



ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ
Μ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ 49 (ΤΕΕ/ΤΚΜ), ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
sdatmbe.gr@gmail.com

Θεσσαλονίκη, 9-3-2026

Αρ. Πρωτ. 2/2026

ΠΡΟΣ:

Προεδρία της Κυβέρνησης – Γενική Γραμματεία Συντονισμού

e-mail: gdfas@government.gr

Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ)

e-mail: info@ypen.gov.gr

Υπουργείο Δικαιοσύνης

e-mail: grammateia@justice.gov.gr

Πανελλήνιο Σύλλογο Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών

(ΠΣΔΑΤΜ)

e-mail: psdatm@tee.gr

Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης

Αριστοτέλους 22, 54623 Θεσσαλονίκη

e-mail: notarius@otenet.gr

Θέμα: ΥΠΟΜΝΗΜΑ – ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΣΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ

Σχετικά με τη διάταξη κατάργησης της υποχρεωτικής επισύναψης
τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβολαιογραφικές πράξεις

*Σχέδιο Νόμου του Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης και Υπουργού Επικρατείας με
τίτλο: «Παρεμβάσεις για ένα κράτος πιο φιλικό στον πολίτη», ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'
ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, Άρθρο 16 Κατάργηση
υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβόλαια ακινήτων*

που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί - Τροποποίηση παρ. 1 άρθρου 5 ν. 651/1977

Ο Σύλλογος Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Βορείου Ελλάδος (Σ.Δ.Α.Τ.Μ.Β.Ε), ως επιστημονικός και επαγγελματικός φορέας των μηχανικών που ασχολούνται με τη γεωχωρική τεκμηρίωση της ακίνητης ιδιοκτησίας, καταθέτει τις απόψεις και παρατηρήσεις του επί της διάταξης του σχεδίου νόμου που προβλέπει την κατάργηση της υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος στις συμβολαιογραφικές πράξεις για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές όπου λειτουργεί το Εθνικό Κτηματολόγιο και έχει κυρωθεί Πράξη Εφαρμογής.

Η διάταξη αυτή, αν και κινείται προς την κατεύθυνση της απλοποίησης των διαδικασιών και της επιτάχυνσης των μεταβιβάσεων ακινήτων, δημιουργεί σοβαρούς κινδύνους για την ασφάλεια των συναλλαγών και τη διασφάλιση της ορθότητας των γεωχωρικών δεδομένων της ακίνητης περιουσίας.

1. Ο ρόλος του τοπογραφικού διαγράμματος στην ασφάλεια των συναλλαγών

Το σύγχρονο εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα αποτελεί κρίσιμο τεχνικό τεκμήριο για:

- την ακριβή ταυτοποίηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου
- τον καθορισμό και τον έλεγχο των ορίων του
- τη διαπίστωση συμβατότητας με τα κτηματολογικά δεδομένα
- τον έλεγχο των όρων δόμησης και χρήσεων γης
- τη διασταύρωση της υφιστάμενης κατάστασης με κυρωμένες πράξεις εφαρμογής
- τη διασφάλιση των συναλλασσόμενων και ιδίως του αποκτώντος, ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δε φέρει πολεοδομικές, χωρικές ή νομικές εκκρεμότητες.

Η απουσία τοπογραφικού διαγράμματος κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων αφαιρεί έναν κρίσιμο τεχνικό έλεγχο που μέχρι σήμερα διασφαλίζει την ακρίβεια και τη σαφήνεια των εμπράγματων συναλλαγών.

2. Διαπιστωμένα σφάλματα στα δεδομένα Κτηματολογίου / Πράξεων Εφαρμογής

Παρά την καθοριστική συμβολή του Εθνικού Κτηματολογίου στην οργάνωση της καταγραφής της ακίνητης περιουσίας της χώρας, είναι τεχνικά γνωστό ότι σε πολλές περιοχές έχουν διαπιστωθεί σφάλματα ή αποκλίσεις στα γεωμετρικά στοιχεία των ακινήτων.

