

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΗΠΕΙΡΟΥ
ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΥ 6-8, 45444-ΙΩΑΝΝΙΝΑ
☎ 26510 27475/31323
E-mail: tee_ioan@tee.gr

Ιωάννινα, 17.03.2026
Αρ. πρωτ.: 153

ΠΡΟΣ:

Το Υπουργείο Επικρατείας
Αμαλίας 20 & Σουρή 5
105 57 - Αθήνα
e-mail: office@gscs.gov.gr

ΘΕΜΑ: Αντίθεση στην κατάργηση της υποχρεωτικής σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων εντός σχεδίου με επικυρωμένη πράξη εφαρμογής.

Η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος με τις σύγχρονες τεχνικές προδιαγραφές που ισχύουν σήμερα (ν. 4495/2017, ν. 4759/2020, ν. 4821/2021 και κανονιστικές πράξεις εφαρμογής τους) αποτελεί κρίσιμη πράξη διασφάλισης της ασφάλειας δικαίου στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Το σύγχρονο τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ '87), με αναφορά σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, πράξεις εφαρμογής και κτηματολογικά στοιχεία, δεν συνιστά ένα τυπικό «δικαιολογητικό», αλλά θεμελιώδες τεχνικό και νομικό τεκμήριο.

Η υποχρέωση επισύναψης εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβολαιογραφικές πράξεις δεν θεσπίστηκε τυχαία. Αποτέλεσε αποτέλεσμα πολυετούς εμπειρίας σε σφάλματα ορίων, εμβαδομετρικές αποκλίσεις, αλληλοεπικαλύψεις και μεταγενέστερες δικαστικές διαφορές, οι οποίες επιβάρυναν τόσο τους πολίτες όσο και τη Διοίκηση. Η θεσμοθέτηση του Κωδικού Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) και η ηλεκτρονική υποβολή τοπογραφικών ενίσχυσαν περαιτέρω τη διαφάνεια, τη διαλειτουργικότητα και την ιχνηλασιμότητα των γεωχωρικών δεδομένων.

Ο κλάδος των Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών διαδραμάτισε καθοριστικό ρόλο σε αυτή τη μετάβαση. Πρωτοστάτησε στην ψηφιακή σύνταξη τοπογραφικών για μεταβιβάσεις, στην προσαρμογή στις απαιτήσεις του Ελληνικού Κτηματολογίου (ν. 2664/1998), καθώς και στην ενσωμάτωση των προδιαγραφών των νεότερων πολεοδομικών νόμων. Πριν την εφαρμογή των νέων διαδικασιών ο ΠΣΔΑΤΜ και τα περιφερειακά του Τμήματα βρέθηκαν με μέλη της Κτηματολογίου προκειμένου να βοηθήσουν αυτή την μετάβαση. Η συμβολή του κλάδου στην είναι αδιαμφισβήτητη.

Ζητήματα που εγείρει η προτεινόμενη κατάργηση

Η πρόβλεψη για κατάργηση της υποχρεωτικής σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος σε μεταβιβάσεις ακινήτων εντός σχεδίου με επικυρωμένη πράξη εφαρμογής εγείρει ουσιώδη ερωτήματα:

1. Πώς διασφαλίζεται η ακριβής ταυτοποίηση του ακινήτου χωρίς σύγχρονο εξαρτημένο τοπογραφικό;
Η πράξη εφαρμογής αποτελεί πολεοδομικό εργαλείο, όχι τεκμήριο της υφιστάμενης κατάστασης επί του εδάφους. Δεν αποτυπώνει μεταγενέστερες μεταβολές, αποκλίσεις, αυθαίρετες μετακινήσεις ορίων ή ασυμφωνίες με τα κτηματολογικά στοιχεία.
2. Πώς διασφαλίζεται η συμβατότητα με τα δεδομένα του Κτηματολογίου;
Σε περιπτώσεις αποκλίσεων μεταξύ πράξης εφαρμογής και κτηματολογικής εγγραφής, το τοπογραφικό λειτουργεί ως κρίσιμο εργαλείο ελέγχου και τεκμηρίωσης.
3. Πώς αποτρέπονται μελλοντικές διορθωτικές πράξεις, ενστάσεις και δικαστικές διαμάχες;
Η απουσία σύγχρονου τοπογραφικού μεταθέτει το πρόβλημα στο μέλλον, αυξάνοντας το συνολικό κόστος για τον πολίτη και το Δημόσιο.

