



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Ν. 5142/2024: ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ, ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ, ΧΡΗΣΗ ΤΕΧΝΗΤΗΣ ΝΟΗΜΟΣΥΝΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Με τον ν . 5142/2024¹ επήλθαν σημαντικές αλλαγές στον ισχύον θεσμικό πλαίσιο του Κτηματολογίου, με σκοπό μεταξύ άλλων – όπως ορίζει το άρθρο 1 του νόμου – την **επιτάχυνση της διαδικασίας κτηματογράφησης** και την μετάβαση του συνόλου της χώρας σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου **εντός του 2025**, τη **αξιοποίηση της τεχνητής νοημοσύνης** για τη αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών, την **απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων** και **διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών** και την επίλυση ζητημάτων σχετικών με τίτλους εμπράγματων δικαιωμάτων. Οι σημαντικότερες από τις διατάξεις του ν. 5142/2024 είναι οι εξής:

- ✓ Νέες διαδικασίες για τη διόρθωση των εγγραφών περί «αγνώστου ιδιοκτήτη».
- ✓ Δημιουργία Μητρώου Πιστοποιημένων Μηχανικών στο Κτηματολόγιο (αναμονή έκδοση σχετικής απόφασης) με δικαίωμα διενέργειας ελέγχου και λήψης απόφασης σε

¹ Ν. 5142/2024 (ΦΕΚ Α'158/04.10.2024) με τον τίτλο «Ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, απλοποίηση διαδικασιών, χρήση τεχνητής νοημοσύνης και διατάξεις για τη λειτουργία του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης».





- περίπτωση εμπρόθεσμης υποβολής αιτιολογημένων αντιρρήσεων για τη διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων.
- ✓ Ψηφιοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας υποβολής και εξέτασης των αιτήσεων διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων.
 - ✓ Δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής των εγγραπτών πράξεων επί εικοσιτετράωρης βάσης.
 - ✓ Χρήση συστήματος τεχνητής νοημοσύνης για τον νομικό έλεγχο εγγραπτών πράξεων (έλεγχος συνδρομής προϋποθέσεων καταχώρισης) και την κατάρτιση εισηγήσεων προς τα αρμόδια όργανα του Κτηματολογίου.
 - ✓ Δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, υπό προϋποθέσεις.
 - ✓ Διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών σε περίπτωση απόφασης αποδοχής αντιρρήσεων κατά του δασικού χάρτη.
 - ✓ Σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, σε εκτέλεση εργολαβικών και προσυμφώνων πώλησης από τον εργολάβο προς τρίτο, που έχουν συνταχθεί μέχρι τις 31.08.2004, χωρίς να απαιτείται η προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ.
 - ✓ Παράταση του χρόνου επικύρωσης των ανώμαλων δικαιοπραξιών² έως τις 31.12.2027.

Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου
Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ
Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης

² Πρόκειται για δικαιοπραξία, με την οποία μεταβιβάζονται, με δημόσιο ή με ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, γεωργικοί κλήροι, οικόπεδα ή οικήματα, κατά παράβαση των διατάξεων της αγροτικής νομοθεσίας, που διέπουν τους περιορισμούς των μεταβιβάσεων κλήρων με πράξεις εν ζωή. Η επικύρωση αυτών των δικαιοπραξιών γίνεται με την έκδοση δικαστικών αποφάσεων.