

## Ν. 5293/2026 ( ΦΕΚ Α'57/7-4-2026)

### Άρθρο 12

#### Μη προβολή δικαιωμάτων του Δημοσίου έναντι τρίτων και αναγνώριση εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων

1. Το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα έναντι τρίτων και απέχει από την άσκηση αγωγών της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 (Α275) όταν:

α) ο τρίτος απέκτησε την κυριότητα με τίτλο από επαχθή αιτία που μεταγράφηκε έως την 5η Ιουνίου 1993 ή απέκτησε την κυριότητα με άλλο παράγωγο τρόπο και ο τίτλος κτήσης του μεταγράφηκε στο οικείο υποθηκοφυλακείο έως την 11η Ιουνίου 1975. Η προϋπόθεση αυτή πληρούται και από τους τίτλους των δικαιωπαρόχων του, οι οποίοι μεταγράφηκαν εντός της προθεσμίας του πρώτου εδαφίου,

β) ο τρίτος κατέχει το ακίνητο μετά από προσωρινό παραχωρητήριο ή έναρξη διαδικασίας διανομής, συμπεριλαμβανομένων των αγροτικών διανομών από οποιαδήποτε αιτία, καθώς και των διανομών αγροκτημάτων και συνοικισμών σε γηγενείς κληρούχους που έγιναν μετά τη δημοσίευση του ν. 18/1944 (Α' 14), από το Δημόσιο προς τον τρίτο ή τον δικαιούχό του, υπό την προϋπόθεση ότι η παραχώρηση ή η διανομή δεν ολοκληρώθηκε χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου,

γ) επί ακινήτων που διαχειρίζεται το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ο τρίτος ή ο δικαιούχός του: γα) απέκτησε κυριότητα βάσει τίτλου, ο οποίος μεταγράφηκε μέχρι την 5η Ιουνίου 1993 ή γβ) συντρέχουν οι προϋποθέσεις των υποπερ. ββ), γγ) ή δδ) της περ. α), της περ. β) ή της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 4061/2012 (Α'66), περί μη προβολής δικαιωμάτων κυριότητας από το Δημόσιο ή

δ) κατ' εφαρμογή της αγροτικής εποικιστικής νομοθεσίας, έχει υποδειχθεί στον τρίτο ή σε δικαιούχους του από δημόσια αρχή, η εγκατάσταση σε συγκεκριμένο ακίνητο, ιδίως στο πλαίσιο διαδικασιών αποκατάστασης πληθυσμών (προσφύγων), αγροτικών διανομών και αναδασμών.

2. Ο τρίτος αναγνωρίζεται δικαστικά ως κύριος έναντι του Δημοσίου, όταν το Δημόσιο δεν έχει ασκήσει πράξεις νομής μετά την 23η Φεβρουάριου 1946 και ο ίδιος νέμεται καλόπιστα το ακίνητο με τους όρους του άρθρου 1042 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164) για τουλάχιστον σαράντα (40) έτη πριν από τη 19η Μαρτίου 2003. Στον χρόνο νομής του τρίτου προσμετράται και ο χρόνος νομής των δικαιωπαρόχων του που διανύθηκε με τις ίδιες προϋποθέσεις.

3. Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε ακίνητα τα οποία, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος: α) εμπίπτουν στον ν. 998/1979 (Α' 289), περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας, β) βρίσκονται εντός οριοθετημένου υδατορέματος, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 4258/2014 (Α' 94), περί διαδικασίας οριοθέτησης ή εντός ζώνης πενήντα (50) μέτρων από τις οριοθετημένες όχθες αυτού, καθώς και εντός αιγιαλού, παραλίας, όχθης, παρόχθιας ζώνης ή πυθμένα,

γ) αποτελούν πράγματα εκτός συναλλαγής, είτε ανήκουν στην κυριότητα, διοίκηση και διαχείριση του Δημοσίου, κατά το άρθρο 7 του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α'220), περί κυριότητας, διοίκησης και διαχείρισης σε ακίνητα μνημεία, οργανωμένους αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει ακίνητα πολιτιστικής κληρονομιάς, είτε είναι εκτός συναλλαγής κατά το άρθρο 966 του Αστικού Κώδικα.

4. Άλλες διατάξεις με τις οποίες ορίζεται ότι το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα έναντι τρίτων δεν θίγονται. Οι διαδικασίες μη προβολής δικαιωμάτων που προβλέπονται από τις διατάξεις του πρώτου εδαφίου δύνανται να εφαρμόζονται αντί του παρόντος, κατ' επιλογή των τρίτων, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται σε αυτές.

### **Άρθρο 13**

#### **Διαδικασία μη προβολής δικαιωμάτων του Δημοσίου πριν και μετά την άσκηση αγωγής της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 ή αίτησης της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 και σε κάθε στάδιο της δίκης**

1. Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 12, περί μη προβολής δικαιωμάτων έναντι τρίτων και αναγνώρισης εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων, το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα και ακολουθούνται οι διαδικασίες που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, ανά διαδικαστικό στάδιο.

2. Αν η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 12 διαπιστώνεται πριν ασκηθεί αγωγή ή κύρια παρέμβαση, η αρμόδια υπηρεσία του φορέα που διαχειρίζεται το ακίνητο δεν προβάλλει δικαιώματα, απέχει από την άσκηση αγωγής ή κύριας παρέμβασης ή ανακαλεί προηγούμενο σχετικό αίτημά της και ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 (Α'275), περί διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων, με την υποβολή αίτησης διόρθωσης, στην οποία επισυνάπτονται τα αποδεικτικά έγγραφα του άρθρου 14 του παρόντος.

3. Εκκρεμείς δίκες, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, με ενάγον ή κυρίως παρεμβαίνον το Δημόσιο κατά τρίτων για τα ακίνητα της παρ. 1 του άρθρου 12 καταργούνται.