Ιδιαίτερα στις περιοχές που εντάχθηκαν στα **πρώτα πιλοτικά προγράμματα κτηματογράφησης**, παρατηρούνται συχνά προβλήματα που οφείλονται:

- στη χρήση **υποβάθρων χαμηλότερης ακρίβειας** σε σχέση με τα σημερινά γεωχωρικά δεδομένα
- στις **πρωτόλειες προδιαγραφές των πρώτων έργων κτηματογράφησης**
- στη διαφορετική τεχνολογική και επιστημονική ωριμότητα των μεθόδων αποτύπωσης εκείνης της περιόδου

Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι ότι σε αρκετές περιπτώσεις έχουν καταγραφεί:

- αποκλίσεις μεταξύ πραγματικής και κτηματολογικής θέσης ορίων
- γεωμετρικά σφάλματα στα κτηματολογικά διαγράμματα
- ασυμβατότητες μεταξύ κτηματολογικών εγγραφών και πραγματικής κατάστασης επί του εδάφους.

Άλλο ένα ζήτημα που δεν φαίνεται να λαμβάνεται υπόψη στην προτεινόμενη ρύθμιση είναι η κατάσταση των Κτηματολογικών εγγραφών, αν δηλαδή αυτές είναι αρχικές ή οριστικές για την αντίστοιχη περιοχή, γεγονός που είναι καθοριστικό για το κατά πόσο αυτές είναι ή όχι μαχητές και κατ' επέκταση για τις συνθήκες και τις παραμέτρους της μεταβίβασης που πραγματοποιείται στα όριά της.

Αναφορικά με τις πράξεις εφαρμογής, ως συνέπεια των προδιαγραφών με τις οποίες συντάχθηκαν οι αντίστοιχες μελέτες παρατηρούνται τα ακόλουθα:

- το σύστημα συντεταγμένων που διέπει τις περισσότερες από τις έως σήμερα εγκεκριμένες πράξεις εφαρμογής δεν είναι το ΕΓΣΑ'87 που χρησιμοποιείται επίσημα από το Εθνικό Κτηματολόγιο αλλά, κυρίως, η προβολή TM 3°.
- στην πράξη έχουν διαπιστωθεί ακόμη και περιπτώσεις όπου **γραμμές πράξεων εφαρμογής τέμνουν υφιστάμενα κτίσματα**, κατάσταση η οποία έχει μεταφερθεί και στα κτηματολογικά δεδομένα, χωρίς να είναι απαραίτητα αντιληπτή από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος κατά τη μεταβίβαση αποτελεί πολλές φορές **τη μοναδική ευκαιρία εντοπισμού τέτοιων σφαλμάτων** πριν από την ολοκλήρωση της δικαιοπραξίας.

Η κατάργηση της υποχρέωσης αυτής αφαιρεί έναν κρίσιμο μηχανισμό ελέγχου και ενδέχεται να οδηγήσει σε μεταβιβάσεις ακινήτων με λανθασμένα ή ασαφή χωρικά δεδομένα.

3. Απώλεια τεχνικού ελέγχου πριν τη μεταβίβαση

Με την προτεινόμενη τροποποίηση ανατίθεται η πλήρης ευθύνη της μεταβίβασης των οικοπέδων στους συμβολαιογράφους, οι οποίοι όμως δεν κατέχουν την απαραίτητη επιστημονική κατάρτιση για να την αναλάβουν ως προς το αντικείμενο που σχετίζεται με τις τεχνικές γνώσεις μηχανικού και δη του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού.

Συγκεκριμένα, με την κατάργηση του τοπογραφικού διαγράμματος:

- η μεταβίβαση θα πραγματοποιείται χωρίς έλεγχο της γεωμετρικής κατάστασης του ακινήτου

- τυχόν σφάλματα μεταφέρονται στον νέο ιδιοκτήτη
- οι απαραίτητες διορθώσεις θα επιχειρούνται σε μεταγενέστερο στάδιο μέσω διαδικασιών χωρικής μεταβολής, με το κόστος να μεταφέρεται επίσης στον νέο ιδιοκτήτη, χωρίς να έχει γνώση αυτών αρχικά

Η πρακτική αυτή δημιουργεί σημαντική **ανασφάλεια δικαίου και οικονομική αβεβαιότητα** για τους συναλλασσόμενους.

