τελευταίες μελέτες κτηματογράφησης (ΚΤ5-24, ΚΤ5-29, ΚΤ5-30 και ΚΤ5-31) για τις οποίες προγραμματίζεται η ανάρτηση εντός 3/2026 σύμφωνα με το ορόσημο του RRF, και η ολοκλήρωση της κτηματογράφησης για το σύνολο της χώρας προγραμματίζεται έως τέλος του 2026 εντός των προθεσμιών του προγράμματος «Ανταγωνιστικότητα».

Σχετικά με τα αναφερόμενα στο σημείο 48 ότι «Παράδειγμα: Η σύμβαση κτηματογράφησης ΚΤ5-23 (4,5 εκατ. ευρώ) υπεγράφη τον Δεκέμβριο 2017 με αρχική προθεσμία περαίωσης τον Φεβρουάριο 2022. Η σύμβαση παρατάθηκε διαδοχικά έως τον Ιούνιο 2026. Η αρχική παράταση οφειλόταν σε καθυστερήσεις στη μίσθωση από το Ελληνικό Κτηματολόγιο του γραφείου κτηματογράφησης, διαρκείς παρατάσεις των προθεσμιών συλλογής δηλώσεων, μειωμένη προσέλευση του κοινού, περιορισμούς λόγω της πανδημίας, αδυναμία υποβολής της ενδιάμεσης ψηφιακής βάσης και προσαρμογή των συμβατικών τευχών στις διατάξεις περί δασωθέντων αγρών. Η τελευταία παράταση, η οποία αποσκοπούσε στην προσαρμογή των συμβατικών τευχών στις διατάξεις των ν. 4799/2021 και 4821/2021, χορηγήθηκε κατά το έτος 2025, τέσσερα έτη μετά την ψήφιση των νόμων αυτών. Η διάρκεια της σύμβασης διπλασιάστηκε, ενώ το κόστος αυξήθηκε κατά σχεδόν 1 εκατ. ευρώ», αναφέρεται ότι:

Η τροποποίηση της σύμβασης ΚΤ5-23 σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 4799/2021 και 4821/2021 πραγματοποιήθηκε στις 0/10/2023 και όχι το έτος 2025 όπως εσφαλμένα αναφέρεται και το 2025 μετά την λήξη της ανάρτησης στις 17/2/2025 και πριν την έναρξη των εργασιών του αρ. 6^ο του ν. 2308/1995 τροποποιήθηκε εκ νέου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5142/2024.

Όσον αφορά στα αναφερόμενα περί διπλασιασμού του κόστους, παρατηρούμε ότι το συμπέρασμα αυτό δεν είναι ακριβές. Σύμφωνα με τα συμβατικά τεύχη των μελετών κτηματογράφησης (άρθρο 4 της ΣΥ) η τελική αμοιβή κάθε σύμβασης υπολογίζεται βάσει των τελικών εγκύρων δικαιωμάτων που καταχωρίζονται στην κτηματολογική βάση, κατόπιν επιμέτρησης και τα οποία διαφοροποιούνται σε αρκετές περιπτώσεις προς τα κάτω σε σχέση με την συμβατική αμοιβή που υπολογίστηκε σύμφωνα με την προεκτίμηση των δικαιωμάτων, κατά την οποία υπεισέρχονται πιθανώς αποκλίσεις (είτε λόγω υπερεκτίμησης, είτε λόγω στατιστικού λάθους, είτε λόγω μη επαρκούς ενδιαφέροντος και προσέλευσης). Στην εν λόγω σύμβαση ΚΤ5-23, με την με αριθ. 391/13/22-12-2025 αποφ. του ΔΣ του ΕΚ εγκρίθηκε ο 7^{ος} ΣΠ της σύμβασης σύμφωνα με τον οποίο η συμβατική αμοιβή της σύμβασης ανέρχεται σε 2.962.070,14 €, πλέον ΦΠΑ, μειωμένη κατά 1.524.034,79 € σε σχέση με την αρχική συμβατική αμοιβή της σύμβασης (ήτοι η τελική αμοιβή ανέρχεται στο 66% της αρχικής συμβατικής αμοιβής και όχι στον διπλασιασμό αυτής).

Στο πλαίσιο της ενότητας «Τα ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη ως δείκτης της πορείας της κτηματογράφησης» και της ενότητας «Καθυστερήσεις στην εξέλιξη των διαδικασιών κτηματογράφησης» και ειδικότερα

η αναφορά στο σημείο 48 περί καθυστερήσεων κατά τη διαδικασία συλλογής των δηλώσεων εγγραπτών δικαιωμάτων, που καταλήγει ότι: «τα ανωτέρω σε συνδυασμό με την ύπαρξη πολλών αδήλωτων ακινήτων (βλ. σκ. 28 επ.) καταδεικνύουν ότι σε ορισμένες περιπτώσεις δεν υπήρξαν επαρκείς μηχανισμοί ενημέρωσης και ενεργοποίησης του κοινού, ώστε να υποβληθεί εγκαίρως ένας ικανοποιητικός αριθμός δηλώσεων.»,

σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στο σημείο 29: «...Ο στόχος της καταγραφής αυτών των ακινήτων δεν επιτεύχθη, γεγονός που δεν μπορεί παρά να οφείλεται στη **μη ενεργοποίηση** των ιδιοκτητών και στην παράλειψη της δήλωσης σημαντικού αριθμού ακινήτων ιδιοκτησίας δημοσίων φορέων», όπως και το σημείο 58 της ενότητας: «**Η πρόκληση των πρώτων εγγραφών**» σύμφωνα με την οποία «Το γεγονός δε ότι η ενημέρωση γίνεται κυρίως μέσω γενικών γνωστοποιήσεων αυξάνει τον κίνδυνο παράλειψης συμμετοχής δικαιούχων εμπράγματων δικαιωμάτων στη διαδικασία της κτηματογράφησης»,

αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Έχει αναφερθεί στο υλικό που χορηγήθηκε και ειδικότερα στην απάντηση επί του ερωτήματος 5 των διευκρινήσεων που περιλαμβάνονται στο e-mail από 7-11-2024 και αφορούν την κτηματογράφηση σχετικά με την υποχρέωση του Ελληνικού Κτηματολογίου για επικοινωνιακή προβολή για τα συγχρηματοδοτούμενα έργα, την υποχρέωση των αναδόχων πώς το Ελληνικό Κτηματολόγιο εκπληρώνει αυτή την υποχρέωση λαμβανομένου υπόψη και του χαμηλού ποσοστού συλλογής, την επικοινωνιακή προβολή που έχει εφαρμοστεί από το Ελληνικό Κτηματολόγιο διαχρονικά, σε ποιες

και πόσες συμβάσεις έχει μετακυλιστεί η υποχρέωση αυτή στον ανάδοχο και πώς παρακολουθείται», μεταξύ άλλων ότι :

- Η υποχρέωση επικοινωνιακής προβολής προκύπτει από τον Κανονισμό 1303/2013 και από τον Επικοινωνιακό Οδηγό ΕΣΠΑ 2014-2020, λόγω του γεγονότος ότι ο έργο χρηματοδοτείται από το ΕΣΠΑ.,
- Ο φορέας πραγματοποίησε επικοινωνιακές δράσεις για τα συγχρηματοδοτούμενα έργα του προγράμματος ΚΤΙΜΑ_16, πριν την έναρξη και κατά την περίοδο συλλογής δηλώσεων για την ενημέρωση των δικαιούχων για την υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας και για την προανάρτηση και την ανάρτηση των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων. Οι δράσεις αφορούσαν αναρτήσεις banner σε διαδικτυακούς τόπους με μεγάλη επισκεψιμότητα, στην ιστοσελίδα του φορέα και κατά τόπους ημερίδες που οργάνωσε ο φορέας με την συμμετοχή των αναδόχων, ανά περιοχή, για την ενημέρωση των εμπλεκόμενων επαγγελματιών και φορέων (δικηγορικοί σύλλογοι, σύλλογοι μηχανικών/ΤΕΕ, Δ/νσεις Δασών, τοπική αυτοδιοίκηση κλπ).
- Επίσης σε περιοχές που παρατηρούνται χαμηλά ποσοστά συλλογής δηλώσεων πραγματοποιήθηκαν στοχευμένες δράσεις στα κοινωνικά δίκτυα (facebook, youtube, instagram κ.λπ) και δημοσιεύσεις άρθρων σε sites τοπικού ενδιαφέροντος, καθώς και νέες ενημερωτικές εκδηλώσεις με τους τοπικούς φορείς και τοπικές αρχές. Τέλος, κάθε φάση κτηματογράφησης συνοδεύεται με την αποστολή Δελτίου Τύπου στα ΜΜΕ, την ανάρτηση σχετικού post στα social media του Φορέα, δημιουργία αφίσας και φυλλαδίου.
- Στην 88η ΔΕΘ υπήρχε ενημερωτικό περίπτερο του Κτηματολογίου σε συνεργασία με το ΥΨΗΔ και προβολή του διαδραστικού χάρτη www.maps.ktimatologio.gr, μέσα από touch οθόνη στην οποία οι ενδιαφερόμενοι μπορούσαν να περιηγηθούν στο ακίνητό τους, καθώς και
- παραδείγματα εφαρμογής συγκεκριμένων δράσεων αναδόχων στο πλαίσιο του σχεδίου Επικοινωνίας & Ενημέρωσης των Ενδιαφερομένων, όπως προκύπτει από την σύμβασή τους (π.χ. δράσεις, όπως δημιουργία δικτυακού τόπου με πληροφορίες για την υπό κτηματογράφηση περιοχή σχετικά με την υποβολή δηλώσεων).
-

Περαιτέρω, σε ό,τι αφορά το συνολικό σχεδιασμό και εφαρμογή των επικοινωνιακών δράσεων για το σύνολο του έργου επισημαίνεται ότι :

Αξιοποιώντας την εμπειρία των πιλοτικών προγραμμάτων, τα χαρακτηριστικά των υπό κτηματογράφηση περιοχών, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το αντικείμενο και το χρονοδιάγραμμα του έργου, την πολυπλοκότητα του έργου, τον μεγάλο αριθμό εμπλεκόμενων, ήταν εξ αρχής δεδομένο ότι

η ενεργός συμμετοχή και κινητοποίηση των πολιτών και όλων των εμπλεκομένων τόσο κατά την συλλογή των δηλώσεων τους όσο και σε όλη τη διάρκεια της κτηματογράφησης, αποτελεί τον σημαντικότερο παράγοντα επιτυχίας του έργου.

Σε ότι αφορά την **2η γενιά κτηματογράφησης** που περιελάμβανε τις αστικές περιοχές της χώρας (106 ΟΤΑ (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, πρωτεύουσες Νομών) έλαβαν χώρα, αναμφίβολα, κυρίως κατά την περίοδο πριν και κατά την συλλογή δηλώσεων, εκτεταμένη πανελλαδική επικοινωνιακή καμπάνια, αλλά και στοχευμένες Επικοινωνιακές Δράσεις από τον φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο, το Υπουργείο και από τους αναδόχους κτηματογράφησης, όπως :

- προβολή στα Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης (έντυπα μέσα, ραδιόφωνο, τηλεόραση),
- παραγωγή ηλεκτρονικών ενημερωτικών εργαλείων,
- ενημερώσεις σε κεντρικά σημεία ή σε τοπικό επίπεδο, όπως συστηματικές συναντήσεις και ημερίδες με φορείς, επαγγελματικές ομάδες, δήμους, και με πολίτες κάθε περιοχής.

Η κινητοποίηση των πολιτών υπήρξε άμεση και από τα στατιστικά στοιχεία της συλλογής δηλώσεων προκύπτει ότι η συμμετοχή τους έφτασε και ξεπέρασε σε αρκετές περιπτώσεις την αρχική προεκτίμηση.

Αντίστοιχες επικοινωνιακές δράσεις σε επίπεδο χώρας πραγματοποιήθηκαν κατά την συλλογή δηλώσεων των περιοχών **3ης γενιάς κτηματογράφησης**, δηλαδή στους 268 ΟΤΑ (περιαστικές περιοχές) και στους 1024 ΟΤΑ σε 10 Περιφερειακές Ενότητες με αγροτικά χαρακτηριστικά - μεγάλης έκτασης διοικητικών πράξεων (αναδασμοί & διανομές).

Σε αυτές τις περιοχές λόγω του χαρακτήρα των περιοχών, αλλά και του διαφορετικού χρόνου που διενεργήθηκε η συλλογή δηλώσεων, οι επικοινωνιακές δράσεις είχαν περισσότερο στοχευμένο χαρακτήρα σε τοπικό επίπεδο, με την επί τόπου παρουσία και ενημέρωση, τόσο του φορέα όσο και των αναδόχων, στο πλαίσιο της υποχρέωσής τους για εγκατάσταση γραφείου κτηματογράφησης σε κάθε περιοχή και της συνεχούς ενημέρωσης των δικαιούχων, ταυτόχρονα με την προβολή στα Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης (έντυπα μέσα, ραδιόφωνο, τηλεόραση), και την παραγωγή ηλεκτρονικών ενημερωτικών εργαλείων.

Η κινητοποίηση των πολιτών υπήρξε και σε αυτές τις περιοχές αποτελεσματική, εφόσον φυσικά διατέθηκε επαρκής χρόνος για την ολοκλήρωση των ιδιοκτησιακών τους θεμάτων. Επιπλέον, η συνεργασία και η υποστήριξη των υπηρεσιών του Ελληνικού Δημοσίου και των Δήμων για την υποβολή της δήλωσής τους αποτέλεσε βασική υποχρέωση του Φορέα.

Σε ότι αφορά την 4η Γενιά κτηματογράφησης δηλαδή την κτηματογράφηση σε 13 Διοικητικές Περιφέρειες, 204 Καλλικρατικούς Δήμους, 4025 προ-Καποδιστριακούς ΟΤΑ, με χαρακτηριστικά κυρίως αγροτικών περιοχών, με πολύπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς, με μεγάλο αριθμό χρησικτησιών και κληρονομιών, με έλλειψη τίτλων και δυσκολία εντοπισμού των ακινήτων από τους ίδιους τους

ιδιοκτήτες, με εκτεταμένες δασικές εκτάσεις, και με μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών να μην διαμένουν στην περιοχή κτηματογράφησης αλλά σε μεγάλα αστικά κέντρα, με δεδομένο ότι η συλλογή δηλώσεων στο μεγαλύτερο μέρος του προγράμματος διενεργήθηκε σε κοινή χρονική περίοδο, αλλά και στο γεγονός ότι η δημόσια διακυβέρνηση είχε στραφεί πλέον στην παροχή ηλεκτρονικών υπηρεσιών, με την ευρεία χρήση σύγχρονων εργαλείων επικοινωνίας από τους πολίτες, τους επαγγελματίες και τους φορείς η κινητοποίηση, η επικοινωνία και ενημέρωση των δικαιούχων σχεδιάστηκε και υλοποιήθηκε λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω και οπωσδήποτε την δυνατότητα αξιοποίησης της τεχνολογίας στο πεδίο συλλογής δηλώσεων.

