

Αθήνα, 18.02.2026

Αρ. Πρωτ.: Οικ. ΔΝΕΛΚ

0202/2608060

Διεύθυνση : Νομικού Έργου Λειτουργούντος  
Κτηματολογίου  
Ταχ. Δ/ση : Λεωφ. Μεσογείων 288, 155 62  
Χολαργός  
Πληροφορίες : κα Ρ. Κουκούτση Προϊσταμένη  
Τηλέφωνο : 210 - 6505600  
E-MAIL : [ktimagen@ktimatologio.gr](mailto:ktimagen@ktimatologio.gr)

**Προς:**  
**Κτηματολογικά Γραφεία**  
**και Υποκαταστήματα**  
**Κοινοποίηση:**

- Συντονιστική Επιτροπή  
Συμβολαιογραφικών Συλλόγων  
Ελλάδος
- Ολομέλεια Δικηγορικών  
Συλλόγων
- Ομοσπονδία Δικαστικών  
Επιμελητών

**Θέμα: «Οδηγία για τη διαχείριση αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος που υποβάλλονται από κληρονόμους, με εκκρεμότητα αποδοχής κληρονομιάς επί ακινήτων με την ένδειξη ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ»**

Με αφορμή ερωτήματα Κτηματολογικών Γραφείων και συναλλασσομένων για τη διαχείριση αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος που υποβάλλονται από κληρονόμους, με εκκρεμότητα αποδοχής κληρονομιάς επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», παραθέτουμε τα ακόλουθα:

Με την κατά το άρθρο 18 του ν. 2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, δηλαδή διοικητικά, χωρίς δικαστική παρέμβαση, παρέχεται η δυνατότητα διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών με εξωδικαστική και αρκούντως λειτουργική διοικητική διαδικασία που παραμένει εντός του γενικού πλαισίου που καθορίζεται από τις αρχές της δημόσιας πίστης και του ελέγχου νομιμότητας που διατρέχουν την κτηματολογική νομοθεσία.

Βασική προϋπόθεση για τις εν λόγω περιπτώσεις αποτελεί η ύπαρξη έγγραφου τίτλου κτήσης, ήδη μεταγεγραμμένου στα οικεία βιβλία μεταγραφών και υποθηκών σε χρόνο πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου. Ειδικά και ως προς την περίπτωση της διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», τίθεται η ειδικότερη προϋπόθεση της κοινοποίησης, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, της αίτησης στο Ελληνικό Δημόσιο, με τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην ίδια διάταξη, και η συνακόλουθη αναμονή της απάντησης του τελευταίου εντός οριζόμενης προθεσμίας, με περαιτέρω διακρίσεις για την τεκμαιρόμενη σιωπηρή αποδοχή του.

Στην διάταξη του άρθρου 18 το γεγονός του τυχόν θανάτου προσώπου για το οποίο ζητείται η διόρθωση, συμπεριλαμβανομένης της αποκατάστασής του σε ακίνητο με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» και ο χρόνος που αυτός (ο θάνατος) επισυνέβη, δεν αξιολογείται, ούτε τίθεται ως κριτήριο για την αποδοχή της αιτούμενης εξωδικαστικής διόρθωσης. Στην εν λόγω περίπτωση, οι κληρονόμοι, ως έχοντες έννομο συμφέρον, δύναται να υποβάλουν ακώλυτα το αίτημα διόρθωσης, απευθυνόμενοι στον Προϊστάμενο του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος, υπέρ του κληρονομούμενου που διαθέτει έγγραφο τίτλο κτήσης και έχει μεταγραφεί στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου σε χρόνο πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου. Η τυχόν διαχείριση των περιπτώσεων αυτών με παραπομπή σε ανάλογη εφαρμογή τάσης της νομολογίας για την αξιολόγηση του χρόνου του θανάτου προσώπου για το οποίο ζητείται η διόρθωση, σε σχέση με το χρόνο των αρχικών εγγραφών, είναι αδόκιμη και μη προσήκουσα, αφού δεν υφίσταται σχετική πρόβλεψη στο άρθρο 18 και για την υποβολή και αξιολόγηση των εξωδικαστικών αιτημάτων διόρθωσης, λαμβάνονται υπόψη οι όροι και οι διατυπώσεις που η ίδια διάταξη εισάγει εντός του ρυθμιστικού της πεδίου και του δικαιοπολιτικού σκοπού της.

Σχετική αναφορά για το θέμα περιέχεται και στην υπ' αρ. **ΔΠ 32/7 Οικ./07.01.2009** Εγκύκλιο του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε) προς όλα τα λειτουργούντα κατά το χρόνο εκείνο, Κτηματολογικά Γραφεία (μεταβατικά) που εξεδόθη για την εφαρμογή του άρθρου 18§1 περ. β', υποπερ.αα' του ν. 2664/1998, ύστερα από την τροποποίησή του με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν. 3728/2008 (Α'258) για τη δυνατότητα διόρθωσης με

τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος αρχικών εγγραφών με περιεχόμενο «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», και εξακολουθεί (η Εγκύκλιος) να ισχύει (βλ. συνημμένη):

*«...Η αίτηση μπορεί να υποβληθεί είτε απευθείας από τον υπέρ ου η διόρθωση δικαιούχο, είτε από τρίτον που έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστή). Η δυνατότητα αυτή παρέχεται και στους κληρονόμους για τους οποίους εκκρεμεί η αποδοχή κληρονομίας και έχουν έννομο συμφέρον για τη διόρθωση της εγγραφής υπέρ του αποβιώσαντος δικαιούχου, ώστε να ακολουθήσει η εγγραφή της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου. Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή της αίτησης προσκομίζονται τα στοιχεία που αποδεικνύουν την ύπαρξη του επικαλούμενου κληρονομικού δικαιώματος...» (σελ 5).*

Παρακαλούμε για την τήρηση των προαναφερομένων.

**Με εκτίμηση**

**Ρένα Κουκούτση**

**Προϊσταμένη Διεύθυνσης**

**Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου**

**Συν:**

**Η υπ'αρ. υπ' αρ. ΔΠ 32/7 Οικ./07.01.2009 Εγκύκλιος του Ο.Κ.Χ.Ε**

**Εσωτερική Διανομή:**

- Γραφείο Γενικού Διευθυντή
- Διεύθυνση Κτηματολογίου
- Διεύθυνση Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου