



ΕΞΩΡΑΪΣΤΙΚΟΣ ΚΑΙ ΕΚΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΜΕΤΟΧΙΟΥ - ΜΕΓΑΛΑ ΠΕΥΚΑ-ΚΕΡΑΤΕΑΣ
ΑΦΜ 998290369 ΔΟΥ ΚΟΡΩΠΙΟΥ

Τέλος στο διοικητικό τέλμα των δασικών χαρτών: Πώς θα μεταβιβαστούν τα «μπλοκαρισμένα» ακίνητα που εμπλέκονται στους δασικούς χάρτες.

Η εφαρμογή του άρθρου 93 του [Νόμου 5299/2026](#) (ΦΕΚ Μαΐου 2026) εισάγει μια κρίσιμη τροποποίηση στη διαχείριση των **εμπραγμάτων συναλλαγών** για εκτάσεις που εμπλέκονται στους δασικούς χάρτες. Η διάταξη επιτρέπει πλέον τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων (πωλήσεις, γονικές παροχές, δωρεές) για ακίνητα που έχουν δικαιωθεί στις **Επιτροπές Εξέτασης Αντιρρήσεων** (ΕΠ.Ε.Α.) ή μέσω της διαδικασίας αναμόρφωσης, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη ενσωμάτωση των αποφάσεων αυτών στον κυρωμένο δασικό χάρτη.

Τα δεδομένα της υφιστάμενης κατάστασης

Μέχρι την ψήφιση της ρύθμισης, η **διοικητική αδράνεια** των Δασικών Υπηρεσιών στην ενσωμάτωση των αποφάσεων δημιουργούσε ένα παράδοξο: ιδιοκτήτες με τελεσίδικες αποφάσεις υπέρ του μη δασικού χαρακτήρα της γης τους, αδυνατούσαν να προχωρήσουν σε μεταβίβαση, καθώς το ακίνητο παρέμενε «δεσμευμένο» στον επίσημο χάρτη. Σύμφωνα με τα δεδομένα που παραθέτει το newmoney.gr, χιλιάδες υποθέσεις παρέμεναν σε εκκρεμότητα, επηρεάζοντας την **κτηματαγορά** και τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Τεχνικές προδιαγραφές της νέας διαδικασίας

Για τη νομιμότητα των συμβολαίων, η παραδοσιακή βεβαίωση του **Δασαρχείου** αντικαθίσταται από ένα σύνολο εγγράφων που οφείλει να προσκομίσει ο ιδιοκτήτης:

- Την απόφαση της **Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων** ή την απόφαση αναμόρφωσης.
- Τον Αριθμό Διαδικτυακής Ανάρτησης (ΑΔΑ) της απόφασης στο σύστημα «Διαύγεια».

- **Τοπογραφικό διάγραμμα** με εξαρτημένες συντεταγμένες κατά το σύστημα **ΕΓΣΑ '87**, το οποίο θα βεβαιώνει την ταύτιση του ακινήτου με την έκταση που εξαιρέθηκε από τη δασική νομοθεσία.

Η παράλειψη οποιουδήποτε εκ των ανωτέρω καθιστά τη δικαιοπραξία αυτοδικαίως άκυρη.

Ανάλυση επιπτώσεων και κριτική προσέγγιση

Από τεχνική σκοπιά, η ρύθμιση αποτελεί μια «παράκαμψη» (workaround) της αποτυχίας του κρατικού μηχανισμού να ενημερώσει έγκαιρα τις βάσεις δεδομένων του **Κτηματολογίου** και των Δασικών Χαρτών. Αν και διευκολύνει την άμεση **ρευστότητα** και τη μεταβίβαση ακινήτων, δεν επιλύει το δομικό πρόβλημα της υποστελέχωσης των δασικών υπηρεσιών που οδηγεί σε αυτές τις καθυστερήσεις.

Επιπλέον, η παρέμβαση της **ΠΟΜΙΔΑ** αναδεικνύει ένα σημαντικό κενό: η τρέχουσα διάταξη δεν καλύπτει περιπτώσεις όπου εκκρεμούν αιτήματα αναμόρφωσης βάσει **οικοδομικών αδειών** ή ιστορικών διαδικασιών εποικισμού. Αυτό σημαίνει ότι ένα σημαντικό ποσοστό ιδιοκτησιών παραμένει σε καθεστώς ομηρίας, παρά την ύπαρξη διοικητικών πράξεων που πιστοποιούν τη μη δασική μορφή τους.

Επιπτώσεις στον κατασκευαστικό κλάδο

Για τους επαγγελματίες του κλάδου, η ρύθμιση μειώνει τον χρόνο αναμονής για την έναρξη **οικοδομικών εργασιών** σε εκτάσεις που υπόκειντο σε δασική αμφισβήτηση, εφόσον η μεταβίβαση της κυριότητας αποτελεί συχνά προαπαιτούμενο για τη χρηματοδότηση ή την αδειοδότηση έργων. Ωστόσο, η ευθύνη μετατοπίζεται πλέον στον **μηχανικό** και τον συμβολαιογράφο για την ακριβή ταυτοποίηση της έκτασης με την απόφαση της επιτροπής.

Ουσία της είδησης: Η νέα νομοθετική παρέμβαση επιτρέπει τη μεταβίβαση ακινήτων με τη χρήση διοικητικών αποφάσεων των επιτροπών αντιρρήσεων, παρακάμπτοντας την υποχρεωτική αναμονή για την κύρωση των δασικών χαρτών. Η διαδικασία απαιτεί αυστηρή τεχνική τεκμηρίωση μέσω τοπογραφικών διαγραμμάτων ΕΓΣΑ και ανάρτησης στη Διαύγεια για τη διασφάλιση της εγκυρότητας των συμβολαίων.