Συγκεκριμένα, για την ενημέρωση και την κινητοποίηση των πολιτών υλοποιήθηκε μια σειρά από επικοινωνιακές, ψηφιακές και διοικητικές δράσεις:

- **Οριζόντιες και Στοχευμένες Επικοινωνιακές Δράσεις:** Πραγματοποιήθηκαν δράσεις δημοσιότητας κατά το την περίοδο συλλογής δηλώσεων από το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και το Ελληνικό Κτηματολόγιο, με εκτενή προβολή στα Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης (τηλεόραση σε πανελλαδικό επίπεδο, έντυπα μέσα, ραδιόφωνο και με την παραγωγή ηλεκτρονικών ενημερωτικών εργαλείων),
- **Στοχευμένες ενέργειες** για την επιτάχυνση της συλλογής δηλώσεων από τον φορέα και τους αναδόχους, όπως **συναντήσεις με τοπικούς φορείς, ενημερωτικές ημερίδες** με επαγγελματικούς κλάδους, με τις Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης και με πολίτες
- **Θεσμός των «Μονάδων Ενημέρωσης»:** Οι ανάδοχοι λειτούργησαν ένα δίκτυο σταθερών και κινητών σημείων (συνήθως στις έδρες των δήμων) με σκοπό την επιτόπια πληροφόρηση και καθοδήγηση των πολιτών. Οι μονάδες αυτές στελεχώθηκαν με εκπαιδευμένο προσωπικό που παρείχε οδηγίες για την υποβολή δηλώσεων (ψηφιακά ή δια ζώσης), χορηγούσε έντυπα και διένειμε πληροφοριακό υλικό. Η οργάνωση των χώρων αυτών έγινε συχνά σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση.
- **Ψηφιακές Διευκολύνσεις:** Αναπτύχθηκε, υλοποιήθηκε και τέθηκε σε ευρεία χρήση η ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης **κτηματολογίου** και εντοπισμού του ακινήτου στους χάρτες του Ελληνικού Κτηματολογίου, μέσω διαδικτύου, με φιλικό προς τον χρήστη τρόπο ώστε να μην απαιτείται η μετάβαση των δικαιούχων στην περιοχή κτηματογράφησης.

Δεδομένου μάλιστα ότι η συλλογή εκπρόθεσμων δηλώσεων συνεχίστηκε για μεγάλο χρονικό διάστημα έως και μετά την ανάρτηση των κτηματολογικών στοιχείων, οι επικοινωνιακές δράσεις συνεχίστηκαν και κατά την περίοδο της προανάρτησης και της ανάρτησης, όπου η δημοσιοποίηση των στοιχείων και η ενημέρωση των πολιτών είχε πλέον **προσωπικό χαρακτήρα με μηνύματα μέσω της ΑΑΔΕ**. Επισμαίνεται ότι το μέτρο αυτό είχε μεγάλη αποτελεσματικότητα και οδήγησε είτε σε υποβολή

συμπληρωματικών στοιχείων που ήταν απαραίτητα για την πληρότητα και ορθότητα των εγγραφών είτε σε αρχικές δηλώσεις που δεν είχαν υποβληθεί.

Ειδικά σε περιοχές που η συλλογή διενεργήθηκε σε μεταγενέστερο χρόνο, μετά το 2021, όπως στην Κέρκυρα – Θεσπρωτία και στην Κρήτη (υπόλοιπο ΠΕ Ρεθύμνου, Χανίων και Β Ηρακλείου) οι επικοινωνιακές δράσεις διενεργήθηκαν, με τα ίδια μέσα, δηλαδή: τηλεόραση, ραδιόφωνο, ηλεκτρονικά και έντυπα μέσα, μηνύματα μέσω ΑΑΔΕ σε κάθε ιδιοκτήτη ακινήτου στις περιοχές αυτές, σε τοπικό όμως επίπεδο και χαρακτήρα ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.

Συγκεκριμένα, στις περιοχές της Κρήτης, όπου η συλλογή δηλώσεων ξεκίνησε το 2^ο βήμα του 2021, αλλά και στην Κέρκυρα που ξεκίνησε το 2023, η ενημέρωση των τοπικών φορέων και η επί τόπου παρουσία από τον φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο και η συμμετοχή του σε τηλεοπτικά και ραδιοφωνικά αφιερώματα για την κτηματογράφηση, όπως και η διοργάνωση ημερίδων, αλλά και η ειδικότερη συνεργασία με τους συλλόγους δικηγόρων και μηχανικών υπήρξε επαναλαμβανόμενη, από την αρχική περίοδο έως και την εκποή του χρόνου συλλογής μετά τις παρατάσεις των εκπρόθεσμων πλέον δηλώσεων. Η παρουσία μάλιστα του Υπουργείου και της διοίκησης του φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο ήταν πολύ έντονη και καθοριστική στο ζήτημα αυτό.

Επιπλέον των ανωτέρω, στην Κρήτη (Ρέθυμνο και Χανιά), πραγματοποιήθηκαν ειδικές επικοινωνιακές δράσεις (π.χ. κινητή μονάδα ενημέρωσης) που είχαν σαν αποτέλεσμα σημαντική κινητοποίηση των ιδιοκτητών, οδηγώντας σε αύξηση των ποσοστών συλλογής δικαιωμάτων.

Επομένως, το Ελληνικό Κτηματολόγιο σχεδίασε και υλοποίησε τις απαιτούμενες επικοινωνιακές δράσεις για την ενημέρωση και κινητοποίηση των ιδιοκτητών ακινήτων σε όλη την χώρα, χρησιμοποιώντας όλα τα μέσα αλλά και την επιρροή του σε κάθε επίπεδο, επισημαίνεται δε, όπως έχει διαπιστωθεί και καταγραφεί κατά την μακρόχρονη εμπειρία του Φορέα, ότι η παράλειψη συμμετοχής των δικαιούχων εμπράγματων δικαιωμάτων στην διαδικασία κτηματογράφησης δεν οφείλεται στην έλλειψη ενημέρωσής τους αλλά στην προσωπική δυνατότητα του κάθε πολίτη να ανταποκριθεί σε αυτό.

Συμπερασματικά, αναφέρουμε ότι καθόλη τη διάρκεια της κτηματογράφησης της χώρας η κτηματογραφούσα Αρχή με το εξειδικευμένο προσωπικό της (δικηγόρους/ μηχανικούς) διενήργησε ημερίδες ενημερωτικές σε κάθε γωνιά της χώρας, καθώς και στην Ομογένεια, προκειμένου να κινητοποιηθούν όλοι οι δικαιούχοι εμπράγματων δικαιωμάτων επί των ακινήτων της χώρας καθώς και οι επαγγελματικοί φορείς που εμπλέκονται με τα θέματα του κτηματολογίου, καθώς και παντός είδους στοχευμένες επικοινωνιακές δράσεις, αξιοποιώντας όλα τα τεχνολογικά μέσα. Με την πάροδο των χρόνων η επικοινωνία έλαβε προσωπικό χαρακτήρα ανάλογα με την φάση της κτηματογράφησης και τις ανάγκες των δικαιούχων .

4^η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Όπως αναφέρεται στην ΣΥΝΟΨΗ στο σημείο 3. Σε πολλές περιοχές περατώθηκε πρόωρα η κτηματογράφηση χωρίς προηγούμενη ολοκλήρωση της εξέτασης αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων από τις αρμόδιες Επιτροπές ή τον ανάδοχο, επετράπη δε η περάτωση ακόμα και χωρίς προηγούμενη ανάρτηση

Επιπλέον, στο σημείο 69 της ενότητας II των πορισμάτων αναφέρεται ότι με τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 και 6 του ν. 5142/2024, δίνεται η «δυνατότητα πρόωρης περαίωσης της κτηματογράφησης χωρίς προηγούμενη ανάρτηση, εφόσον έχει ολοκληρωθεί η επεξεργασία των δηλώσεων και ο έλεγχος νομιμότητας από τον ανάδοχο. Στην περίπτωση αυτή, καμία αίτηση διόρθωσης ή ένσταση δεν έχει ακόμη υποβληθεί και η πρώτη δημοσιοποίηση των στοιχείων συμπίπτει με τη μεταφορά τους στα κτηματολογικά βιβλία. Επειδή δεν υφίσταται φάση προβολής αντιρρήσεων, η αβεβαιότητα αφορά δυνητικά το σύνολο των ακινήτων της περιοχής, αφού κανείς δεν μπορεί να γνωρίζει αν υφίστανται και πότε θα καταγραφούν οι τυχόν αμφισβητήσεις στα οικεία κτηματολογικά φύλλα.»

Οι ανωτέρω διατυπώσεις οδηγούν σε λανθασμένη εντύπωση σχετικά με την διαχείριση και την περαίωση των συμβάσεων κτηματογράφησης, δεδομένου ότι στην **παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 5142/2024 υπάρχει μεν η πρόβλεψη** πρόωρης περαίωσης της κτηματογράφησης χωρίς προηγούμενη ανάρτηση, με τις προϋποθέσεις που τίθενται σε αυτή, **όχι όμως και υποχρέωση εφαρμογής της.**

Εν προκειμένω, κατόπιν και της εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 5142/2024, που θα αναφερθεί στην συνέχεια, στο επόμενο διάστημα εντός του 2026 ολοκληρώνεται η κτηματογράφηση σε όλες τις περιοχές της χώρας **χωρίς να έχει γίνει χρήση της προβλεφθείσας δυνατότητας περαίωσης χωρίς προηγούμενη ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων.**

Οι ρυθμίσεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 5142/2024, αφορούν σε μελέτες στις οποίες έχει ολοκληρωθεί η ανάρτηση αλλά δεν έχει ξεκινήσει η δημοσιοποίηση των εκθέσεων επί των αιτήσεων διόρθωσης της παρ. 8 του αρ. 6^α. Συγκεκριμένα:

- δίδεται η δυνατότητα περαίωσης της κτηματογράφησης μετά την διενέργεια της ανάρτησης και πριν ξεκινήσει η δημοσιοποίηση των εκθέσεων επί των αιτήσεων διόρθωσης του αρ. 6^α του ν.2308/1995, μετά από αξιολόγηση της αναγκαιότητας ένταξης κάθε περιοχής σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου από το ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο και την έκδοση σχετικής απόφασης του Δ.Σ.,
- ορίζεται το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων με την υποβολή μιας επικαιροποιημένης κτηματολογικής βάσης της ανάρτησης για την περαίωση,
- προβλέπεται η εκτέλεση των εργασιών του αρ. 6^α του ν.2308/1995 σύμφωνα με την αρχική

σύμβαση (εκθέσεις, δημοσιοποίηση 6α, δημιουργία πινακίων για τις επιτροπές), σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου,

- η επεξεργασία των εκκρεμοτήτων της αναμορφωμένης κτηματολογικής ολοκληρώνεται πλέον εντός του ΣΠΕΚ σε λειτουργία Κτηματολογίου. Ο ίδιος Ανάδοχος της κτηματογράφησης **αποκτά πρόσβαση στο ΣΠΕΚ (ως χρήστης)** και αναλαμβάνει: α) Την επεξεργασία και την προσωρινή καταχώριση των εκκρεμοτήτων του άρθρου 11^Α (εκκρεμείς πράξεις) και β) Την προσωρινή καταχώριση των διορθώσεων που προκύπτουν από τη διαδικασία του αρ. 6^ο του ν. 2308/1995 για τα αιτήματα διόρθωσης που κρίθηκαν αποδεκτά.

Με βάση την **παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 5142/2024 και κατόπιν τροποποίησης των συμβάσεων**

Αφενός επισπεύδεται η Περαιώση της Κτηματογράφησης η οποία συντελείται σε έξι και μισό (6,5) μήνες, από την έναρξη του 3^{ου} σταδίου (ήτοι έναρξη ανάρτησης) αντί για 18,5 μήνες. Η ενέργεια αυτή ήταν επιβλημένη και ολοκληρώθηκε με την τροποποίηση αρκετών συμβάσεων κτηματογράφησης ΚΤΙΜΑ_16 οι οποίες συγχρηματοδοτούνται μέσω του Προγράμματος Επιχειρηματικότητα προκειμένου να επιτευχθεί η δέσμευση της χώρας για την ολοκλήρωση τους συμβάσεων ΚΤΙΜΑ_16 μέχρι το τέλος του 2026,

ενώ ταυτόχρονα διασφαλίζεται ότι οι υπόλοιπες εργασίες της κτηματογράφησης, της υποβολής των εκθέσεων επί των αιτήσεων διόρθωσης προς έλεγχο, της διαδικασίας δημοσιοποίησης των εκθέσεων, της ολοκλήρωσης εργασιών άρσης εκκρεμοτήτων (υποβληθέντων αιτήσεων διόρθωσης κατά την ανάρτηση και υποβληθέντων νέων στοιχείων) και της ενσωμάτωσης των εκκρεμοτήτων στο ΣΠΕΚ, συνεχίζονται από τον ίδιο ανάδοχο, ως υποχρέωσή του στην σύμβαση που συνεχίζει να εκτελείται, σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου.

Συμπέρασμα: το ΕΚ σε καμία σύμβαση δεν χρησιμοποίησε τη δυνατότητα του νόμου για περαίωση της κτηματογράφησης χωρίς την διαδικασία ανάρτησης. Για το σύνολο των συμβάσεων που εφαρμόζεται η επίσπευση, η περαίωση της κτηματογράφησης πραγματοποιείται μετά την ανάρτηση.

