



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης



Κτηματολόγιο

Εισαγωγικό κείμενο

Ο νόμος 5142/24 εισάγει σημαντικές μεταρρυθμίσεις στη λειτουργία του **Ελληνικού Κτηματολογίου** και την ενίσχυση της **ψηφιακής διακυβέρνησης**.

Με βάση το ν.5142/2024, η περαίωση της κτηματογράφησης πραγματοποιείται μετά την ανάρτηση και οι εργασίες της επεξεργασίας των αιτήσεων διόρθωσης της Ανάρτησης πραγματοποιούνται σε καθεστώς λειτουργίας κτηματολογίου από τον ανάδοχο της κτηματογράφησης. Επίσης σε καθεστώς λειτουργίας μεταφέρονται εκκρεμότητες δηλώσεων δικαιωμάτων που υποβλήθηκαν μετά την ανάρτηση δυνάμει μεταγεγραμμένων τίτλων ως «οίκοθεν» αιτήσεις διόρθωσης προδήλου σφάλματος του ν.2664/98, τις οποίες επεξεργάζεται ο ανάδοχος κτηματογράφησης. Δηλώσεις δικαιωμάτων που υποβλήθηκαν μετά την ανάρτηση και δεν προκύπτουν από μεταγεγραμμένους τίτλους (α. αιτία κτήσης χρησικτησίας και β. κληρονομική διαδοχή με πιστοποιητικά κληρονομίας, εφόσον δεν υπάρχει ειδική διαδοχή), σημειώνονται μόνο στον τελικό κτηματολογικό πίνακα της κτηματογράφησης.

Ακολουθεί ένα κείμενο υπό μορφή **Ερωτήσεων - Απαντήσεων (FAQ)** για την ενημέρωση των πολιτών, βασισμένο στις διατάξεις του **ν. 5142/2024** και τις σχετικές οδηγίες:

Ερώτηση 1: Ποιος είναι ο κύριος στόχος αυτού του νόμου;

Απάντηση: Ο νόμος στοχεύει στην επιτάχυνση της κτηματογράφησης ώστε όλη η χώρα να περάσει σε καθεστώς «λειτουργούντος Κτηματολογίου» εντός του 2026. Επιδιώκει να απλοποιήσει τις μεταβιβάσεις ακινήτων, να μειώσει τη γραφειοκρατία και τις δικαστικές διαμάχες, και να αξιοποιήσει την τεχνητή νοημοσύνη για ταχύτερο νομικό έλεγχο.

Ερώτηση 2: Τι αλλάζει στην ολοκλήρωση της κτηματογράφησης με τον νέο νόμο 5142/2024;

Απάντηση: Με βάση τον νέο νόμο, στις «Πρώτες Εγγραφές» **δεν** θα περιλαμβάνονται:

- **Εκπρόθεσμες δηλώσεις δικαιωμάτων** που υποβλήθηκαν μετά την τελευταία ημερομηνία ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης, προκειμένου να διενεργηθεί η Ανάρτηση, με τίτλο/πράξη που είχε συνταχθεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της Ανάρτησης,

Μπορείτε να δείτε την τελευταία ημερομηνία ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης για την περιοχή που σας ενδιαφέρει, στον «Ψηφιακό Χάρτη Κτηματογράφησης» (maps.ktimatologio.gr) στις πληροφορίες του ακινήτου σας

- **Δηλώσεις δικαιωμάτων**, η καταχώριση των οποίων θα συνεπαγόταν τον **εκτοπισμό δικαιούχου** που είχε περιληφθεί στον κτηματολογικό πίνακα της Ανάρτησης
- **Δηλώσεις δικαιωμάτων** επί ακινήτου που έχει καταχωρισθεί με την ένδειξη «**αγνώστου ιδιοκτήτη**» στους κτηματολογικούς πίνακες της Ανάρτησης,
- **Δηλώσεις δικαιωμάτων που υποβλήθηκαν μετά την τελευταία ημερομηνία ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης, προκειμένου να διενεργηθεί η Ανάρτηση, με αιτία κτήσης τη χρησικτησία ή την κληρονομική διαδοχή (σε περίπτωση που στην ανάρτηση δεν έχει καταχωριστεί ως δικαιούχος ο αποβιώσας),** και πριν από τη σύνταξη και μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομίας ή άλλης ισοδύναμης με αυτήν πράξης, όταν δεν συνοδεύονται από νόμιμο τίτλο.

Συμπεριλαμβάνονται όμως δηλώσεις δικαιωμάτων, για τα οποία υπάρχει διαδοχή από τον /τους δικαιούχους που έχουν περιληφθεί στους κτηματολογικούς πίνακες της Ανάρτησης (π.χ. δήλωση για αγοραπωλησία που έχει αναρτηθεί ο πωλητής, δήλωση με πιστοποιητικά κληρονομικού δικαιώματος που έχει αναρτηθεί ο αποβιώσας), καθώς και δηλώσεις δικαιωμάτων, τα οποία στηρίζονται σε **δικαστική απόφαση**, με την οποία επιλύεται διαφορά μεταξύ των δηλούντων.

Επίσης, η επεξεργασία των αιτήσεων διόρθωσης πλέον μεταφέρεται και πραγματοποιείται σε **καθεστώς λειτουργίας κτηματολογίου** από τον ανάδοχο της κτηματογράφησης.

Δείτε στη συνέχεια πιο συγκεκριμένα τις περιπτώσεις των παραπάνω δικαιωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στις «Πρώτες Εγγραφές»

Ερώτηση 3. Γιατί το δικαίωμά μου που βασίζεται σε χρησικτησία δεν περιλαμβάνεται στις πρώτες εγγραφές;

Απάντηση: Αυτό μπορεί να συμβαίνει για δύο λόγους:

- **Λόγω έλλειψης στοιχείων:** Δεν προσκομίστηκαν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και η δήλωση απορρίφθηκε λόγω μη θεμελίωσης.
- **Λόγω χρόνου υποβολής:** Παρόλο που τα δικαιολογητικά είναι πλήρη, η δήλωση υποβλήθηκε μετά την τελευταία ημερομηνία ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης, προκειμένου να διενεργηθεί η Ανάρτηση και για το λόγο αυτό το δικαίωμα δεν συμπεριλήφθηκε στις αρχικές εγγραφές. Κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου και σύμφωνα με το ν. 2664/1998, για την εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία δικαιώματος χρησικτησίας, σε αντικατάσταση/διόρθωση της καταχωρισμένης αρχικής εγγραφής, απαιτείται η έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης, ύστερα από την άσκηση αγωγής σε βάρος του εγγεγραμμένου δικαιούχου των αρχικών εγγραφών, για την αναγνώριση δικαιώματος χρησικτησίας. Όταν πρόκειται για τη διόρθωση

αρχικής εγγραφής με την ένδειξη ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ, η σχετική αγωγή στρέφεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου (άρθρο 6 παρ. 2, 3 ν. 2664/1998).

Μπορείτε να δείτε την τελευταία ημερομηνία ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης για την περιοχή που σας ενδιαφέρει, στον «Ψηφιακό Χάρτη Κτηματογράφησης» (mars.ktimatologio.gr) στις πληροφορίες του ακινήτου σας

Ερώτηση 4. Υπέβαλα δήλωση για κληρονομιά, αλλά το δικαίωμά μου δεν φαίνεται στις πρώτες εγγραφές. Τι συμβαίνει;

Απάντηση: Το δικαίωμά σας ενδέχεται να μην έχει συμπεριληφθεί εάν η δήλωση έγινε πριν τη σύνταξη και μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομιάς και συντρέπει ένας από τους εξής λόγους:

- Ελλιπή δικαιολογητικά (απόρριψη λόγω μη θεμελίωσης).
- Ασάφεια ως προς τη θέση του ακινήτου.
- Υποβολή της δήλωσης μετά την τελευταία ημερομηνία ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης, προκειμένου να διενεργηθεί η Ανάρτηση. **Σημαντική διευκόλυνση:** Αν στη συνέχεια προχωρήσετε σε σύνταξη και μεταγραφή πράξης αποδοχής κληρονομιάς για το ίδιο ακίνητο και ποσοστό, **δεν θα απαιτηθεί άλλη ενέργεια** για τη διόρθωση της εγγραφής.

Ερώτηση 5. Γιατί, αν και υπέβαλα δήλωση με τίτλο, το ακίνητο το οποίο δήλωσα εμφανίζεται στις «Πρώτες εγγραφές» ως αγνώστου ιδιοκτήτη;

Απάντηση:

Αυτό μπορεί να συμβαίνει για δύο λόγους:

α) κατά την επεξεργασία της δήλωσής σας, είτε δεν προσκομίστηκαν τα απαραίτητα δικαιολογητικά (π.χ. τίτλο από τον οποίο απορρέει το δικαίωμα που δηλώθηκε), είτε δεν κατέστη δυνατό να εντοπιστεί,

β) η δήλωση του δικαιώματός σας υποβλήθηκε μετά την τελευταία ημερομηνία ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης, προκειμένου να διενεργηθεί η Ανάρτηση, οπότε σύμφωνα με τον νέο νόμο 5142/2024, η επεξεργασία αυτών των δηλώσεων (που δεν έχουν άλλες εκκρεμότητες, όπως προαναφέρθηκαν στο σημείο α), μεταφέρεται στο στάδιο της λειτουργίας του Κτηματολογίου. Πιο συγκεκριμένα, ο Φορέας έχει ήδη καταχωρίσει «οίκοθεν» αίτηση προδήλου σφάλματος (ν. 2664/98), ώστε το δικαίωμά σας να ενσωματωθεί στη συνέχεια.

Για να δείτε την τελευταία ημερομηνία ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης για την περιοχή που σας ενδιαφέρει δείτε τον Ψηφιακό Χάρτη Κτηματογράφησης (mars.ktimatologio.gr) στις πληροφορίες του ακινήτου σας.

Ερώτηση 6. Τι γίνεται αν το ακίνητό μου επηρεάζεται από αίτηση διόρθωσης
Απάντηση:

Εάν εκκρεμεί αίτηση διόρθωσης: Το αποτέλεσμα της επεξεργασίας θα φανεί με τη δημοσιοποίηση των εκθέσεων επί των αιτήσεων διόρθωσης. Η επεξεργασία τους, σε συνδυασμό με τυχόν άλλες εκκρεμότητες, ολοκληρώνεται εντός περίπου **6 μηνών** από την περαίωση της κτηματογράφησης. Εάν η υπόθεση δεν παραπεμφθεί σε επιτροπή, οι διορθώσεις ολοκληρώνονται εντός επιπλέον 5 μηνών.

Ερώτηση 7. Τι γίνεται αν το ακίνητό μου έχει καταχωριστεί σε άλλον δικαιούχο;

Απάντηση:

- Η καταχώριση του δικού σας δικαιώματος θα πρέπει να γίνει σύμφωνα με τις διαδικασίες του ν. 2664/98.
- Αν όμως ο δικαιούχος είναι η Δ/νση Δασών δείτε τις απαντήσεις των ερωτήσεων 10 και 11.

Ερώτηση 8. Τι γίνεται αν στο ακίνητό μου έχει καταχωριστεί άλλος δικαιούχος, αν και α) έχω δηλώσει με τίτλο μετά την ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης προκειμένου να διενεργηθεί η Ανάρτηση και β) έχω επιπλέον υποβάλει αίτηση διόρθωσης κατά την διάρκεια αυτής;

Απάντηση:

Ο Φορέας έχει ήδη καταχωρίσει «οίκοθεν» αίτηση προδήλου σφάλματος (ν. 2664/98) για το δικαίωμα σας, η οποία παραμένει σε εκκρεμότητα μέχρι την εξέταση της αίτησης διόρθωσης.

Η επεξεργασία των αιτήσεων διόρθωσης της ανάρτησης, σε συνδυασμό με τυχόν άλλες εκκρεμότητες, ολοκληρώνεται εντός περίπου **6 μηνών** από την περαίωση της κτηματογράφησης. Οι αιτούντες και οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες ενημερώνονται για το αποτέλεσμα μέσω της δημοσιοποίησης των σχετικών εκθέσεων. Εάν η υπόθεση δεν παραπεμφθεί σε επιτροπή, οι διορθώσεις ολοκληρώνονται εντός επιπλέον 5 μηνών.

