

Ψήφισμα της Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ/ΤΚΜ στην 7^η Τακτική συνεδρίαση της
για την κατάργηση του Άρθρου 16 του Ν.5293/2026 σχετικά με τη μη αναγκαία
επισύναψη τοπογραφικού σε ορισμένες δικαιοπραξίες

Το ΤΕΕ-ΤΚΜ εκφράζει την έντονη αντίθεσή του σχετικά με την ισχύ του άρθρου 16 του Νόμου 5293/2026 σχετικά με τη μη απαίτηση επισύναψης σύγχρονου τοπογραφικού διαγράμματος σε περιπτώσεις περιοχών με Κτηματολόγιο σε λειτουργία και κυρωμένη πράξη εφαρμογής.

Με τα σχόλια στη διαβούλευση από πλήθος μηχανικών και συλλόγων από όλη τη χώρα να μη λαμβάνονται υπόψη, η πρόσφατη ψήφιση του Νόμου 5293/2026 (ΦΕΚ 57 Α' 2026) και συγκεκριμένα του άρθρου 16 αυτού, αν και φέρει την πρόθεση απλοποίησης των διαδικασιών και επιτάχυνσης των μεταβιβάσεων ακινήτων, δημιουργεί σοβαρούς κινδύνους για την ασφάλεια των συναλλαγών και τη διασφάλιση της ορθότητας των γεωχωρικών δεδομένων.

Το τοπογραφικό διάγραμμα αποτελεί κρίσιμο τεχνικό τεκμήριο που διασφαλίζει την ακριβή ταυτοποίηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και τον έλεγχο των ορίων του. Η απουσία του κατά τη διαδικασία της μεταβίβασης αφαιρεί έναν σημαντικό μηχανισμό ελέγχου, με συνέπεια την πιθανή εμφάνιση σφαλμάτων ή ασυμβατοτήτων με τα κτηματολογικά δεδομένα.

Επιπλέον, έχει διαπιστωθεί σε πολλές περιοχές, κυρίως σε αυτές που εντάχθηκαν στα πρώτα πιλοτικά προγράμματα κτηματογράφησης, ότι υπάρχουν σφάλματα και αποκλίσεις στα γεωμετρικά στοιχεία των ακινήτων. Αυτά προκύπτουν από τη χρήση υποβάθρων χαμηλότερης ακρίβειας, τις πρωτόλειες προδιαγραφές αποτύπωσης και την τεχνολογική ωριμότητα των μεθόδων αποτύπωσης του παρελθόντος. Πέραν των παραπάνω, η μεταβίβαση θα πραγματοποιείται χωρίς έλεγχο της γεωμετρικής κατάστασης του ακινήτου, με αποτέλεσμα τυχόν σφάλματα να μεταφέρονται στον νέο ιδιοκτήτη και 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 αυτού. Στις περιπτώσεις αυτές, η σύνταξη ενός τοπογραφικού διαγράμματος κατά τη μεταβίβαση αποτελεί μοναδική ευκαιρία εντοπισμού αυτών των σφαλμάτων πριν από την ολοκλήρωση της δικαιοπραξίας.

Η προτεινόμενη τροποποίηση αναθέτει την πλήρη ευθύνη της μεταβίβασης στους συμβολαιογράφους, οι οποίοι δεν διαθέτουν την απαιτούμενη επιστημονική κατάρτιση για τη διαχείριση γεωχωρικών δεδομένων. Η διαδικασία της μεταβίβασης χωρίς το τοπογραφικό διάγραμμα ενδέχεται να οδηγήσει σε οικονομικές αβεβαιότητες για τους συναλλασσόμενους, καθώς τυχόν σφάλματα ή εκκρεμότητες θα περνούν στον νέο ιδιοκτήτη, οδηγώντας σε πρόσθετα κόστη και διαδικασίες διορθώσεων.

Η απουσία τεχνικής τεκμηρίωσης, με την υποβολή υπεύθυνων δηλώσεων των μηχανικών που σχετίζονται με τις κρίσιμες παραμέτρους της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των ακινήτων, σε ένα πολεοδομικό περιβάλλον με συνεχείς νομοθετικές αλλαγές και νομολογίες αποτελεί τεράστιο πλήγμα στην αγορά ακινήτων.

****Για τους λόγους αυτούς, προτείνουμε:****

- 1) Τη διατήρηση της υποχρέωσης επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος στις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ακινήτων και επιπρόσθετα
- 2) τη θεσμοθέτηση διαδικασιών που θα συνδράμουν στη βελτίωση και επικαιροποίηση των κτηματολογικών δεδομένων

Το ΤΕΕ/ΤΚΜ καλεί την Πολιτεία να επανεξετάσει άμεσα την τροποποίηση του συγκεκριμένου άρθρου και να διασφαλίσει τις συναλλαγές στην αγορά ακινήτων.