5^η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Για τα **σημεία 75** «Η εν λόγω διάταξη εξαρτά, επομένως, την τύχη των αιτήσεων διόρθωσης από τη διενέργεια κοινοποιήσεων εντός σύντομων προθεσμιών σε τρίτους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Αν, μάλιστα, οι τελευταίοι δεν διατυπώσουν αντιρρήσεις, εντός προθεσμίας τριάντα ημερών που εκκινεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του φορέα, η οποία ανακοινώνεται στην ιστοσελίδα του,

θεωρείται ότι συγκατατίθενται στη διόρθωση σύμφωνα με την έκθεση. Εφόσον υποβληθούν αντίθετες απόψεις από οποιοδήποτε μέρος, η υπόθεση διαβιβάζεται στην Επιτροπή εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης»,

76 «Τα στοιχεία καταδεικνύουν τη σημαντική έκταση του ζητήματος. Σε 37 συμβάσεις 3ης και 4ης γενεάς, 13.713 αιτήσεις διόρθωσης απορρίφθηκαν ως μη παραδεκτές και δεν παραπέμφθηκαν στις Επιτροπές Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης. Σε 19 ακόμη συμβάσεις των ίδιων γενεών, εκκρεμεί η εξέταση των αιτήσεων από τον ανάδοχο. Ως εκ τούτου, εκτιμάται ότι οι απορρίψεις μπορεί να ανέλθουν συνολικά σε 20.000. Από την άλλη, δεν πρέπει να παραβλέπονται και οι παραδοχές αιτήσεων για μόνο τον λόγο ότι οι τρίτοι παρέλειψαν να απαντήσουν εμπροθέσμως»

77 «Η αυστηρότητα των συνεπειών της άπρακτης παρέλευσης προθεσμιών που ξεκινούν από ενέργειες είτε του αναδόχου είτε του Κτηματολογίου και όχι από προσωπικές γνωστοποιήσεις στους ενδιαφερομένους δεν συνάδει με τον χαρακτήρα της διαδικασίας, η οποία είναι προπαρασκευαστική και δεν δεσμεύει τα δικαστήρια που επιλαμβάνονται μετά την ανάρτηση αλλά πριν την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών. Εισάγονται, επομένως, αυστηροί τυπικοί περιορισμοί που οδηγούν σε αυτόματες απορρίψεις ή παραδοχές για διαδικαστικούς λόγους σε μια φάση κατά την οποία θα έπρεπε να επιδιώκεται η ουσιαστική διόρθωση σφαλμάτων.» της ενότητας **«Διαδικασία εξέτασης αιτήσεων διόρθωσης για υποθέσεις εκτοπισμού και γεωμετρικών μεταβολών» και**

78 «Είναι αυξημένος δε ο κίνδυνος η αυστηρότητα αυτή να αποβεί τελικά αναποτελεσματική. Οι αιτήσεις απορρίπτονται ή γίνονται αποδεκτές με ευκολία, στη βάση μόνο διαδικαστικών διατάξεων, ενώ το ουσιαστικό ζήτημα μεταφέρεται στα πολιτικά δικαστήρια, τα οποία δεν δεσμεύονται από την απραξία ή τις παραλείψεις των διοικουμένων στο προηγούμενο διοικητικό στάδιο. Και να μεν η κτηματογράφηση συνιστά αποτύπωση βάσει δηλώσεων των ενδιαφερομένων και δεν υποκαθιστά τη δικαστική επίλυση των ιδιοκτησιακών διαφορών⁸¹, εν τούτοις η ουσιαστική εξέταση των ζητημάτων αυτών από τις Επιτροπές αποτελεί κρίσιμη δικλίδα ασφαλείας για την ορθότητα των αρχικών εγγραφών⁸². Αν η διαδικασία αυτή υποκαθίσταται από αυτοματοποιημένες κρίσεις, ένα πολύ μεγάλο μέρος των υποθέσεων θα οδηγηθεί εκ των πραγμάτων στα δικαστήρια, με συνέπεια περαιτέρω επιβάρυνση του δικαστικού συστήματος και μείωση της αξιοπιστίας των αρχικών εγγραφών, που διαμορφώνονται χωρίς την απαιτούμενη ωριμότητα.»

Παρατηρείται ότι η Έκθεση αναφέρει ότι οι συνέπειες της άπρακτης παρέλευσης προθεσμιών ξεκινούν από ενέργειες του αναδόχου ή του Κτηματολογίου και όχι από προσωπικές γνωστοποιήσεις στους ενδιαφερομένους, ενώ στις διατάξεις του άρθρου 6α του ν. 2308/1995 προβλέπεται η ενημέρωση των πολιτών που έχουν ζητήσει τη διόρθωση, από το Γραφείο Κτηματογράφησης, τόσο για την επικείμενη ανάρτηση της έκθεσης που τους αφορά, όσο και για την προθεσμία υποβολής αντίθετων απόψεων κατ' αυτής, καθώς και τις συνέπειες της παράλειψης υποβολής. Η διαδικασία που προβλέπεται είναι πράγματι αυστηρή λόγω κυρίως των αποκλειστικών προθεσμιών, αλλά κατατέίνει

στην ουσιαστική επίλυση σφαλμάτων με την συνεργασία των ενδιαφερομένων μέσω των Επιτροπών, ούτως ώστε να οδηγηθούν όσο το δυνατόν λιγότερες διαφορές μεταξύ των πολιτών στα δικαστήρια.

6^η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Στο Σημείο 50 «*Η υποστελέχωση του Τμήματος Ελέγχων και Διασφάλισης Ποιότητας του Ελληνικού Κτηματολογίου, το οποίο είναι αρμόδιο για τον τεχνικό έλεγχο των παραδοτέων, αποτέλεσε παράγοντα καθυστέρησης, ιδιαίτερα κατά την υλοποίηση των προγραμμάτων δεύτερης και τρίτης γενεάς. Επιπλέον, η συσσώρευση παραδοτέων, λόγω καθυστερήσεων σε προηγούμενα στάδια, επιδείνωσε περαιτέρω την κατάσταση, δημιουργώντας πρόσθετες πιέσεις στο Τμήμα. Το προσωπικό του Τμήματος, που το έτος 2013 ανερχόταν σε έντεκα υπαλλήλους και έναν προϊστάμενο, μειώθηκε σταδιακά, με αποτέλεσμα τον Ιανουάριο του 2018 να απασχολούνται σε αυτό μόλις τέσσερις υπάλληλοι και ένας προϊστάμενος. Από το έτος 2019 και εφεξής ενισχύθηκε σταδιακά με προσωπικό με συμβάσεις μίσθωσης έργου, με αποτέλεσμα από το έτος 2022 έως και τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου να απασχολείται σε αυτό δυναμικό περίπου τριάντα εργαζομένων*»

Το διάστημα από το 2013 έως το 2018 υπήρχε υποστελέχωση και εξαιτίας της οικονομικής κρίσης δεν υπήρχε δυνατότητα προσλήψεων. Ο Φορέας, ενόψει της προκήρυξης των συμβάσεων για το υπόλοιπο της χώρας, εγκαίρως προχώρησε, ήδη από το 2016, σε ενέργειες για την στελέχωση του προσωπικού των ελέγχων και συγκεκριμένα :

Συμβάσεις Έργου

Στις **15-1-2018** δημοσιεύτηκε η προκήρυξη για τη σύναψη σαράντα (62) συμβάσεων μίσθωσης έργου για την κάλυψη πρόσκαιρων και επείγουσών αναγκών για την υλοποίηση και υποστήριξη του έργου με τίτλο: «Ολοκλήρωση της Κτηματογράφησης και εφαρμογή του Εθνικού Κτηματολογίου στη Χώρα», διάρκειας τριών (3) ετών, μεταξύ των οποίων:

- 5 συμβάσεις αφορούσαν τοπογράφους μηχανικού ΠΕ με αντικείμενο τον Έλεγχο ποιότητας και ορθότητας των παραδοτέων των μελετών κτηματογράφησης και

- 8 συμβάσεις αφορούσαν τοπογράφους μηχανικού ΤΕ με το ίδιο αντικείμενο.

Οι συμβάσεις που υπογράφηκαν συνέπεια της ανωτέρω προκήρυξης (περίπου στο τέλος του 2018 - αρχές του 2019) παρατάθηκαν για έναν επιπλέον χρόνο.

Στις **23.06.2021** δημοσιεύτηκε η Α2021 προκήρυξη για τη σύναψη εβδομήντα επτά (77) συμβάσεων μίσθωσης έργου για την κάλυψη πρόσκαιρων και επείγουσών αναγκών των έργων της κτηματογράφησης και ολοκλήρωσης της διαδικασίας μετεξέλιξης των υποθηκοφυλακείων σε κτηματολογικά γραφεία, διάρκειας τριών (3) ετών, μεταξύ των οποίων:

- 2 συμβάσεις αφορούσαν τοπογράφους μηχανικούς ΠΕ με αντικείμενο τον Έλεγχο ποιότητας παραδοτέων μελετών κτηματογράφησης.

Στις **15-6-2022** δημοσιεύτηκε η Β2022 προκήρυξη για τη σύναψη σαράντα (40) συμβάσεων μίσθωσης έργου για την κάλυψη πρόσκαιρων και επειγουσών αναγκών των έργων της κτηματογράφησης, του Ν.Π.Δ.Δ. «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» διάρκειας τριών (3) ετών, μεταξύ των οποίων

- 5 συμβάσεις αφορούσαν τοπογράφους μηχανικού ΠΕ με αντικείμενο τον Έλεγχο ποιότητας και ορθότητας των παραδοτέων των μελετών κτηματογράφησης και
- 8 συμβάσεις αφορούσαν τοπογράφους μηχανικού ΤΕ με το ίδιο αντικείμενο.

Σήμερα ο αριθμός των συμβασιούχων που προσφέρουν υπηρεσίες ελέγχων στο φορέα ανέρχονται :

- 4 τοπογράφοι μηχανικοί ΠΕ και 7 τοπογράφοι μηχανικοί ΤΕ.

Συμβάσεις Αορίστου (εκτός του Προϊσταμένου)

- 3 Τοπογράφοι Μηχ ΠΕ
- 2 στελέχη ΤΕ

Παράλληλα με τα παραπάνω, εξαιτίας του μεγάλου φόρτου και της ανάγκης περαιτέρω στελέχωσης το Υπουργείο προχώρησε σε επιπλέον νομοθετικές ρυθμίσεις και ενέργειες και συγκεκριμένα ως εξής :

Προγραμματική ΤΕΕ

Στις **14/4/2022** υπογράφηκε η προγραμματική με το ΤΕΕ με θέμα «Παροχή υποστηρικτικών τεχνικών υπηρεσιών του άρθρου 14 ν. 4821/2021 για τη λειτουργία του Κτηματολογίου», όπου - μεταξύ άλλων - αφορούσε και τη διάθεση 10 τοπογράφων μηχανικών για την υποστήριξη στη «Διενέργεια των ελέγχων που προβλέπονται από τις τεχνικές προδιαγραφές και τις συμβάσεις των μελετών κτηματογράφησης». Το αντικείμενο περιλάμβανε:

1. Έλεγχο των κτηματολογικών στοιχείων της κτηματογράφησης κατά την εξέλιξη των μελετών
2. Έλεγχο της ορθής εισαγωγής των στοιχείων των Δ. Πράξεων στη χωρική και περιγραφική βάση των μελετών κτηματογράφησης. Έλεγχο συσχέτισης των χωρικών στοιχείων με τα περιγραφικά στοιχεία της κτηματογράφησης.
3. Έλεγχο ορθότητας και πληρότητας των εργασιών κτηματογράφησης.

4. Έλεγχος λοιπών μελετών που αναλαμβάνει ο Φορέας με φύση παρόμοια των μελετών κτηματογράφησης.

5. Τεχνική υποστήριξη, επεξεργασία και έλεγχο εφαρμογών και κάθε είδους απαιτούμενο έλεγχο και υποστήριξη στο πλαίσιο παρακολούθησης των μελετών.

6. Άλλες τεχνικές εργασίες για την κάλυψη των αναγκών του Φορέα, όπως υποστήριξη στην κωδικοποίηση και σύνταξη Οδηγιών, διαδικασιών κλπ».

Η σύμβαση είχε διάρκεια 18 μηνών με πρόβλεψη 12μηνιαίας παράτασης, η οποία και ενεργοποιήθηκε. Η παροχή των ανωτέρω υπηρεσιών εκκίνησε για 4 μηχανικούς τον Ιούλιο του 2022 και για τους υπόλοιπους 6 τον Σεπτέμβριο του 2022. Κατά τη διάρκεια της ανωτέρω προγραμματικής υπήρξαν αποχωρήσεις των μηχανικών αυτών με αποτέλεσμα για μεγάλο χρονικό διάστημα να διατίθενται από το ΤΕΕ μόνο 4 τοπογράφοι μηχανικοί για τις ανωτέρω εργασίες.

Στις **28/12/2023** υπογράφηκε νέα προγραμματική με το ίδιο αντικείμενο και τις ίδιες προβλέψεις, διάρκειας 5 μηνών, βάσει της οποίας τελικά παρείχαν υπηρεσίες ελέγχου μελετών κτηματογράφησης 9 μηχανικοί για το χρονικό αυτό διάστημα.

Στις **28/5/2024** υπογράφηκε νέα προγραμματική με το ίδιο αντικείμενο και τις ίδιες προβλέψεις, διάρκειας 18 μηνών, με πρόβλεψη 18μηνιαίας παράτασης η οποία και ενεργοποιήθηκε και είναι σε ισχύ, βάσει της οποίας έως σήμερα παρέχουν υπηρεσίες ελέγχου μελετών κτηματογράφησης 10 μηχανικοί.

Συμπερασματικά, βάσει των ανωτέρω, αποδεικνύεται ότι έγιναν όλες οι απαραίτητες ενέργειες από τον Φορέα για την στελέχωση του τμήματος των ελέγχων.

7^η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Για τα σημεία 82. «Για την επίβλεψη των συμβάσεων κτηματογράφησης είχε σχεδιαστεί και υλοποιηθεί το «Σύστημα Πληροφοριών Διοίκησης Έργων» (PMIS), με στόχο την καθημερινή παρακολούθηση της πρόοδου, την αυτοματοποιημένη συλλογή δεδομένων και την ενημέρωση του αρμοδίου Υπουργείου και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Παράλληλα, λειτουργούσαν συστήματα για τη διαχείριση χρονοδιαγραμμάτων, γνώσης/γνωσιακής βάσης και έργων»,

83. «Ωστόσο, μετά την παύση λειτουργίας των συστημάτων ύστερα από κυβερνοεπίθεση τον Ιούλιο του 2024, μεγάλος όγκος δεδομένων, που αφορούν στη διαχείριση των έργων και των οικονομικών του φορέα, καθώς και στο ανθρώπινο δυναμικό αυτού, τηρείται αποσπασματικά σε διάφορες εφαρμογές, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει συγκέντρωση της πληροφορίας σε μία κοινή βάση δεδομένων και να

μην εξάγονται αυτοματοποιημένα οι δείκτες μέτρησης προόδου και οι απαιτούμενες αναφορές. Ειδικότερα δε, η ενημέρωση και παρακολούθηση των στοιχείων των έργων κτηματογράφησης στηρίζεται σε ημερήσιες, εβδομαδιαίες, μηνιαίες και ετήσιες συνολικές αναφορές, οι οποίες δεν εξάγονται αυτοματοποιημένα από τις ειδικώς σχεδιασμένες για αυτόν τον σκοπό βάσεις, αλλά με «χειροκίνητο» συνδυασμό δεδομένων, που απαιτεί περισσότερο χρόνο και πόρους» και

84. «Τα στοιχεία της κτηματογράφησης εξακολουθούν να καταχωρίζονται στην «Κεντρική Βάση», η οποία όμως δεν επικοινωνεί πλέον με το PMIS και τις λοιπές εφαρμογές επεξεργασίας δεδομένων και εξαγωγής δεικτών»,

παρατηρούνται τα ακόλουθα :

Η διαχείριση των συμβάσεων διενεργείται σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο (ν. 4412/2016).

Η κεντρική κτηματολογική βάση, στην οποία τηρείται το σύνολο της κτηματολογικής πληροφορίας, λειτουργεί αδιαλείπτως και παρέχει την δυνατότητα ερωταπαντήσεων και εξαγωγής στατιστικών στοιχείων και στοιχείων προόδου του φυσικού αντικείμενου. Η μη λειτουργία του PMIS εσφαλμένα αναφέρεται ως αποτέλεσμα της κυβερνοεπίθεσης (σε συνδυασμό με το σημείο 83).

Η λειτουργία του PMIS δεν σταμάτησε λόγω της κυβερνοεπίθεσης αλλά επειδή απαιτούσε υπερβολικούς πόρους από τη Βάση Δεδομένων. **Η λειτουργία του σταμάτησε οικειοθελώς, πριν από την κυβερνοεπίθεση**, με πρωτοβουλία της διεύθυνσης πληροφορικής για να μην στερούνται πόροι από τη λειτουργία όλων των υπόλοιπων υπηρεσιών του Φορέα στο βωμό εξαγωγής στατιστικών, καθώς δεν υπήρχε επιλογή βελτίωσης της απόδοσης του PMIS. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει «...παύση λειτουργίας των συστημάτων...» αλλά οικειοθελή απόσυρση μιας και μόνο εφαρμογής που δεν ήταν πλέον αποδοτική και στερούσε υπολογιστικούς πόρους έναντι των υπόλοιπων υπηρεσιών. Η πορεία των έργων κτηματογράφησης παρακολουθείται με εναλλακτικούς τρόπους.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, για την πληροφόρηση της Διοίκησης σχετικά με την εξέλιξη της κτηματογράφησης κατά τον χρόνο που δεν λειτουργεί το PMIS, χρησιμοποιούνται οι εφαρμογές κτηματογράφησης που παρουσιάζονται στα συμπληρωματικά στοιχεία που ζητήθηκαν με το e-mail από 31/10/2025 (ερώτημα β) από τις οποίες εξάγονται τα δεδομένα και στη συνέχεια πραγματοποιείται η σύνδεσή τους μέσω κατάλληλου λογισμικού (BI).

Επομένως η μη λειτουργία του PMIS δεν δημιουργεί πρόβλημα στην ομαλή παρακολούθηση των έργων.

8^η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Ως προς το σημείο 65 «Παρά τις προσπάθειες αυτές, όμως, υφίστανται προβλήματα που αναμένεται να επιβαρύνουν σημαντικά τόσο το Κτηματολόγιο όσο και το δικαστικό σύστημα τα επόμενα χρόνια. Η ύπαρξη σφαλμάτων, ελλείψεων και αντικρουόμενων αξιώσεων στις πρώτες εγγραφές ενδέχεται να οδηγήσει σε παρατεταμένες δικαστικές διαμάχες και να διαιωνίσει τις αντιδικίες μεταξύ των πολιτών, σε εκθετική αύξηση του φόρτου εργασίας των Κτηματολογικών Γραφείων και σε καθυστερήσεις».

Παρατηρούμε τα εξής:

Κατά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών στις 3.7.2023, μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, ξεκίνησε η επεξεργασία 12.000 εγγραπτέων πράξεων που είχαν κατατεθεί κατά το προηγούμενο τρίμηνο. Κατά τον νομικό έλεγχο των πράξεων αυτών, εντοπίστηκαν σφάλματα κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης, τα οποία με τη σειρά τους οδήγησαν σε πολλές πράξεις απόρριψης. Ακολούθησαν αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων και υποβολή νέων πράξεων, μετά τις διορθώσεις των απορριφθεισών, με αποτέλεσμα τον υπερδιπλασιασμό του σχετικού όγκου εργασίας.

Στο Υποκατάστημα Κατερίνης του Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας, η απότομη μετάπτωση περιοχών σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου, ενώ υφίσταντο μεγάλες εκκρεμότητες ως προς τη μεταγραφή πράξεων, είχε ως αποτέλεσμα εκατοντάδες ακίνητα να εμφανίζονται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» ή με σοβαρές ανακρίβειες στα στοιχεία δικαιούχου και στα γεωμετρικά δεδομένα. Επιπλέον, η μη συγκρότηση επιτροπών εκδίκασης ενστάσεων οδήγησε στη μεταφορά εκκρεμοτήτων στα κτηματολογικά φύλλα, καθιστώντας αδύνατη τη διάθεση ή διαχείριση πολλών ακινήτων.

Ως προς το σχόλιο/διαπίστωση με αριθμό (65) και τα παρατιθέμενα επ' αυτού σχόλια και αναφορές για τη λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών & του Υποκαταστήματος Κατερίνης, επισημαίνουμε ότι ο νόμος 2664/1998 για τη λειτουργία του Κτηματολογίου περιέχει οργανωμένο και πλήρες πλαίσιο για την «εξωδικαστική» επίλυση σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών που εμφλοχώρησαν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, δυνάμει να αποκατασταθούν ατελώς, με διοικητική διαδικασία. Αυτό αφορά τόσο σε διορθώσεις πρόδηλων σφαλμάτων (άρθρο 18), όσο και σε μεταφορά από τα βιβλία του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών εγγραπτέων δικαιωμάτων που οι δικαιούχοι τους παρέλειψαν να δηλώσουν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης (άρθρο 6 παρ.4). Οι αναφορές στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών (έδρα) και στο Υποκατάστημα Κατερίνης αφορούν ακριβώς τέτοιου είδους περιπτώσεις. Συγκεκριμένα, τόσο το πρώην έμμισθο υποθηκοφυλακείο Αθηνών, όσο και το πρώην έμμισθο υποθηκοφυλακείο Κατερίνης, αμφότερα υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης, παρουσίαζαν κατά τη λειτουργία τους σημαντικές καθυστερήσεις ως προς τη μεταγραφή πράξεων, γεγονός που συνακόλουθα επιδρούσε στην υποβολή δηλώσεων από τους πολίτες

στα οικεία Γραφεία Κτηματογράφησης για την ενημέρωση των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων. Όταν περαιώθηκε η κτηματογράφηση στον ΟΤΑ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, που συνέπεσε με την έναρξη λειτουργίας του νέου ΚΓ Αθηνών λόγω της κατάργησης του πρώην έμμοθου Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, η νέα υπηρεσία και ο Φορέας Ελληνικό Κτηματολόγιο υποχρεώθηκαν εκ του νόμου 4512/2018 (άρθρο 38) να παραλάβουν και να επεξεργαστούν το σύνολο μέχρι τότε των μη μεταγεγραμμένων πράξεων του καταργηθέντος Υποθηκοφυλακείου Αθηνών. Ακολούθως έπρεπε να γίνει μετάπτωση των εγγραφών στην κτηματολογική βάση, κατά την οποία διαπιστώθηκε ότι θα έπρεπε να γίνει αναδρομική ενημέρωση για το σύνολο των πράξεων για τις οποίες, λόγω της καθυστέρησης μεταγραφής, δεν είχαν υποβληθεί εγκαίρως δηλώσεις των πολιτών κατά το διάστημα λειτουργίας του Γραφείου Κτηματογράφησης, με αποτέλεσμα οι αρχικές εγγραφές να αποδίδουν μία προγενέστερη κατάσταση.

Το ίδιο παρατηρήθηκε και κατά το χρόνο κατάργησης του πρώην έμμοθου υποθηκοφυλακείου Κατερίνης, όπου ο Φορέας σε εκτέλεση νόμιμης υποχρέωσης εκ του νόμου 4512/2018 (άρθρο 38), υποχρεώθηκε να παραλάβει και να εγγράψει το σύνολο των εκκρεμών προς μεταγραφή, μέχρι τότε, πράξεων που είχαν υποβληθεί στο ίδιο άνω έμμοθιο υποθηκοφυλακείο και δεν είχαν μεταγραφεί μέχρι την κατάργησή του.

Σε αμφότερες τις περιπτώσεις και λόγω της χρονίζουσας εκκρεμότητας μεταγραφής, οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές απεικόνιζαν μία προϊσχύουσα νομική κατάσταση, όχι με ευθύνη της κτηματογραφούσας αρχής και κατέστη απαραίτητη η ενημέρωση και αποκατάστασή τους με τα παρεχόμενα εκ του νόμου 2664/1998 εργαλεία, από το Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο που υπεισήλθε στη λειτουργία των υπηρεσιών διά της σύστασης του ΚΓ Αθηνών & του ΥΠ/ΤΟΣ ΚΑΤΕΡΙΝΗΣ αντίστοιχα.

9^ο ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Ως προς το σημείο 68. Με τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 και 6 του ν. 5142/2024, η πρόωγη περαίωση επεκτείνεται σε περιοχές για τις οποίες δεν έχουν εξεταστεί ούτε οι αιτήσεις διόρθωσης από τον ανάδοχο. Οι πρώτες εγγραφές θα σίζονται πλέον σε στοιχεία που δεν έχουν ακόμη ελεγχθεί, ενώ οι εκκρεμείς δηλώσεις και αιτήσεις σημειώνονται στα κτηματολογικά φύλλα για μελλοντική εξέταση. Η αβεβαιότητα επεκτείνεται πλέον σε όλα τα ακίνητα για τα οποία έχει υποβληθεί οποιοδήποτε αίτημα διόρθωσης, μέχρι αυτό να αξιολογηθεί.

Επισημαίνουμε ότι κατά την περαίωση της κτηματογράφησης υπό τους νόμους 4821/2020 & 5142./2024 και την προβλεπόμενη σε αυτούς διαδικασία επίτευξης, σε όσες περιπτώσεις στις αρχικές εγγραφές περιλαμβάνονται στοιχεία αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων που εκκρεμεί η εξέτάσή τους ενώπιον αρμοδίων οργάνων, **τα ακίνητα δεν τίθενται εκτός συναλλαγών**. Οι δικαιούχοι δύνανται ακώλυτα να προβούν νόμιμα σε οιαδήποτε συναλλαγή επ' αυτών. Οι δε ενιστάμενοι δύνανται, επίσης,

να προβούν σε μεταβιβάσεις και η σχετική εγγραφή θα καταχωριστεί κάτωθι της αίτησης διόρθωσης στο κτηματολογικό φύλλο εκάστου ακινήτου, όπου αυτή έχει σημειωθεί με την εκκρεμότητα για την εξέτασή της και θα τελεί υπό την αναβλητική αίρεση του άρθρου 7 Β του ν. 2664/1998 «Τύχη δικαιωμάτων και βαρών ακινήτου σε περίπτωση εκκρεμούς αίτησης διόρθωσης», όπως προστέθηκε με το άρθρο 10 του ν. 4821/2020, για την έκδοση απόφασης από την αρμόδια Επιτροπή Ενστάσεων με την οποία θα γίνεται δεκτή η ασκηθείσα αίτηση διόρθωσης για την αποκατάσταση του ακινήτου.

10 η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Ως προς το σημείο 85. «Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μίας περιοχής, παύει πλέον να λειτουργεί το σύστημα του Υποθηκοφυλακείου και ξεκινάει η λειτουργία του συστήματος του Κτηματολογίου, με ενιαία τήρηση όχι μόνο της νομικής πληροφορίας (για τα δικαιώματα που υφίστανται σε κάθε ακίνητο), αλλά και της τεχνικής πληροφορίας (για τη θέση και τα όρια των ακινήτων). Από τις 20 Ιανουαρίου 2025 το σύστημα του Κτηματολογίου και το σύνολο των κτηματογραφικών συναλλαγών όλης της Χώρας τηρούνται από τα κτηματολογικά γραφεία και υποκαταστήματα. Μέχρι το χρονικό αυτό σημείο, για τις περιοχές όπου δεν είχαν εκκινήσει τη λειτουργία τους τα κτηματολογικά γραφεία ή υποκαταστήματα, λειτουργούσαν, μεταβατικά, ως κτηματολογικά γραφεία, τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία».

Προς το σκοπό της ορθής απόδοσης των όρων του σημείου, επισημαίνουμε τα ακόλουθα:

Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μίας περιοχής, παύει πλέον να λειτουργεί το σύστημα δημοσιότητας του Συστήματος Μεταγραφών & Υποθηκών και αντικαθίσταται από το σύστημα των κτηματολογικών βιβλίων (Κτηματολόγιο).

Το Κτηματολόγιο ως σύστημα δημοσιότητας των εμπράγματων συναλλαγών επί ακινήτων, συνδυάζει την τήρηση της περιγραφικής, δηλαδή της νομικής πληροφορίας, ανά ακίνητο για το σύνολο των εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν συσταθεί επ' αυτού, καθώς και την τήρηση της χωρικής πληροφορίας, δηλαδή της απόδοσης και απεικόνισης του ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Η κατάργηση των Υποθηκοφυλακείων, συμπεριλαμβανομένων των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου & Κω, που ήταν υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης, συνιστά διοικητική μεταρρύθμιση και ειδικότερα αφορά στην αντικατάστασή τους από τα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του ν. 4512/2018 που υπάγονται στο Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο (ΝΠΔΔ).

Στις 31.12.2024 ολοκληρώθηκε η διοικητική μεταρρύθμιση της κατάργησης όλων των Υποθηκοφυλακείων της Χώρας, με τελευταία καταργούμενα το πρώην έμμισθο Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου και αυτό της Κω αντίστοιχα.

Έκτοτε οι εμπράγματες συναλλαγές επί ακινήτων σε όλη τη χώρα διεκπεραιώνονται από τα κατά τόπους αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία & Υποκαταστήματα του ν. 4512/2018 που τηρούν, κατά περίπτωση, το Σύστημα Μεταγραφών & Υποθηκών για τις μη κτηματογραφημένες περιοχές της τοπικής τους αρμοδιότητας και το σύστημα του Κτηματολογίου για τις κτηματογραφημένες περιοχές.

11^ο ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Ως προς το σημείο 86. «Έχουν πλέον συσταθεί και λειτουργούν 17 κτηματολογικά γραφεία και 75 υποκαταστήματα⁸³. Κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου, λόγω της μη ολοκλήρωσης των κτηματογραφήσεων, από το σύνολο των Κτηματολογικών Γραφείων, μόνο το Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών λειτουργούσε αποκλειστικά σε κτηματοκεντρική βάση. Τα υπόλοιπα κτηματολογικά γραφεία ακολουθούσαν το μεικτό σύστημα, δηλαδή παράλληλα με την τήρηση του συστήματος του Κτηματολογίου, τηρούσαν και το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Αντίστοιχα, από τα 75 Υποκαταστήματα Κτηματολογικών Γραφείων, 53 λειτουργούσαν με το μεικτό σύστημα, 12 λειτουργούσαν αποκλειστικά με το νέο σύστημα κτηματολογίου, ενώ 10 Υποκαταστήματα λειτουργούσαν αποκλειστικά με το σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών».

Σήμερα στο σύνολο των Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων ισχύουν τα εξής:

- Από τα 17 Κτηματολογικά Γραφεία

5 έδρες Κτηματολογικών Γραφείων λειτουργούν με ΣΠΕΚ (Αθηνών, Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, Δυτικής Μακεδονίας , Θεσσαλονίκης και Πελοποννήσου)

11 έδρες Κτηματολογικών Γραφείων λειτουργούν με μικτό σύστημα εκ των οποίων οι 10 έδρες με ΣΠΕΚ & ΣΜΥ και ένα Κτηματολογικό Γραφείο το ΚΓ Δωδεκανήσου λειτουργεί σε «μικτό σύστημα » ΣΠΕΚ και για τις περιοχές του πρώην ΚΓ Ρόδου λειτουργεί κτηματολόγιο του πρώην Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου.