Ερώτηση 9. Πότε θα ενημερωθώ για το αποτέλεσμα της αίτησης διόρθωσης που υπέβαλα;

Απάντηση:

Η επεξεργασία των αιτήσεων διόρθωσης της ανάρτησης, σε συνδυασμό με τυχόν άλλες εκκρεμότητες, ολοκληρώνεται εντός περίπου **6 μηνών** από την περαίωση της κτηματογράφησης. Οι αιτούντες και οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες ενημερώνονται για το αποτέλεσμα μέσω της δημοσιοποίησης των σχετικών εκθέσεων. Εάν η υπόθεση δεν παραπεμφθεί σε επιτροπή, οι διορθώσεις ολοκληρώνονται εντός επιπλέον 5 μηνών.

Ερώτηση 10: Έχω υποβάλει δήλωση μετά την ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης προκειμένου να διενεργηθεί η Ανάρτηση δυνάμει μεταγεγραμμένου τίτλου. Κατά την διάρκεια της Ανάρτησης δεν υπέβαλα αίτηση διόρθωσης, παρόλο που είχε καταχωριστεί ως δικαιούχος η Δ/νση Δασών. Τι μπορώ να κάνω;

Απάντηση:

- Εάν έχετε ήδη υποβάλει συμπληρωματικά στοιχεία που αποδεικνύουν τον **μη δασικό χαρακτήρα** στο Γραφείο Κτηματογράφησης (δλδ. πριν ξεκινήσει η λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου για την περιοχή ενδιαφέροντος σας), όπως π.χ. αποδεκτή αντίρρηση από ΕΠΕΑ (από την Επιτροπή Εξέτασης Αντιρρήσεων Δασικού Χάρτη με ΑΔΑ στην Διαύγεια), το Γραφείο Κτηματογράφησης θα επεξεργαστεί τα στοιχεία που προσκομίσατε και το δικαίωμά σας θα καταχωριστεί στις Πρώτες Εγγραφές.
- Εάν δεν ισχύει η παραπάνω αναφερόμενη περίπτωση, ο Φορέας προβαίνει σε «οίκοθεν» αίτηση προδήλου σφάλματος (ν. 2664/98) για το δικαίωμα σας, η οποία παραμένει σε εκκρεμότητα μέχρι την επεξεργασία της.

Ερώτηση 11: Εάν έχω κερδίσει την αντίρρηση κατά του δασικού χάρτη (από την Επιτροπή Εξέτασης Αντιρρήσεων Δασικού Χάρτη με ΑΔΑ στην Διαύγεια), μετά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου και στις Πρώτες Εγγραφές έχει καταχωριστεί ως δικαιούχος η Δ/ση Δασών, τι μπορώ να κάνω;

Απάντηση:

Εάν έχετε κερδίσει την αντίρρηση κατά του δασικού χάρτη, μετά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου για την περιοχή ενδιαφέροντος σας), ο νέος νόμος δίνει λύση σε αυτή την περίπτωση. Μπορείτε να ζητήσετε τη διόρθωση της εγγραφής υπέρ σας, με αίτηση προδήλου (αρ.19 ν.2664/98) εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

- ✓ Υπάρχει απόφαση Επιτροπής που δέχεται την αντίρρησή σας κατά του δασικού χάρτη (και έχουν περάσει 2 μήνες) ή το ακίνητο είναι πλέον εκτός δασικής έκτασης.
- ✓ Έχετε συμβόλαιο ή δημόσιο έγγραφο για το δικαίωμά σας που έχει μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο.
- ✓ Η εγγραφή υπέρ του Δημοσίου βασιζόταν αποκλειστικά στο ότι η έκταση θεωρούνταν δασική.

Ερώτηση 12: Χρειάζεται να ενημερώσω το Δημόσιο για αυτή την αίτηση διόρθωσης προδήλου (αρ.19 ν.2664/98);

Απάντηση:

Όχι, στην περίπτωση αυτή **δεν απαιτείται επίδοση της αίτησης στο Ελληνικό Δημόσιο**, γεγονός που επιταχύνει σημαντικά τη διαδικασία. Το Κτηματολόγιο θα προχωρήσει στη διόρθωση μετά από έλεγχο των εγγράφων σας.