Η εφαρμογή του άρθρου 93 του [**Νόμου 5299/2026**](#) (ΦΕΚ Μαΐου 2026) εισάγει μια κρίσιμη τροποποίηση στη διαχείριση των **εμπραγμάτων συναλλαγών** για εκτάσεις που εμπλέκονται στους δασικούς χάρτες. Η διάταξη επιτρέπει πλέον τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων (πωλήσεις, γονικές παροχές, δωρεές) για ακίνητα που έχουν δικαιωθεί στις **Επιτροπές Εξέτασης Αντιρρήσεων** (ΕΠ.Ε.Α.) ή μέσω της διαδικασίας αναμόρφωσης, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη ενσωμάτωση των αποφάσεων αυτών στον κυρωμένο δασικό χάρτη.

Τα δεδομένα της υφιστάμενης κατάστασης

Μέχρι την ψήφιση της ρύθμισης, η **διοικητική αδράνεια** των Δασικών Υπηρεσιών στην ενσωμάτωση των αποφάσεων δημιουργούσε ένα παράδοξο: ιδιοκτήτες με τελεσίδικες αποφάσεις υπέρ του μη δασικού χαρακτήρα της γης τους, αδυνατούσαν

να προχωρήσουν σε μεταβίβαση, καθώς το ακίνητο παρέμενε «δεσμευμένο» στον επίσημο χάρτη. Σύμφωνα με τα δεδομένα που παραθέτει το newmoney.gr, χιλιάδες υποθέσεις παρέμεναν σε εκκρεμότητα, επηρεάζοντας την **κτηματαγορά** και τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Τεχνικές προδιαγραφές της νέας διαδικασίας

Για τη νομιμότητα των συμβολαίων, η παραδοσιακή βεβαίωση του **Δασαρχείου** αντικαθίσταται από ένα σύνολο εγγράφων που οφείλει να προσκομίσει ο ιδιοκτήτης:

- Την απόφαση της **Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων** ή την απόφαση αναμόρφωσης.
- Τον Αριθμό Διαδικτυακής Ανάρτησης (**ΑΔΑ**) της απόφασης στο σύστημα «Διαύγεια».
- **Τοπογραφικό διάγραμμα** με εξαρτημένες συντεταγμένες κατά το σύστημα **ΕΓΣΑ '87**, το οποίο θα βεβαιώνει την ταύτιση του ακινήτου με την έκταση που εξαιρέθηκε από τη δασική νομοθεσία.

Η παράλειψη οποιουδήποτε εκ των ανωτέρω καθιστά τη δικαιοπραξία αυτοδικαίως άκυρη.

Ανάλυση επιπτώσεων και κριτική προσέγγιση

Από τεχνική σκοπιά, η ρύθμιση αποτελεί μια «παράκαμψη» (workaround) της αποτυχίας του κρατικού μηχανισμού να ενημερώσει έγκαιρα τις βάσεις δεδομένων του **Κτηματολογίου** και των Δασικών Χαρτών. Αν και διευκολύνει την άμεση **ρευστότητα** και τη μεταβίβαση ακινήτων, δεν επιλύει το δομικό πρόβλημα της υποστελέχωσης των δασικών υπηρεσιών που οδηγεί σε αυτές τις καθυστερήσεις.

Επιπλέον, η παρέμβαση της **ΠΟΜΙΔΑ** αναδεικνύει ένα σημαντικό κενό: η τρέχουσα διάταξη δεν καλύπτει περιπτώσεις όπου εκκρεμούν αιτήματα αναμόρφωσης βάσει **οικοδομικών αδειών** ή ιστορικών διαδικασιών εποίκισμού. Αυτό σημαίνει ότι ένα σημαντικό ποσοστό ιδιοκτησιών παραμένει σε καθεστώς ομηρίας, παρά την ύπαρξη διοικητικών πράξεων που πιστοποιούν τη μη δασική μορφή τους.

Επιπτώσεις στον κατασκευαστικό κλάδο

Για τους επαγγελματίες του κλάδου, η ρύθμιση μειώνει τον χρόνο αναμονής για την έναρξη **οικοδομικών εργασιών** σε εκτάσεις που υπόκειντο σε δασική αμφισβήτηση, εφόσον η μεταβίβαση της κυριότητας αποτελεί συχνά προαπαιτούμενο για τη χρηματοδότηση ή την αδειοδότηση έργων. Ωστόσο, η ευθύνη μετατοπίζεται πλέον στον **μηχανικό** και τον συμβολαιογράφο για την ακριβή ταυτοποίηση της έκτασης με την απόφαση της επιτροπής.

Ουσία της είδησης: Η νέα νομοθετική παρέμβαση επιτρέπει τη μεταβίβαση ακινήτων με τη χρήση διοικητικών αποφάσεων των επιτροπών αντιρρήσεων, παρακάμπτοντας την υποχρεωτική αναμονή για την κύρωση των δασικών χαρτών. Η διαδικασία απαιτεί αυστηρή τεχνική τεκμηρίωση μέσω τοπογραφικών διαγραμμάτων ΕΓΣΑ και ανάρτησης στη Διαύγεια για τη διασφάλιση της εγκυρότητας των συμβολαίων.