1 έδρα, το Κτηματολογικό Γραφείο Κεντρικής Μακεδονίας, Δεν έχει συγκεκριμένη γεωγραφικά προσδιορισμένη τοπική αρμοδιότητα. Η περιοχή αρμοδιότητας του συντίθεται από τις περιοχές αρμοδιότητας των Υποκαταστημάτων του.

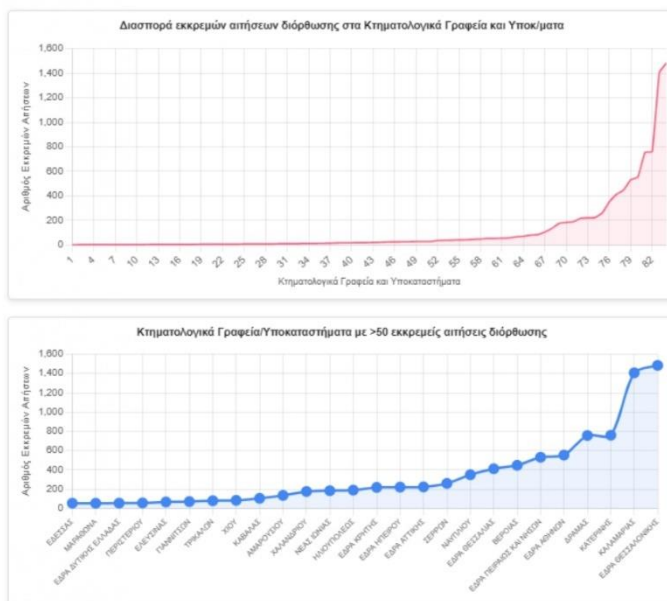
Δεν υπάρχει έδρα ΚΓ που να έχει το σύνολο των περιοχών της υπό καθεστώς ΣΜΥ

- Από τα 75 Υποκαταστήματα:

12η-13η απεικονίσεις

Ως προς το σημείο 89. «Επιπλέον, εκκρεμούσε η εξέταση 9.699 αντιρρήσεων, εκ των οποίων 8.024 αφορούσαν αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων. Και στην περίπτωση αυτή παρατηρείται έντονη διαφοροποίηση ως προς την κατανομή τους μεταξύ των κτηματολογικών γραφείων και υποκαταστημάτων».

Ανάλυση εκκρεμών αιτήσεων διόρθωσης στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκείμενα





16η απεικόνιση

Ως προς το σημείο 101. «Από το διάγραμμα προκύπτει ότι μετά τη θέσπιση της χρήσης τενητής νοσησύννης τον Οκτώβριο 2024, ο αριθμός των πράξεων που διεκπεραιώθηκαν αυξήθηκε σημαντικά. Συγκεκριμένα, ενώ ο αριθμός των εισερχόμενων πράξεων προβλέπεται ότι θα αυξηθεί από 488.188 το 2024, σε 556.319 το 2025, δηλαδή κατά ποσοστό 13,75%, ο αριθμός των ολοκληρωμένων πράξεων προβλέπεται ότι θα αυξηθεί από 356.287 το 2024 σε 688.153 το Νοέμβριο του 2025, δηλαδή κατά ποσοστό 93,15%. Επομένως, ο ρυθμός αύξησης της ολοκλήρωσης των πράξεων έχει πλέον υπερβεί τον ρυθμό αύξησης της εισροής νέων πράξεων. Και για πρώτη φορά το 2025, ο απόλυτος αριθμός των ολοκληρωμένων πράξεων προβλέπεται ότι θα υπερβεί κατά 132.834 πράξεις, δηλαδή κατά ποσοστό 19,30%, τον αριθμό εκείνων που εισέρχονται προς διεκπεραίωση».

Συγκεντρωτικά για τα σημεία 88, 89, 100 και 101 της έκθεσης παρατηρούμε τα εξής :

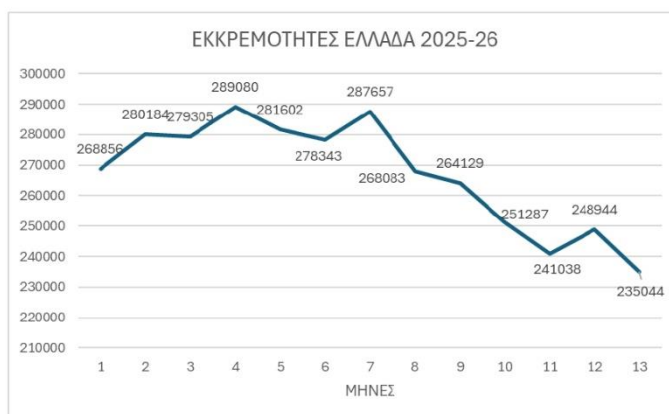
Το Ελληνικό Κτηματολόγιο, εκτός των εκκρεμοτήτων που προκύπτουν από την ολοκλήρωση των συμβάσεων κτηματογράφησης, καλείται να αντιμετωπίσει την αυξανόμενη τάση των καθημερινών εισερχόμενων αιτήσεων στα ΚΓ/Υποκαταστήματα και το μεγάλο όγκο των εκκρεμοτήτων που μεταφέρθηκαν από καταργηθέντα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία.

Με στοχευμένες προσπάθειες της Διοίκησης και του προσωπικού, και κυρίως χάρη στη συνεισφορά του ειδικευμένου επιτελικού σχήματος που δημιουργήθηκε, επιτεύχθηκε τον Μάιο του **2025 ανατροπή της επί σειράς ετών συνεχούς αύξησής των συνολικών εκκρεμοτήτων.**

Ως πρώτο στόχο προς την εξάλειψη των εκκρεμοτήτων, ο Φορέας στόχευσε στην απορρόφηση των εκκρεμοτήτων που προήλθαν από τα έργα κτηματογράφησης και της αυξανόμενης συναλλακτικής δραστηριότητας στη χώρα, προκειμένου να επιτευχθεί εξισορρόπηση των εισερχόμενων και καταχωριζόμενων πράξεων.

Ο δεύτερος στόχος πλέον εστιάζει σε δράσεις και προσαρμογές που γίνονται για την εξάλειψη των παλαιότερων εκκρεμοτήτων με την εκχώρηση υπερτοπικής αρμοδιότητας σε προσωπικό του Φορέα για την επεξεργασία και εκκαθάριση πράξεων και την οργανωμένη παρέμβαση τους σε υποκαταστήματα βάσει ενός μελετημένου σχεδίου.

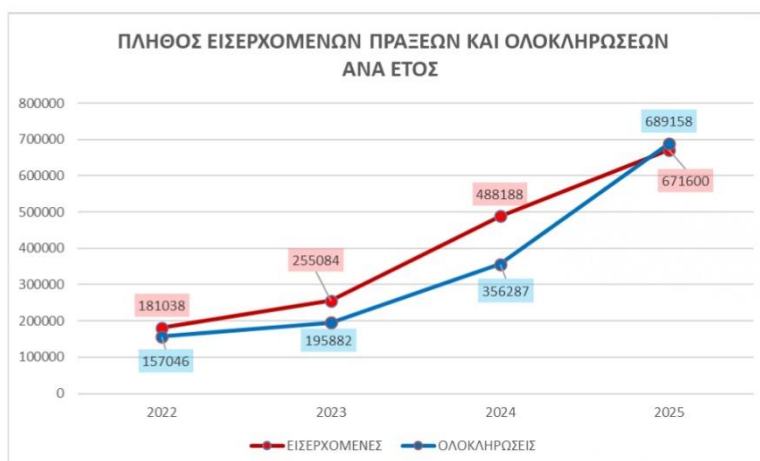
Τα αποτελέσματα αυτών των δράσεων αποτυπώνονται συνοπτικά στο διάγραμμα το οποίο περιλαμβάνει τις εκκρεμείς πράξεις κάθε είδους



Αν εστιάσουμε στην κτηματογράφηση, μπορούμε να δούμε το ίδιο μοτίβο, π.χ. για το συνολικό αριθμό εκκρεμών αιτήσεων πρόδηλων σφαλμάτων



Αυτό φαίνεται επίσης και αν επικαιροποιήσουμε το διάγραμμα που παρουσιάζεται στην παράγραφο 100 που βέβαια αντικατοπτρίζει περισσότερο την προσπάθεια που αναφέρεται προηγουμένως και λιγότερο την ευεργετική επίδραση του ΑΙ :



Αν εξετάσουμε τη διασπορά των εκκρεμοτήτων με δεδομένα Ιανουάριου 2026 από την κτηματολογική βάση θα έχουμε ένα παρόμοιο διάγραμμα :



Ενώ για τα πρόδηλα με δεδομένα Φεβρουάριου 2026 από την κτηματολογική βάση:



Συνεπώς, αποδεικνύεται ότι, με στοχευμένες προσπάθειες της Διοίκησης και του προσωπικού, επιτεύχθηκε τον Μάιο του 2025 ανατροπή της επί σειράς ετών συνεχούς αύξησης των συνολικών εκκρεμοτήτων, κάτι το οποίο δεν αποτυπώνεται στην Έκθεση.

13^ο ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Υποστελέχωση

Ως προς το σημείο 90. «Οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων είναι επιφορτισμένοι με την άσκηση όλων των αποφασιστικών αρμοδιοτήτων που σχετίζονται με τη λειτουργία τους και με τη διασφάλιση της ομαλής, ασφαλούς και αποτελεσματικής λειτουργίας των υπηρεσιών τους σε όλα τα επίπεδα⁸⁵. Για τον λόγο αυτό έχει συσταθεί σχετικός ειδικός κλάδος με 92 οργανικές θέσεις, για τον διορισμό στις οποίες απαιτείται, μεταξύ άλλων, η κατοχή τίτλου σπουδών Τμήματος Νομικής, δεδομένου ότι καλούνται να αποφανθούν επί σύνθετων νομικών ζητημάτων. Διαπιστώθηκε ότι κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου από τις 92 θέσεις είχαν καλυφθεί με διορισμό οι 49, στις 38 είχαν τοποθετηθεί Προϊστάμενοι, με ανάθεση καθηκόντων, 5 εκ των οποίων ασκούσαν παράλληλα καθήκοντα Προϊσταμένου σε άλλο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα. Από τους συνολικά 87 Προϊσταμένους, οι 7 δεν κατείχαν πτυχίο Νομικής και ένας από αυτούς, μάλιστα, καταλάμβανε οργανική θέση».

Τα επικαιροποιημένα στοιχεία μετά τις πρόσφατες προσλήψεις προϊσταμένων μέσω ΑΣΕΠ έχουν ως εξής :

- 19 Προϊστάμενοι με Προσωποπαγή θέση κλάδου Προϊσταμένων εκ μεταφοράς από καταργηθέντα Υποθηκοφυλακεία
- 11 Προϊστάμενοι με ανάθεση καθηκόντων από Φορέα (αποφάσεις ΔΣ)
- 4 Προϊστάμενοι με παράλληλα καθήκοντα (από Προϊστάμενοι άλλων καταστημάτων)
- 58 Προϊστάμενοι μέσω διαγωνισμού ΑΣΕΠ

Επιπλέον, θα πρέπει να αναφερθεί ότι ο Φορέας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4512/2018, κατά το χρόνο κατάργησης των Υποθηκοφυλακείων (έμμισθων & άμισθων) κατέστη υποχρεωτικά φορέας υποδοχής του προσωπικού τους και των υπηρετούντων Υποθηκοφυλάκων και ειδικότερα:

Ως προς τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία, μεταφέρθηκαν στο Φορέα οι υπηρετούντες έμμισθοι Υποθηκοφύλακες και το υπαλληλικό προσωπικό (δικαστικοί υπάλληλοι), εφόσον δεν είχαν υποβάλει αίτηση μετάταξης σε άλλες δικαστικές υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης. Ως προς τα άμισθα υποθηκοφυλακεία, μεταφέρθηκαν στο Φορέα, αδιάκριτα, όλοι οι υπηρετούντες υπάλληλοι και από τους άμισθους υποθηκοφύλακες εκείνοι που είχαν υποβάλει αίτηση μεταφοράς.

Στις υπηρεσίες των καταργηθέντων υποθηκοφυλακείων υπηρετούσε κυρίως διοικητικό προσωπικό, μέσης και κατώτατης εκπαίδευσης, ενώ οι πτυχιούχοι και ιδίως Νομικής Σχολής ήταν ελάχιστοι, κυρίως στις έδρες πρώην έμμισθων υποθηκοφυλακείων. **Οι Υποθηκοφύλακες, έμμισθοι και άμισθοι ήταν κυρίως πτυχιούχοι Νομικής, αλλά αυτό δεν ήταν υποχρεωτικό κατά την προηγούμενη νομοθεσία.**

Συνεπώς, κατά την πρώτη εφαρμογή του νόμου 4512/2018 και σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 4, κατά το χρόνο κατάργησης του εκάστοτε Υποθηκοφυλακείου, έμμοισθου ή άμισθου, οι υπηρετούντες Υποθηκοφύλακες ή οι Αναπληρωτές τους, όταν επρόκειτο για έμμοισθο Υποθηκοφυλακείο, μεταφέρθηκαν στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα Υποκαταστήματα και κατέλαβαν αντίστοιχες θέσεις, άνευ άλλης διατύπωσης και προϋπόθεσης, σύμφωνα με τον τίτλο σπουδών που διέθεταν, υπό την προϋπόθεση ότι είχαν υποβάλει αίτηση μεταφοράς, στην περίπτωση των αμίσθων, ή δεν είχαν υποβάλει αίτηση μετάταξης, εάν επρόκειτο για έμμοιστους υποθηκοφύλακες.

Η παραπάνω νομοθετική πρόβλεψη δεν αποτυπώνεται στην Έκθεση, με αποτέλεσμα να καταλείπεται η εντύπωση ότι η απασχόληση προσωπικού χωρίς νομικό γνωστικό υπόβαθρο αποτελεί διοικητική επιλογή του Φορέα ή του Υπουργείου.

Ως προς το σημείο 91. «Περαιτέρω, σύμφωνα με στοιχεία που προσκόμισε το Ελληνικό Κτηματολόγιο τον Νοέμβριο 2025, από τις 1.120 προβλεπόμενες οργανικές θέσεις στην κεντρική και στις περιφερειακές υπηρεσίες του φορέα, έχουν καλυφθεί 551, δηλαδή περίπου οι μισές, 389 έχουν δεσμευθεί για κάλυψη μέσω διαδικασιών ΑΣΕΠ και 180 παραμένουν κενές. Περαιτέρω, έχουν καλυφθεί 606 προσωποπαγείς ή προσωρινές θέσεις, ενώ 50 άτομα υπηρετούν με σχέση εργασίας ορισμένου χρόνου. Από τα στοιχεία αυτά προκύπτει σημαντική υποστελέχωση, η οποία συνιστά καθοριστικό παράγοντα για την ύπαρξη μεγάλου αριθμού εκκρεμοτήτων. Επισημαίνεται δε ότι στο παρόν στάδιο λειτουργίας του Κτηματολογίου, ο φορέας θα έπρεπε να λειτουργεί με ενισχυμένες δυνάμεις, προκειμένου να ανταποκριθεί στον αυξημένο φόρτο εργασιών που συνεπάγεται η ανάγκη κατάρτισης και οριστικοποίησης των πρώτων εγγραφών».

Τα επικαιροποιημένα στοιχεία που διαθέτει ο Φορέας σχετικά με τις οργανικές θέσεις είναι τα εξής:

Από τις 1.120 προβλεπόμενες οργανικές θέσεις στην κεντρική και στις περιφερειακές υπηρεσίες του φορέα, έχουν καλυφθεί 599, οι 335 έχουν δεσμευθεί για κάλυψη μέσω διαδικασιών ΑΣΕΠ και 186 παραμένουν κενές. Περαιτέρω, έχουν καλυφθεί 568 προσωποπαγείς ή προσωρινές θέσεις, ενώ 50 άτομα υπηρετούν με σχέση εργασίας ορισμένου χρόνου.

Στο Υποκατάστημα Κατερίνης του Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας, μετά τη μετάπτωση και μέχρι τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου, υπηρετούσαν μόλις τρεις υπάλληλοι. Το Υποκατάστημα εξυπηρετούσε μόνο πράξεις με προθεσμία, όπως κατασχέσεις, αγωγές και επείγουσες υποθέσεις δανείων, ενώ εκκρεμεί η διεκπεραίωση πλήθους μη επειγόντων αιτημάτων. Ο Φορέας, στην απάντησή του επί των προκαταρκτικών ευρημάτων, αναφέρει ότι προέβη εκ των υστέρων στην πρόσληψη έξι ατόμων με σύμβαση ορισμένου χρόνου.

Ως προς το σημείο/διαπίστωση υπό τον αριθμό (91) και την ειδική αναφορά στο Υποκατάστημα Κατερίνης, παρατηρούμε ότι ως προς τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία, όπως το πρώην έμμισθο Υποθηκοφυλακείο Κατερίνης που ύστερα από την κατάργησή του, η τοπική του αρμοδιότητα υπήχθη στο Υποκατάστημα Κατερίνης του ν. 4512/2018, το υπαλληλικό τους προσωπικό (δικαστικοί υπάλληλοι), εφόσον δεν είχαν υποβάλει αίτηση μετάταξης σε άλλες δικαστικές υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης, ήταν αυτό ακριβώς που υπήρχε πριν την κατάργηση του Υποθηκοφυλακείου με ενσωμάτωσή του στον Φορέα. **Ο Φορέας μόνο μετά τη μεταφορά των υπηρεσιών διέθετε νόμιμη αρμοδιότητα να προβεί σε ενέργειες για τη στελέχωση των ΚΓ & ΥΠ/ΤΩΝ δικής του αρμοδιότητας, όπως έπραξε στην προκειμένη περίπτωση.**

Τα επικαιροποιημένα στοιχεία για το προσωπικό του Υποκαταστήματος Κατερίνης έχουν ως εξής :

1 Προϊσταμένη ΠΕ Νομικών μέσω ΑΣΕΠ, 1 ΠΕ Νομικών με μετάθεση από ΚΓ Θεσσαλονίκης, 1 Αναπλ. Προϊσταμένη ΠΕ Νομικών, Κλάδου Προϊσταμένων και Αναπλ. Προϊσταμένων με παράλληλα καθήκοντα από το Υπ Βέροιας, 2 ΔΕ ΙΔΑΧ, 6 υπάλληλοι διοικητικής υποστήριξης μέσω σύμβασης και 2 ΣΟΧ

Ως προς το σημείο 92. *«Πέραν της αριθμητικής ανεπάρκειας, διαπιστώνεται και ποιοτική υποστελέχωση. Ενδεικτικό είναι ότι από τις 50 θέσεις Κλάδου Νομικών έχουν καλυφθεί μόλις 11, οι δε λοιπές 39 έχουν δεσμευθεί για κάλυψη μέσω ΑΣΕΠ. Περαιτέρω, από τις 185 θέσεις μηχανικών, αγρονόμων τοπογράφων μηχανικών και γεωπληροφορικής και τοπογραφίας έχουν καλυφθεί οι 113, 65 έχουν δεσμευθεί για κάλυψη μέσω διαδικασιών ΑΣΕΠ και 7 παραμένουν κενές. Σε αρκετά δε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα απουσιάζουν κρίσιμες ειδικότητες, όπως νομικοί, μηχανικοί και τοπογράφοι, που είναι αναγκαίες για τον έλεγχο και τη διεκπεραίωση πράξεων. Επιπλέον, από το προσωπικό των πρώην Υποθηκοφυλακείων ένα μέρος μόνο μεταφέρθηκε στον νέο φορέα, με αποτέλεσμα να χαθεί σημαντικό απόθεμα θεσμικής γνώσης και εμπειρίας».*

Τα επικαιροποιημένα στοιχεία που διαθέτει ο Φορέας είναι τα εξής :

110 θέσεις Κλάδου Νομικών έχουν καλυφθεί 65, ενώ 40 έχουν δεσμευθεί για κάλυψη μέσω ΑΣΕΠ. Περαιτέρω, από τις 185 θέσεις μηχανικών, αγρονόμων τοπογράφων μηχανικών και γεωπληροφορικής και τοπογραφίας έχουν καλυφθεί οι 111, 66 έχουν δεσμευθεί για κάλυψη μέσω διαδικασιών ΑΣΕΠ και 8 παραμένουν κενές.

Ως προς το σχόλιο/διαπίστωση υπό τον αριθμό (92) και ειδικότερα το τελευταίο εδάφιο «... Επιπλέον, από το προσωπικό των πρώην Υποθηκοφυλακείων ένα μέρος μόνο μεταφέρθηκε στον νέο φορέα, με αποτέλεσμα να χαθεί σημαντικό απόθεμα θεσμικής γνώσης και εμπειρίας» επαναλαμβάνουμε, όπως ανωτέρω, ότι ο Φορέας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4512/2018 κατά το

χρόνο κατάργησης των Υποθηκοφυλακείων (έμμισθων & άμισθων) κατέστη υποχρεωτικά φορέας υποδοχής του προσωπικού τους και των Υπηρετούντων Υποθηκοφυλάκων και ειδικότερα:

Ως προς τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία, μεταφέρθηκαν στο Φορέα οι υπηρετούντες έμμισθοι Υποθηκοφύλακες και το υπαλληλικό προσωπικό (δικαστικοί υπάλληλοι), εφόσον δεν είχαν υποβάλει αίτηση μετάταξης σε άλλες δικαστικές υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης. Ως προς τα άμισθα υποθηκοφυλακεία, μεταφέρθηκαν στο Φορέα, αδιάκριτα, όλοι οι υπηρετούντες υπάλληλοι και μόνο οι υπηρετούντες άμισθοι υποθηκοφύλακες που είχαν υποβάλει αίτηση μεταφοράς.

Επισημαίνουμε ότι στα Υποκαταστήματα δεν προβλέπονται οργανικές θέσεις νομικών και μηχανικών σύμφωνα με το ν. 4512/2018.

Ως προς το σχόλιο της έκθεσης ... Στο Υποκατάστημα Βέροιας, ο κύριος όγκος των εργασιών βαρύνει μία μόνο υπάλληλο, την Προϊσταμένη. Δεν υφίσταται κεντρικός σχεδιασμός για την αναπλήρωσή της όταν απουσιάζει, με αποτέλεσμα να αναστέλλεται η διεκπεραίωση κρίσιμων διαδικασιών», παρατηρούμε τα εξής :

Από την έναρξη λειτουργίας του Υποκαταστήματος Βέροιας, καθήκοντα Προϊσταμένου ασκεί αδιαλείπτως ο πρώην Υποθηκοφύλακας Βέροιας, υπάλληλος ΠΕ Νομικής του κλάδου Προϊσταμένων και Αναπληρωτών Προϊσταμένων, στον οποίο ανατέθηκαν επίσης παράλληλα καθήκοντα Προϊσταμένου ΚΓ Κεντρικής Μακεδονίας.

Ταυτόχρονα, καθήκοντα αναπληρώτριας Προϊσταμένης ασκούσε η πρώην Υποθηκοφύλακας Νάουσας, υπάλληλος ΠΕ Νομικής του κλάδου Προϊσταμένων και Αναπληρωτών Προϊσταμένων, η οποία αναπλήρωνε έως τη συνταξιοδότησή της νομίμως τον Προϊστάμενο κατά τις ημέρες απουσίας του για την άσκηση των παράλληλων καθηκόντων του.

Πέραν των ανωτέρω, στη δύναμη του Υποκαταστήματος ανήκει η υπάλληλος κλάδου ΠΕ Νομικών του κλάδου Προϊσταμένων και Αναπλ. Προϊστ., πρώην Υποθηκοφύλακας Αλεξάνδρειας στην οποία ανατέθηκαν προσωρινά καθήκοντα Προϊσταμένης Υποκαταστήματος Κατερίνης, η οποία επίσης αναπλήρωνε νομίμως τον Προϊστάμενο κατά τις ημέρες απουσίας τους για την άσκηση των παράλληλων καθηκόντων του.

Μετά την τοποθέτηση μόνιμων Προϊσταμένων στις έδρες του ΚΓ Κ. Μακεδονίας και του Υποκαταστήματος Κατερίνης μέσω ΑΣΕΠ, ο Προϊστάμενος Υποκ. Βέροιας ασκεί πλέον αποκλειστικά καθήκοντα στο Υποκατάστημα αναπληρούμενος, λόγω συνταξιοδότησης στο μεταξύ της πρώην Υποθηκοφύλακα Νάουσας, από την έτερη αναπληρώτρια Προϊσταμένη, πρώην Υποθηκοφύλακα Αλεξάνδρειας.

Δεδομένης της ανωτέρω σύνθεσης, υπήρχε διαχρονικά και συνεχίζει να υπάρχει πλήρες σχήμα αναπλήρωσης των καθηκόντων Προϊσταμένου στο εν λόγω Υποκατάστημα.

Ως προς το σχόλιο της Έκθεσης «... Το Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών κατά τον χρόνο ελέγχου διέθετε μόλις 22 υπαλλήλους, εκ των οποίων 2 νομικούς και 20 διοικητικούς, χωρίς τοπογράφους ή μηχανικούς. Η αριθμητική και ποιοτική ανεπάρκεια προσωπικού είναι ιδιαίτερα εμφανής, δεδομένης της εκτεταμένης χωρικής αρμοδιότητας και της πολυπλοκότητας των φακέλων. Η έλλειψη τεχνικών δυσχεραίνει την ορθή αντιμετώπιση σφαλμάτων κτηματογράφησης, ενώ από τους 44 υπαλλήλους του πρώην Υποθηκοφυλακείου Αθηνών μόνο 2 μεταφέρθηκαν στη νέα δομή», **αναφέρουμε τα εξής για την τρέχουσα στελέχωση του γραφείου:**

Το γραφείο στελεχώνεται με:

1 Προϊστάμενο ΠΕ Νομικής Κλάδου Προϊσταμένου

2 Αναπληρωτές Προϊστάμενους

30 ΙΔΑΧ, εκ των οποίων πλέον 3 ΙΔΑΧ ΠΕ Μηχανικών, 9 ΣΟΧ 8μηνών και ΔΥΠΑ

9 διοικητικούς υπαλλήλους μέσω σύμβασης.

Επίσης στη διεκπεραίωση των υποθέσεων συμβάλει και το μητρώο των δικηγόρων καθώς και το επιτελικό κέντρο ΗΦΜΑ.

14^ο ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Ψηφιοποίηση του αρχείου των Υποθηκοφυλακείων

Ως προς το σημείο 95. «Σύμφωνα με στοιχεία που παρέσχε το Ελληνικό Κτηματολόγιο, μέχρι τον Νοέμβριο του 2025, έχουν ψηφιοποιηθεί περίπου 516 εκατ. σελίδες, ήτοι ποσοστό περίπου 86% του φυσικού αντικειμένου. Περαιτέρω, 357 εκατ. σελίδες περίπου, ήτοι ποσοστό 59,50% αυτού, έχουν ελεγχθεί, παραληφθεί οριστικά και αναρτηθεί σε σχετική πλατφόρμα⁸⁸, η οποία παρέχει πρόσβαση σε περίπου 23.000 εγγεγραμμένους εξουσιοδοτημένους επαγγελματίες χρήστες, δικηγόρους και δικαστικούς επιμελητές. Η πλατφόρμα εμπλουτίζεται σταδιακά με όλα τα αρχεία και διευκολύνει τη διενέργεια ελέγχων, μειώνοντας τις επιτόπιες έρευνες».

Τα επικαιροποιημένα στοιχεία έχουν ως εξής :

Σύμφωνα με στοιχεία που παρέσχε το Ελληνικό Κτηματολόγιο, μέχρι τον Φεβρουάριο του 2026, έχουν ψηφιοποιηθεί περίπου 562 εκατ. σελίδες, ήτοι ποσοστό περίπου 97,5 % του συνόλου του φυσικού

αντικειμένου, το οποίο ανέρχεται πλέον σε 575,47 εκ. σελίδες (αντί 600 εκ.), λόγω μειωμένου αντικειμένου προς σάρωση, που διαπιστώθηκε σε ένα από τα τμήματα του έργου, έπειτα από αναλυτική καταγραφή και οδήγησε σε τροποποίηση των αντίστοιχων συμβάσεων..

Περαιτέρω, 472 εκατ. σελίδες περίπου, ήτοι ποσοστό 82% αυτού, έχουν ελεγχθεί, παραληφθεί οριστικά και αναρτηθεί σε σχετική πλατφόρμα⁸⁸, η οποία παρέχει πρόσβαση σε περίπου 26.000 εγγεγραμμένους εξουσιοδοτημένους επαγγελματίες χρήστες, δικηγόρους και δικαστικούς επιμελητές. Η πλατφόρμα εμπλουτίζεται σταδιακά με όλα τα αρχεία και διευκολύνει τη διενέργεια ελέγχων, μειώνοντας τις επιτόπιες έρευνες.