Το ζήτημα της “γραφειοκρατίας”

Η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος από πιστοποιημένο μηχανικό δεν αποτελεί γραφειοκρατική επιβάρυνση. Αντιθέτως, αποτελεί επιστημονική πράξη τεχνικής ευθύνης, με σαφές κανονιστικό πλαίσιο και ελεγχόμενη διαδικασία.

Είναι τουλάχιστον αντιφατικό να παρουσιάζεται η τεχνική πράξη ενός ιδιώτη μηχανικού ως πηγή καθυστέρησης, όταν οι σημαντικότερες δυσλειτουργίες που βιώνουν καθημερινά οι πολίτες και οι μηχανικοί προέρχονται από την ανεπαρκή λειτουργικότητα των ψηφιακών υποδομών του Δημοσίου.

Ειδικότερα, τα πληροφοριακά συστήματα του Ελληνικού Κτηματολογίου παρουσιάζουν συχνά τεχνική αστάθεια, καθυστερήσεις στην ανάρτηση και επεξεργασία πράξεων, καθώς και περιορισμούς στη διαλειτουργικότητα. Οι καθημερινές δυσλειτουργίες δεν οφείλονται στη σύνταξη τοπογραφικών, αλλά σε ένα σύστημα που δεν έχει ακόμη αποκτήσει την απαιτούμενη επιχειρησιακή επάρκεια.

Η Πολιτεία και η σημερινή κυβέρνηση οφείλουν να αναγνωρίσουν ότι η αντιμετώπιση της γραφειοκρατίας δεν μπορεί να επιτυγχάνεται με την αποδυνάμωση θεσμικών εγγυήσεων που προστατεύουν την ιδιοκτησία και την ασφάλεια των συναλλαγών.

Η κατάργηση της υποχρεωτικής σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος δεν συνιστά μεταρρύθμιση. Συνιστά υποχώρηση από ένα πλαίσιο τεχνικής ακρίβειας και διαφάνειας που η ίδια η Πολιτεία θεσμοθέτησε τα προηγούμενα χρόνια για να θεραπεύσει χρόνιες παθολογίες.

Εάν πράγματι επιδιώκεται ένα κράτος «πιο φιλικό προς τον πολίτη», η ευθύνη βαραινεί πρωτίστως την Πολιτεία να:

- εξασφαλίσει την πλήρη και απρόσκοπτη λειτουργία των ψηφιακών της υποδομών,
- αναβαθμίσει ουσιαστικά το Ελληνικό Κτηματολόγιο,
- διασφαλίσει τη διαλειτουργικότητα των γεωχωρικών βάσεων δεδομένων,

- και όχι να μεταθέτει το βάρος σε εκείνους που διαχρονικά εγγυώνται την τεχνική ορθότητα.

Η ασφάλεια της ιδιοκτησίας αποτελεί συνταγματικά προστατευόμενο αγαθό. Η αποδυνάμωση των τεχνικών εργαλείων που τη θωρακίζουν δημιουργεί αντικειμενικά κινδύνους για το δημόσιο συμφέρον.

Για τους λόγους αυτούς, το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας οφείλει να ζητήσει ρητά την απόσυρση και κατάργηση της συγκεκριμένης διάταξης, επισημαίνοντας ότι κάθε διαφορετική επιλογή θα συνιστά πολιτική ευθύνη της κυβέρνησης για τυχόν μελλοντικές αμφισβητήσεις, διορθωτικές πράξεις και ιδιοκτησιακές διαφορές που θα προκύψουν.



Γαση Διοικούσα Επιτροπή
Ο Πρόεδρος

Ιωάννης Τσίγκρος