4. Αν η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 12 διαπιστώνεται μετά την άσκηση αγωγής κατά το στάδιο της διαμεσολάβησης της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, η αρμόδια υπηρεσία του φορέα που διαχειρίζεται το ακίνητο τη βεβαιώνει στο έγγραφο που διαβιβάζει στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους και συντάσσεται πρακτικό διαμεσολάβησης με επίτευξη συμφωνίας σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 4640/2019 (ΑΙ 90).

5. Αν η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 12 διαπιστώνεται μετά την πάροδο του σταδίου της διαμεσολάβησης και μέχρι τη συζήτηση της υπόθεσης ενώπιον δικαστηρίου οποιουδήποτε βαθμού δικαιοδοσίας ή ενώπιον του Αρείου Πάγου, η αρμόδια υπηρεσία αποστέλλει σχετικό έγγραφο προς το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, ώστε αυτό να εξεταστεί από την αρμόδια τριμελή επιτροπή του άρθρου 6 του

ν. 4831/2021 (ΑΙ70), περί αρμοδιοτήτων τριμελών επιτροπών, προκειμένου να εκδοθεί πράξη ή πρακτικό περί μη προβολής δικαιωμάτων από το Δημόσιο. Η πράξη ή το πρακτικό, κατά παρέκκλιση του άρθρου 12 του ν. 2664/1998, καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο και διορθώνεται η πρώτη εγγραφή. Η υπόθεση διαγράφεται από το πινάκιο μετά την προσκόμιση της ανωτέρω πράξης ή πρακτικού από τον επιμελέστερο διάδικο.

6. Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 12 και εκδίδεται οριστική ή τελεσίδικη απόφαση υπέρ του τρίτου, το Δημόσιο δεν ασκεί ένδικο μέσο ή παραιτείται από ήδη ασκηθέν.

#### **Άρθρο 14**

#### **Έγγραφα που αποδεικνύουν τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες δεν προβάλλονται δικαιώματα από το Δημόσιο έναντι τρίτων και αναγνωρίζονται εμπράγματα δικαιώματα τρίτων**

1. Η προϋπόθεση της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 12, περί μη προβολής δικαιωμάτων έναντι τρίτων και αναγνώρισης εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων κατά τις πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, αποδεικνύεται από συμβολαιογραφικά έγγραφα και τις αντίστοιχες πράξεις μεταγραφής που αφορούν στο επίδικο ακίνητο.

2. Η προϋπόθεση της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 12 αποδεικνύεται από τον προσωρινό τίτλο ή τη διοικητική πράξη της ατελούς μεταβίβασης ή τους πίνακες διανομών ή σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας.

3. Η προϋπόθεση της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 12 αποδεικνύεται από:

α) τον τίτλο, ο οποίος μεταγράφηκε μέχρι την 5η Ιουνίου 1993 ή

β) την πράξη παραχώρησης διοικητικού οργάνου ή το πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής οικοπέδου της Επιτροπής Αποκαταστάσεων Προσφύγων κυρωμένων διανομών αγροκτημάτων της Χώρας ή σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, με την οποία διαπιστώνεται το πραγματικό γεγονός, όπως αυτό προκύπτει από τα τηρούμενα αρχεία της και τα υποβληθέντα από τον τρίτο έγγραφα, ότι ο ίδιος ή ο δικαιούχος του απέκτησε το ακίνητο ως δικαιούχος οικοπέδου σε συννοικισμό κυρωμένων διανομών αγροκτημάτων της Χώρας, σύμφωνα με το άρθρο 26 του από 29.10.1949 Αγροτικού Κώδικα (Α' 342) ή την απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων της περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 4061/2012 (Α' 66), περί μη προβολής δικαιωμάτων κυριότητας από το Δημόσιο, βάσει της οποίας ο τρίτος ή ο δικαιούχος του κρίθηκε δικαιούχος του οικοπέδου ή του κλήρου ή εφόσον, από τα τηρούμενα αρχεία της αρμόδιας υπηρεσίας και τα υποβληθέντα από τον τρίτο έγγραφα, διαπιστώνεται το πραγματικό γεγονός ότι ο ίδιος ή ο δικαιούχος του νέμεται το ακίνητο πριν την 1η Ιανουαρίου 1965 για γεωργική χρήση, η οποία εξακολουθούσε να ασκείται μέχρι την έναρξη ισχύος του άρθρου 22 του ν. 4061/2012.

4. Η προϋπόθεση της περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 12 αποδεικνύεται με τη σχετική έγγραφη υπόδειξη ή διαταγή δημόσιας αρχής ή με σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, με την οποία διαπιστώνεται το πραγματικό γεγονός όπως αυτό προκύπτει από τα τηρούμενα αρχεία της και τα υποβληθέντα από τον τρίτο έγγραφα.

5. Οι προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 12 αποδεικνύονται, κατά παρέκκλιση του άρθρου 13, ενώπιον του αρμοδίου δικαστηρίου, με κάθε πρόσφορο μέσο για την απόδειξη της νομής του τρίτου και των δικαιοπαρόχων του με καλή πίστη με τους όρους του άρθρου 1042 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164) για τουλάχιστον σαράντα (40) έτη πριν από τη 19η Μαρτίου 2003.

6. Η μη αποστολή από την αρμόδια υπηρεσία των εγγράφων ή βεβαιώσεων που προβλέπονται στο άρθρο 13, καθώς και στο παρόν, συνιστά ειδικό πειθαρχικό παράπτωμα, για το οποίο επιβάλλονται οι πειθαρχικές ποινές των περ. α) έως ε) του άρθρου 109 του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων και Υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ. (ν. 3528/2007, Α'26).