Ως προς το σημείο 97. *«Το σύστημα προβαίνει σε αυτόματη προτεραιοποίηση ορισμένων υποθέσεων. Περαιτέρω, ωστόσο, προτεραιοποιήσεις λαμβάνουν χώρα και εκτός του συστήματος, χωρίς θεσμοθετημένα κριτήρια και με βάση την εκτίμηση του εκάστοτε προϊσταμένου για το επειγόν μιας υπόθεσης. Σε κάθε περίπτωση, η προτεραιοποίηση εντός της πλατφόρμας καταγράφεται, απαιτείται δε σχετική αιτιολόγηση από τον Προϊστάμενο. Στην πράξη, διεκπεραιώνονται κατά προτεραιότητα πράξεις με προθεσμίες, όπως κατασχέσεις και αγωγές, καθώς και επείγουσες πράξεις, όπως αγοραπωλησίες για τις οποίες έχουν ληφθεί δάνεια. Στο Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής οι περισσότερες αιτήσεις που κατατέθηκαν κατά το έτος 2023 ήταν έγχαρτες. Η καθυστέρηση στην ψηφιοποίηση και εισαγωγή τους στο σύστημα είχε ως αποτέλεσμα να εκκρεμεί κατά το χρόνο διενέργειας του ελέγχου η επεξεργασία των αιτήσεων αυτών, ενώ είχε προχωρήσει ο έλεγχος σε μεταγενέστερες αιτήσεις που υποβλήθηκαν ηλεκτρονικά κατά το έτος 2024.*

Είναι απαραίτητο να επισημάνουμε ότι στο σύστημα δημοσιότητας του Κτηματολογίου που η τήρηση της νομικής πληροφορίας διενεργείται κτηματοκεντρικά, δηλαδή ανά ακίνητο, οι προς εγγραφή πράξεις στοιχίζονται κατά τη χρονική σειρά υποβολής της αίτησης για την εγγραφή τους στο ίδιο ακίνητο, τηρουμένης अपαρέγκλιτα της αρχής της χρονικής προτεραιότητας (άρθρα 2 & 15 ν. 2664/1998).

Καμία επόμενη πράξη δεν μπορεί να τύχει προτεραιοποίησης και αυτοτελούς επεξεργασίας, εάν δεν έχει ολοκληρωθεί κάθε τυχόν προηγούμενη που είναι σε εκκρεμότητα για το ίδιο ακίνητο, ούτε ασφαλώς το σύστημα διαθέτει λειτουργία «αυτόματης προτεραιοποίησης» των προς εγγραφή πράξεων. Αντίθετα, ο κανόνας και η αρχή της χρονικής προτεραιότητας είναι ενσωματωμένος στην αρχιτεκτονική και τη δομή του πληροφοριακού συστήματος, καθισταμένης αδύνατης οιασδήποτε παρέκκλισης ή απόκλισης.

Η προτεραιοποίηση της επεξεργασίας μίας πράξης, όταν υποβάλλεται σχετικό αίτημα από τον αιτούντα που υποβάλλεται και πρωτοκολλείται μέσω της υπηρεσίας support.ktimatologio.gr και τυγχάνει ακολούθως αξιολόγησης και αποδοχής από τον Προϊστάμενο του ΚΓ ή του ΥΠ/ΤΟΣ, κατά περίπτωση, όπως σε περιπτώσεις ενδεικτικά, στεγαστικών προγραμμάτων ή επενδυτικών προγραμμάτων, επιδοτήσεων ή δράσεων που ορίζεται προθεσμία για την υποβολή δικαιολογητικών προς έγκριση (πχ ΔΥΠΑ) **τυγχάνει υποχρεωτικά εκτέλεσης υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, δηλαδή της υποχρεωτικής διεκπεραίωσης τυχόν πράξεων που προηγούνται.**

Για τις περιπτώσεις πάντως των εγγραπτών πράξεων που από την κείμενη νομοθεσία τίθεται υποχρεωτική νόμιμη προθεσμία για την καταχώρισή τους στα τηρούμενα βιβλία, όπως οι κατασχέσεις, οι αγωγές και η τροπή προσημείωσης σε υποθήκη, **η καταχώρισή τους εντός της εν λόγω προθεσμίας και η τήρησή της, συνιστά συμμόρφωση σε νόμιμη υποχρέωση που οφείλει να τηρήσει ο Προϊστάμενος, άνευ άλλης προϋπόθεσης ή διάκρισης.**

Για το δε σχόλιο «Στο Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής οι περισσότερες αιτήσεις που κατατέθηκαν κατά το έτος 2023 ήταν έγχαρτες. Η καθυστέρηση στην ψηφιοποίηση και εισαγωγή τους στο σύστημα είχε ως αποτέλεσμα να εκκρεμεί κατά το χρόνο διενέργειας του ελέγχου η επεξεργασία των αιτήσεων αυτών, ενώ είχε προχωρήσει ο έλεγχος σε μεταγενέστερες αιτήσεις που υποβλήθηκαν ηλεκτρονικά κατά το έτος 2024», ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν και **σε καμία περίπτωση ο τρόπος υποβολής της αίτησης εγγραφής, εντύπως ή ηλεκτρονικά, δεν δύναται να επηρεάσει την τήρηση της αρχής της χρονικής προτεραιότητας για τις εγγραφές κατά τη σειρά υποβολής τους στο ίδιο ακίνητο, σύμφωνα με το τηρούμενο κτηματοκεντρικό σύστημα του Κτηματολογίου κατά το ν. 2664/1998.**

Αντίστοιχα ισχύουν και για την τέταρτη Σύσταση, απευθυνόμενη προς το Ελληνικό Κτηματολόγιο «Να θεσπισθούν σαφή κριτήρια και διαδικασίες για την προτεραιοποίηση της εξέτασης αιτήσεων», τονίζοντας και πάλι ότι η «**προτεραιοποίηση**» υπάγεται ήδη σε αυστηρούς κανόνες εφαρμογής, νομικούς και συστημικούς, όπως παραπάνω αναφέρθηκαν.

15^ο ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

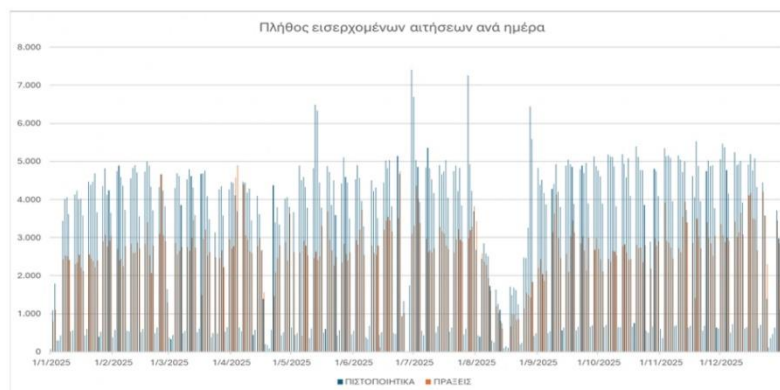
Ως προς το σημείο 105. «*Διαπιστώθηκε, ωστόσο, ότι το ΣΠΕΚ παρουσιάζει συχνές δυσλειτουργίες, με διακοπές που διαρκούν ώρες ή και ημέρες, εξαιτίας του μεγάλου φόρτου λόγω της λειτουργίας του σε πανελλαδικό επίπεδο. Κατά τα διαστήματα αυτά, δεν είναι σε όλες τις περιπτώσεις δυνατή η καταχώριση πράξεων, γεγονός που ενέχει τον κίνδυνο μη τήρησης της χρονικής προτεραιότητας κατά την καταχώριση των πράξεων.*».

Είναι απαραίτητο να τονισθεί ότι **καμία δυσλειτουργία στην καταχώριση των πράξεων, όποια και να είναι, δεν είναι δυνατόν να παρακάμψει την αρχή της χρονικής προτεραιότητας. Η αρχή της χρονικής προτεραιότητας είναι ενσωματωμένη στο σύστημα και τηρείται απαρέγκλιτα.**

Επιπλέον, αν και υπάρχουν δυσλειτουργίες που οφείλονται κυρίως στον αυξημένο φόρτο αιτημάτων στη βάση δεδομένων και στην ανάγκη εκσυγχρονισμού της υποδομής, ο Φορέας έχει πάρει τα επιτρεπόμενα μέτρα ενίσχυσης της υποδομής και αντιμετώπισης τυχόν δυσλειτουργιών, ενώ συγχρόνως προχωρά και σε έργα μετάπτωσης της υποδομής στο κυβερνητικό νέφος και αναβάθμισης των κτηματολογικών υπηρεσιών.

Επιπρόσθετα, από την ανάλυση των εισερχομένων αιτήσεων ανά ημέρα για το έτος 2025 (βλ. διάγραμμα) προκύπτουν τα παρακάτω στατιστικά στοιχεία:

	Πράξει	Πιστοποιητικά
Ημερήσιος μέσος όρος¹	2.692	3.037
Μέγιστο πλήθος ανά ημέρα	4.905	7.408
Ελάχιστο πλήθος ανά ημέρα	415	64



Περαιτέρω επισκόπηση των στατιστικών αναδεικνύει ότι έχουν υποβληθεί αιτήσεις για έκδοση πιστοποιητικών καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου και αιτήσεις για καταχώριση πράξεων κάθε εργάσιμη ημέρα με εξαίρεση το διήμερο 27/6/2025 (Παρασκευή) και 28/6/2025 (Σάββατο). Εκείνο το χρονικό διάστημα ο φορέας αντιμετώπισε σημαντικό πρόβλημα στη λειτουργία της υποδομής αλλά αντιμετωπίστηκε επιτυχώς. Με εξαίρεση αυτό το χρονικό διάστημα, **η παραλαβή αιτήσεων κάθε ημέρα (ή κάθε εργάσιμη ημέρα) υποδηλώνει ομαλή λειτουργία των συστημάτων. Οι δυσλειτουργίες**

¹ Οι αιτήσεις για έκδοση πιστοποιητικών υποβάλλονται 24X7
Οι αιτήσεις για καταχώριση πράξεων υποβάλλονται εργάσιμες ημέρες και ώρες.

που ενδεχομένως παρουσιάζονται φαίνεται να είναι παροδικές ή τοπικού επιπέδου και σε καμία περίπτωση δεν διαρκούν ημέρες.

16^ο ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Ως προς το σημείο 108. «Παρά την ύπαρξη διαδικτυακών υπηρεσιών διαλειτουργικότητας με άλλους δημόσιους φορείς, η πλήρης επικοινωνία των συστημάτων του Κτηματολογίου με τους υπόλοιπους φορείς δεν είχε κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου υλοποιηθεί. Επομένως, τα εργαλεία που θα μπορούσαν να βελτιώσουν τη διαχείριση των έργων, την εξαγωγή δεικτών και την παρακολούθηση της πρόοδου παρέμεναν σε μεγάλο βαθμό αναξιοποίητα».

Ο Φορέας για τις προβλεπόμενες από την κείμενη νομοθεσία διαλειτουργικότητες είναι απόλυτα εναρμονισμένος και συνεπής στην εξυπηρέτησή τους.

Ενδεικτικά, η διασύνδεση των κεντρικών υπολογιστικών συστημάτων του Φορέα με τα συστήματα της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ Β' 24/2018), η διάθεση της διαδικτυακής υπηρεσίας «Στοιχεία από Κτηματολόγιο - υπηρεσία αναζήτησης στοιχείων ΦΠ από Κτηματολόγιο» στο Υπουργείο Οικονομικών μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης (ΦΕΚ Β' 322/2022), η διάθεση της διαδικτυακής υπηρεσίας του Κτηματολογίου, στα πληροφοριακά συστήματα «ΨΥΔΗΠΕΕΚ - Υποσύστημα Κοινοφελών Περιουσιών» και «ΨΥΔΗΠΕΕΚ - Δημόσια Περιουσία» του Υπουργείου Οικονομικών, μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης» (ΦΕΚ Β' 3973/2022).

Επίσης και ως προς την ΑΑΔΕ, αναφέρουμε την υπ' αρ. ΔΣ 354/6/2025 απόφαση ΔΣ του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο (ΦΕΚ Β' 2619) με την οποία ρυθμίστηκαν θέματα για την ηλεκτρονική υποβολή: α) αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων στα τηρούμενα κτηματολογικά βιβλία στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα Υποκαταστήματα του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και β) αιτήσεων για την εξωδικαστική διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών από τις υπηρεσίες και το προσωπικό της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).

Τέλος αναφέρουμε την υπ' αρ. 40112 ΕΞ 2025 ΚΥΑ (Β' 6547) για την τροποποίηση - αντικατάσταση της υπό στοιχεία 11206 ΕΞ 2021/15.4.2021 απόφασης και τον καθορισμό του τρόπου πιλοτικής λειτουργίας της διαδικτυακής εφαρμογής του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο, των όρων και των δικαιούμενων προσώπων για την άσκηση του δικαιώματος πρόσβασης και έρευνας στα κτηματολογικά στοιχεία κατά την παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 2664/1998.

17^ο ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Ως προς το σημείο 109. «Επίσης, παρόλο που υπάρχει διαλειτουργικότητα μεταξύ των αρχείων και των συστημάτων που τηρούνται στην Κεντρική Υπηρεσία αφενός και στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα αφετέρου, τα τελευταία δεν έχουν τη δυνατότητα εξαγωγής στατιστικών δεδομένων ως προς τη λειτουργία τους. Ως εκ τούτου, οι κατά τόπους Προϊστάμενοι δεν είναι σε θέση να γνωρίζουν πόσες υποθέσεις και συναλλαγές έχουν περαιωθεί από το Κτηματολογικό Γραφείο/Υποκατάστημα της αρμοδιότητάς τους ούτε συνολικά ούτε σε ορισμένο χρονικό διάστημα (π.χ. ανά μήνα). Το εύρημα επιρρωνύεται από το γεγονός ότι τα στοιχεία προς τις περιφερειακές Υπηρεσίες Επιτρόπου του Ελεγκτικού Συνεδρίου δεν έδωσαν οι Προϊστάμενοι Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων, αλλά η Κεντρική Υπηρεσία του Ελληνικού Κτηματολογίου».

Ως προς το παραπάνω σημείο παρατηρούμε τα εξής :

Οι προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων είναι σε θέση να παρακολουθούν την κατάσταση των υποθέσεων της περιοχής αρμοδιότητάς τους μέσω της πλατφόρμας νομικού ελέγχου (eisigites.ktimatologio.gr).

Η πλατφόρμα αυτή αποτελεί το βασικό πληροφοριακό εργαλείο παρακολούθησης του κύκλου ζωής των εγγραπτέων πράξεων στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα.

Η λειτουργία της καλύπτει το σύνολο των σταδίων επεξεργασίας μιας πράξης, από την εισαγωγή και σάρωση έως την εισήγηση, τον έλεγχο και την οριστική καταχώριση. Κάθε στάδιο καταγράφεται ηλεκτρονικά, με χρονοσήμανση και ταυτοποίηση χρήστη, εξασφαλίζοντας πλήρη ιχνηλασιμότητα.

Μέσω της πλατφόρμας παρέχεται δυναμική αποτύπωση εκκρεμοτήτων ανά στάδιο επεξεργασίας, παρακολούθηση του όγκου εισερχόμενων και περαιωμένων πράξεων, καταγραφή ολοκληρωμένων εισηγήσεων και εκδοθεισών αποφάσεων.

Η πλατφόρμα νομικού ελέγχου (eisigites) διαθέτει διαβαθμισμένη πρόσβαση στα στατιστικά δεδομένα, ανάλογα με τον ρόλο του χρήστη:

Οι Προϊστάμενοι Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων έχουν πλήρη πρόσβαση στα στατιστικά στοιχεία που αφορούν το σύνολο της οργανικής μονάδας αρμοδιότητάς τους, με δυνατότητα εξαγωγής δεδομένων ανά χρονικό διάστημα και κατηγορία πράξεων.