4. Ζήτημα εφαρμογής της δήλωσης του Ν. 651/1977

Μέχρι σήμερα, στο πλαίσιο των δικαιοπραξιών επί ακινήτων, ο αρμόδιος μηχανικός υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με τον Ν. 651/1977, η οποία επισυνάπτεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και βεβαιώνει κρίσιμα στοιχεία σχετικά με την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα του ακινήτου.

Με την κατάργηση του τοπογραφικού διαγράμματος τίθενται σοβαρά ερωτήματα:

- Με ποια τεχνικά δεδομένα θα συντάσσεται η δήλωση του Ν. 651/1977;
- Πώς θα τεκμηριώνεται η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα του ακινήτου;
- Ποιος θα φέρει την ευθύνη για την τεχνική τεκμηρίωση των στοιχείων αυτών;

Η απουσία σαφούς πλαισίου δημιουργεί σημαντική τεχνική και νομική ασάφεια. Αξίζει να τονιστεί ότι η δήλωση αυτή, στην ειδική περίπτωση που αφορά η προτεινόμενη τροποποίηση, δηλαδή σε περιοχές πράξης εφαρμογής με λειτουργούν Κτηματολόγιο, δεν αφορά μόνο τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών τους, το εμβαδόν του πωλούμενου ακινήτου, την εκπλήρωση ή μη των όρων δόμησης και των ελάχιστων ορίων αρτιότητας. Αφορά επίσης και πρόσθετα εξίσου κρίσιμα ζητήματα που καθορίζουν την οικοδομησιμότητα και προκύπτουν από λοιπές πάγιες διατάξεις του Ν.1337/1983 και επόμενων όπως οι υποχρεώσεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα αλλά και η ύπαρξη εγκεκριμένης υψομετρικής μελέτης και η διάνοιξη και διαμόρφωση των οδών στο πρόσωπο του οικοπέδου και στο συνολικό οδικό δίκτυο πρόσβασης σε αυτό. Τα ζητήματα αυτά δεν εξασφαλίζονται με μόνες τις προϋποθέσεις ύπαρξης λειτουργούντος Κτηματολογίου και κυρωμένης πράξης εφαρμογής.

5. Ο ρόλος των Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών

Με την προτεινόμενη διάταξη επιχειρείται **σημαντική αφαίρεση επαγγελματικής ύλης από τους Αγρονόμους Τοπογράφους Μηχανικούς**, οι οποίοι είναι οι καθ' ύλην αρμόδιοι επιστήμονες και τεχνικοί σύμβουλοι της Πολιτείας και των ιδιωτών σε θέματα γεωχωρικών αποτυπώσεων και επίλυσης προβλημάτων, που προκύπτουν από τη διαρκή μεταβολή αυτών των δεδομένων.

6. Πρόταση του Συλλόγου

Ο Σύλλογος Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Βορείου Ελλάδος (Σ.Δ.Α.Τ.Μ.Β.Ε) προτείνει:

1. Τη διατήρηση της υποχρέωσης επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος στις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ακινήτων.
2. Τη θεσμοθέτηση διαδικασιών μέσω των οποίων τα σύγχρονα τοπογραφικά διαγράμματα θα συμβάλλουν στη βελτίωση και επικαιροποιείται των κτηματολογικών δεδομένων.

Συμπέρασμα

Ο Σύλλογος Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Βορείου Ελλάδος (Σ.Δ.Α.Τ.Μ.Β.Ε) εκφράζει την έντονη αντίθεσή του στη διάταξη που προβλέπει την κατάργηση της υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος στις μεταβιβάσεις ακινήτων.

Η διατήρηση του τοπογραφικού διαγράμματος αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση για:

- την ασφάλεια των συναλλαγών
- την ακρίβεια των χωρικών δεδομένων
- την προστασία των ιδιοκτητών και της δημόσιας διοίκησης.
- τη διασφάλιση της επαγγελματικής ύλης των Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών

Για όλους τους παραπάνω λόγους ζητούμε την **απόσυρση ή ουσιαστική τροποποίηση** της διάταξης του θέματος και στο πλαίσιο αυτό είμαστε στη διάθεσή σας για να παρέχουμε τη συνδρομή και τη συνεργασία μας επί του θέματος.

Με τιμή,

Για το Δ.Σ

Ο Πρόεδρος



Χατζηλιάδης Παύλος

Η Γενική Γραμματέας



Σταματάκη Λιάνα