Οι ελεγκτές διαθέτουν εποπτική πρόσβαση στα αντίστοιχα δεδομένα, στο πλαίσιο της αρμοδιότητάς τους.

Κάθε χρήστης της πλατφόρμας έχει πρόσβαση αποκλειστικά στα ατομικά του στατιστικά στοιχεία, ήτοι στα δεδομένα που αφορούν τη δική του υπηρεσιακή δραστηριότητα.

Η ανωτέρω διαβάθμιση διασφαλίζει τόσο τη διοικητική εποπτεία όσο και την τήρηση των κανόνων πρόσβασης και προστασίας υπηρεσιακών δεδομένων.

Στο πλαίσιο της λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων, η πλατφόρμα παρέχει ολοκληρωμένο σύστημα παρακολούθησης, αποτύπωσης και εξαγωγής στατιστικών δεδομένων

σε πραγματικό χρόνο, με δυνατότητα φιλτραρίσματος ανά γεωγραφική μονάδα, χρονικό διάστημα, προέλευση πράξης και χρήστη.

Τα διαθέσιμα στοιχεία διακρίνονται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

1. Γενικά Σύνολα (Κεντρικοί Δείκτες)

Οι κεντρικοί δείκτες αποτυπώνουν τον συνολικό όγκο και την παραγωγική δραστηριότητα της οργανικής μονάδας:

Πράξεις: Το σύνολο των εγγραπτών πράξεων που έχουν εισαχθεί στην πλατφόρμα.

Εκκρεμότητες: Υποθέσεις που παραμένουν ανοικτές προς επεξεργασία.

Εκκρεμότητες Κτηματογράφησης: Υποθέσεις που αφορούν τη διαδικασία ένταξης στο κτηματολόγιο.

Εισηγήσεις: Ολοκληρωμένες νομικές εισηγήσεις.

Αποφάσεις: Το σύνολο των τελικών διοικητικών πράξεων που εκδόθηκαν.

Καταχωρίσεις: Πράξεις που ολοκληρώθηκαν και εγγράφηκαν οριστικά.

Οι δείκτες αυτοί παρέχουν σαφή εικόνα της συνολικής λειτουργίας κάθε Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος.

2. Δείκτες Ροής Εργασιών (Υποθέσεις υπό Εξέλιξη)

Οι δείκτες ροής αποτυπώνουν το στάδιο επεξεργασίας κάθε υπόθεσης:

Σάρωση (Ασάρωτες Εκκρεμότητες): Πράξεις που αναμένουν ψηφιοποίηση.

Εισήγηση (Προς/Υπό Εισήγηση): Υποθέσεις που βρίσκονται σε ουρά νομικού ελέγχου ή τελούν ήδη υπό επεξεργασία από εισηγητή.

Έλεγχος (Προς Απόφαση/Υπό Έλεγχο): Υποθέσεις που έχουν εισηγηθεί και αναμένουν τελική κρίση από τον Προϊστάμενο.

Καταχώριση (Προς/Υπό Καταχώριση): Το τελικό στάδιο πριν την οριστικοποίηση της εγγραφής.

Οι δείκτες αυτοί επιτρέπουν την παρακολούθηση της ροής εργασιών και τη διαχείριση του φόρτου.

3. Ιστορικά Στοιχεία Ολοκλήρωσης

Η πλατφόρμα καταγράφει και αποτυπώνει ιστορικά δεδομένα ολοκλήρωσης, όπως:

Σαρωθέντα έγγραφα: Πλήθος ψηφιοποιημένων εγγράφων.

Εγκριθείσες/Απορριφθείσες Εισηγήσεις: Αποτελέσματα νομικού ελέγχου σε επίπεδο εισηγητή.

Εγκριθείσες/Απορριφθείσες Αποφάσεις: Αποτελέσματα τελικής κρίσης από τον Προϊστάμενο.

Η ανωτέρω λειτουργικότητα διασφαλίζει τη διαφάνεια, την επιχειρησιακή παρακολούθηση, τη μέτρηση παραγωγικότητας και την τεκμηριωμένη διοικητική εποπτεία σε επίπεδο οργανικής μονάδας και συνολικής λειτουργίας.

Η πλατφόρμα, ως εκ τούτου, λειτουργεί ταυτόχρονα ως εργαλείο επιχειρησιακής διαχείρισης ροής εργασιών, μηχανισμός καταγραφής παραγωγικότητας, σύστημα στατιστικής αποτύπωσης διοικητικής δραστηριότητας και βάση τεκμηριωμένης διοικητικής εποπτείας.

Η ανωτέρω λειτουργικότητα διασφαλίζει συνεχή εικόνα της εξέλιξης των υποθέσεων και υποστηρίζει τη διοικητική οργάνωση και αξιολόγηση της υπηρεσιακής απόδοσης σε επίπεδο οργανικής μονάδας και συνολικού συστήματος.

18^η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Ως προς το κεφάλαιο V «Το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία του Κτηματολογίου είναι επεξεργασμένο. Υφίσταται νομοθετική ασάφεια ως προς το θεμελιώδες ζήτημα αν η οριστικοποίηση ανακριθών πρώτων εγγραφών συνεπάγεται πρωτότυπη κτήση της κυριότητας από τον ανακριθώς εγγεγραμμένο. Το καθεστώς αποζημιωτικής ευθύνης του Ελληνικού Κτηματολογίου για εσφαλμένες εγγραφές χρήζει επανεξέτασης. Διαπιστώθηκαν ορισμένα κενά και δυσαρμονίες με το προϋφιστάμενο νομικό πλαίσιο που ενδέχεται να προκαλέσουν άσκοπες δίκες».

Οι σκέψεις και οι προβληματισμοί που διατυπώνονται στο κεφάλαιο V, ουδέποτε αποτέλεσαν πεδίο συζήτησης ή ζητήθηκε η εκ μέρους του Φορέα υποβολή απόψεων κατά το στάδιο του ελέγχου. Δεν θα μπορούσαν άλλωστε να αποτελούν θέμα προς έλεγχο, αφού όπως και στην ίδια την Έκθεση αναφέρεται, για το θέμα της οριστικοποίησης των εγγραφών: «...Σκοπός του παρόντος ελέγχου δεν είναι η λήψη θέσης επί του ερμηνευτικού αυτού ζητήματος.»

Παρόλα αυτά, στο κεφάλαιο V εγείρονται ερμηνευτικά ζητήματα και προβληματισμοί, με παράθεση απόψεων, ενίοτε συγκρουόμενων, που έχουν απασχολήσει και διατυπωθεί στη νομική θεωρία, όπου γίνεται παραπομπή. Τα ζητήματα αυτά ορίζονται στην Έκθεση με τίτλους ως εξής: **«Ανασφάλεια δικαίου ως προς την ισχύ των οριστικοποιημένων εγγραφών», «Αποζημιωτική ευθύνη», «Κίνδυνος επιβάρυνσης του δικαστικού συστήματος με άσκοπες δίκες».**

Κατά την άποψή μας και ως προς το θέμα της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών, θεωρούμε ότι ο **νόμος 2664/1998 εκφράζει αυθεντικά τη βούληση του νομοθέτη:** Η σύνταξη του Κτηματολογίου κατά το ν. 2308/1995 που οδηγεί στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, έχει διαπιστωτικό και μόνο χαρακτήρα. Η μόνη ουσιαστικού δικαίου τομή είναι η δημιουργία αμάχητου τεκμηρίου ορθότητας των πρώτων εγγραφών, με την έννοια - κατά νομική ακριβολογία - της αποσβεστικής προθεσμίας για την προβολή αξιώσεων εμπραγμάτου δικαίου από οποιονδήποτε κατά του εγγεγραμμένου στις πρώτες εγγραφές. Μετά την οριστικοποίηση των εγγραφών υφίστανται κατά αυτού μόνο ενοχικές αξιώσεις είτε αποζημίωσης, είτε αδικαιολόγητου πλουτισμού που είναι καταρχήν χρηματικές, προβλεπόμενης όμως και της δυνατότητας in natura αποζημίωσης (άρθρα 6 και 7 ν. 2664/1998). Τα προαναφερόμενα και ήδη ισχύοντα, θεωρούμε ότι παρέχουν επαρκή βάση ασφάλειας δικαίου ως προς τις έννομες συνέπειες των αρχικών εγγραφών.

Τούτων δοθέντων, το σύστημα του Κτηματολογίου στην ελληνική έννομη τάξη δεν προορίζεται για την παραγωγή και απόδοση τίτλων κτήσης υπέρ των εγγεγραμμένων δικαιούχων. Αυτό αποτέλεσε σαφή νομοθετική επιλογή του ιστορικού νομοθέτη και αποτυπώθηκε αδιαμφισβήτητα στα κείμενα των νόμων ν. 2308/1995 για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου και αντίστοιχα του ν. 2664/1998 για τη λειτουργία του που οι διατάξεις τους είναι απόλυτα συνεπείς και εναρμονισμένες μεταξύ τους.

Ως προς τον προβληματισμό για την *αποζημιωτική ευθύνη*, για το Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, ισχύουν και εφαρμόζονται οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για τα λοιπά ΝΠΔΔ, δηλαδή του ΕισΝΑΚ των άρθρων 105 και 106 για τις πράξεις και παραλείψεις των οργάνων του.

Ως προς το θέμα του *κινδύνου επιθάρυνσης του δικαστικού συστήματος με άσκοπες δίκες* και ειδικά ως προς την αναφορά για την εφαρμογή δικαστικών αποφάσεων που εξεδόθησαν επί αγωγών που ασκήθηκαν πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου, θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι αγωγές διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, όπως αναφέρονται στο ν. 2664/1998, αποτελούν εμπράγματα, αναγνωριστικές ή διεκδικητικές αγωγές του άρθρου 220 ΚΠολΔ, με παρεπόμενο αίτημα τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών. Ακόμα και εάν αυτό το αίτημα ελλείπει, οι δικαστικές αποφάσεις που έχουν εκδοθεί επί αναγνωριστικών ή διεκδικητικών αγωγών που ασκήθηκαν πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου, καθίστανται καταρχήν εγγραπτές στα κτηματολογικά βιβλία και επιφέρουν εμπράγματα μεταβολές και συνεπακόλουθα διορθώσεις, υπό την προϋπόθεση ότι υφίστανται οι κατάλληλες προϋποθέσεις, όπως η ταυτότητα του επίδικου ακινήτου και των διαδίκων. Είναι πολύ συχνό το φαινόμενο η περιγραφή του επίδικου ακινήτου σε εμπράγματα αγωγή που ασκήθηκε σε χρόνο πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου σε μία περιοχή να μην συμπίπτει και να αποκλίνει σημαντικά με την υφιστάμενη αποτύπωσή του στα τηρούμενα κτηματολογικά διαγράμματα, σύμφωνα με τον ΚΩΔΙΚΟ ΑΡΙΘΜΟ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ (ΚΑΕΚ) που το ακίνητο πλέον διαθέτει. Αυτό συνιστά αδυναμία ταυτοποίησης του ακινήτου και εξ αυτής δεν καθίσταται εφαρμόσιμη η εν λόγω δικαστική απόφαση. Επίσης, υπάρχουν περιπτώσεις που ο εναγόμενος στην τότε δίκη (προ λειτουργίας του Κτηματολογίου) δεν έχει συμπεριληφθεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές, γεγονός όμως που καθιστά ανεπίδεκτη την εφαρμογή του δεδικασμένου σε βάρος του σημερινού εγγεγραμμένου που δεν είχε καταστεί διάδικος σε εκείνη τη δίκη. Το ίδιο παρατηρείται και στις περιπτώσεις που το τότε επίδικο ακίνητο έχει συμπεριληφθεί στις κτηματολογικές εγγραφές με την ένδειξη ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ. Σε όλες τις προαναφερόμενες περιπτώσεις, εύλογα και νομικά τεκμηριωμένα, οι σχετικές δικαστικές αποφάσεις καθίστανται ανεφάρμοστες. **Αντίθετα, όταν πληρούνται οι προϋποθέσεις ταυτότητας επίδικου ακινήτου και διαδίκων, οι εκδοθείσες αποφάσεις εφαρμόζονται ακώλυτα.**

Συνεπώς και με βάση τα προαναφερόμενα, δεν διαπιστώνουμε κατά την άποψή μας, κενό ή ασάφεια στην κτηματολογική νομοθεσία.

Υπό το δεδομένο ότι το σύστημα του Κτηματολογίου κατά το ν. 2664/1998 δεν παράγει και δεν αποδίδει τίτλους κτήσης, το κτηματολογικό φύλλο δεν επέχει θέση τίτλου κτήσης. Πρόκειται για πιστοποιητικό, εκδιδόμενο και χορηγούμενο κατά τις διατάξεις του ίδιου νόμου, για κάθε νόμιμη χρήση. Για τις δε περιεχόμενες σε αυτό εγγραφές, αρχικές και μεταγενέστερες, ισχύουν τα τεκμήρια ακρίβειας, αμάχητο, μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών (άρθρα 6 & 7), όταν πρόκειται για αρχικές εγγραφές και μαχητό, αντίστοιχα, όταν πρόκειται για επιγενόμενες (άρθρο 13).

19^η ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

Ως προς το σημείο 131. «Κατά το στάδιο λειτουργίας του Κτηματολογίου, σημαντικές εκκρεμότητες υφίστανται στην εξέταση τόσο αιτημάτων καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων όσο και αντιρρήσεων. Η υποστελέχωση, αριθμητική και ποιοτική, αποτελεί βασικό παράγοντα καθυστέρησης, δεδομένου ότι σε ορισμένα κτηματολογικά γραφεία και υποκαταστήματα απουσιάζουν κρίσιμες ειδικότητες, ενώ δεν αξιοποιήθηκε το σύνολο του έμπειρου προσωπικού των υποθηκοφυλακείων. Θετικά αξιολογούνται ο ρυθμός υλοποίησης του έργου ψηφιοποίησης των αρχείων των Υποθηκοφυλακείων, όπως και η ευρεία ψηφιοποίηση των διαδικασιών παρά τις επιμέρους εντοπισθείσες δυσλειτουργίες. Ιδιαίτερα, η χρήση της τεχνητής νοημοσύνης έχει επιταχύνει τις διαδικασίες, συνεπάγεται δε την ανάγκη ύπαρξης κατάλληλων δικλίδων ασφαλείας για τη διατήρηση της ανθρώπινης κρίσης».

Παραπέμπουμε σε όσα προαναφέρθηκαν διεξοδικά ως ανωτέρω, προς αποφυγή επαναλήψεων, σημειώνοντας και πάλι ότι τα προβλήματα υποστελέχωσης και καθυστέρησης έχουν ήδη επιλυθεί.

Καλλιθέα, 24 Φεβρουαρίου 2025

Ο Υπουργός Ψηφιακής Διακυβέρνησης

DIMITRIOS PAPASTERGIΟΥ
24/02/2025 15:01

Δημήτριος Παταστεργίου