



9 3 3 0 1 / 2 0 2 6 +

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Ν.Σ.Κ.)**

ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ (Κ.Υ.)
Σχηματισμός Διαφορών Δικαιοδοσίας
Πολιτικών Δικαστηρίων - Γραφείο Β1
Αρμόδιες: Ελένη Γρηγοροπούλου (ΠΑΡ),
Βασιλική Τζίφα (Δ.Π.Α'), Ζωή-Μυρσίνη
Μαστροδήμου (Δ.Π.Α'), Μυρσίνη
Δεληγιαννίδου (ΔΠ)
Τηλ.: 2132121777, 2132121763,
2132121801, 2132121759, 2103830982

Email: sb1@nsk.gr

Ταχ. Δ/ση: Ακαδημίας 68

Τ.Κ. : 106 78 - Αθήνα

Αθήνα, 23-06-2026
Αριθμός πρωτ. **KY- 93301 / 9850B1**

ΠΡΟΣ:

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
Διεύθυνση Νομικού Έργου
Λειτουργούντος Κτηματολογίου
Λεωφ. Μεσογείων 288
ΤΚ 155 62 - Χολαργός
E-mail: ktimagen@ktimatologio.gr
(Υπόψη κας Ρ.Κουκούτση)

ΚΟΙΝ.:

1) Κτηματολογικά Γραφεία
(ν. 4512/2018)

2) Ολομέλεια
Δικηγορικών Συλλόγων
Ακαδημίας 60
ΤΚ 106 79 – Αθήνα
E-mail: olomeleia@dsa.gr,
proedros@dsa.gr

ΘΕΜΑ: «Απάντηση σε έγγραφο - Η κτηματολογική διαμεσολάβηση του Δημοσίου»

ΣΧΕΤ.: το με αριθμό πρωτ. Οικ.ΔΝΕΛΚ0725/2626816/04-06-2026 έγγραφό σας

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού εγγράφου σας, θέτουμε υπόψη σας τα εξής:

1. Με τη διάταξη της παρ. 1 του [άρθρου 59](#) του ν. [5197/2025](#) (Α' 76/16-05-2025), τροποποιήθηκε το άρθρο 6 παρ. 2 περ. δ' του ν. 2664/1998 (Α' 275/03-12-1998) και για τις διαφορές του άρθρου αυτού ορίστηκε ειδική διαδικασία για τη συμμετοχή του Δημοσίου, των ΟΤΑ και ΝΠΔΔ στην κτηματολογική διαμεσολάβηση. Ακολούθως, με το άρθρο 23 παρ. 1 του ν. [5232/2025](#) (Α' 163/22-09-2025) επήλθαν περαιτέρω τροποποιήσεις στις παραπάνω διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 2664/1998. Έτσι, σύμφωνα με τη νέα ρύθμιση: «δ) Πριν από τη συζήτηση της αγωγής της περ. α) και επί ποινή

απαραδέκτου της συζήτησης ο ενάγων οφείλει να προσκαλέσει, με την αγωγή ή με ιδιαίτερο δικόγραφο, όλους τους εναγόμενους, εκτός των προσώπων αγνώστου διαμονής, σε υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης ενώπιον κτηματολογικού διαμεσολαβητή που επιλέγεται από ειδικό μητρώο, το οποίο καταρτίζεται και τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή από την Κεντρική Επιτροπή Διαμεσολάβησης του [άρθρου 10](#) του ν. [4640/2019 \(Α` 190\)](#). Σε περίπτωση αδικαιολόγητης μη εμφάνισης των εναγόμενων στην υποχρεωτική αρχική συνεδρία επιβάλλεται αυξημένη δικαστική δαπάνη. Σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας, το πρακτικό του διαμεσολαβητή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο και διορθώνεται η ανακριβής κτηματολογική εγγραφή. Εάν με την αγωγή ζητούνται και γεωμετρικές μεταβολές στα κτηματολογικά διαγράμματα, επισυνάπτονται στο πρακτικό διαμεσολάβησης, επί ποινή ακυρότητας, το τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών και το αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής του στην ηλεκτρονική βάση του Φορέα, κατά τα οριζόμενα στην περ. ζ) της παρ. 3. Ως προς τα ζητήματα σχετικά με τη διαδικασία της υποχρεωτικής αρχικής συνεδρίας διαμεσολάβησης, το περιεχόμενο και την ισχύ του πρακτικού διαμεσολάβησης εφαρμόζονται αναλόγως τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 6, στο άρθρο 7 με την επιφύλαξη του πρώτου εδαφίου της παρούσας, και στις παρ. 1 και 2 του [άρθρου 8](#) του ν. [4640/2019 \(Α` 190\)](#), αντίστοιχα. Αν μεταξύ των διαδίκων εναγόμενο είναι το Δημόσιο, Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, κατά παρέκκλιση της παρ. 2 του [άρθρου 6](#) του ν. [4640/2019](#) και κάθε άλλης αντίθετης διάταξης, αυτοί συμμετέχουν στην Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία Διαμεσολάβησης, στην οποία εκπροσωπούνται από τον αρμόδιο λειτουργό του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και από τους υπηρετούντες νομικούς συμβούλους ή δικηγόρους με έμμισθη εντολή ή από δικηγόρους με ειδική προς τούτο πληρεξουσιότητα, αντιστοίχως. Οι εκπρόσωποι των προσώπων του έκτου εδαφίου λαμβάνουν μέρος στην Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία και υπογράφουν τα πρακτικά περάτωσης της Υποχρεωτικής Αρχικής Συνεδρίας, της υπαγωγής σε διαδικασία διαμεσολάβησης και της επίτευξης ή μη επίτευξης συμφωνίας. Για τα πρακτικά επίτευξης ή μη επίτευξης συμφωνίας εφαρμόζεται η παρ. 2 του [άρθρου 8](#) του ν. [4640/2019](#). Ειδικότερα οι αρμόδιοι λειτουργοί του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους συμμετέχουν στην Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία, μέσω τηλεδιάσκεψης, εκτός εάν εγγράφως δηλώσουν στον Διαμεσολαβητή ότι επιθυμούν τη συμμετοχή τους με φυσική παρουσία. Στην περίπτωση του προηγούμενου εδαφίου και σε κάθε περίπτωση, που εναγόμενο είναι το Δημόσιο, οι διάδικοι ενημερώνονται από τον διαμεσολαβητή εγγράφως τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη διενέργεια της Υποχρεωτικής Αρχικής Συνεδρίας και έως τη διενέργειά της

παρέχεται στους αρμόδιους λειτουργούς έγγραφο των αρμόδιων Υπηρεσιών σχετικά με την προβολή ή μη δικαιωμάτων του Δημοσίου επί του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή πρώτη εγγραφή. Σε περίπτωση μη παροχής του ανωτέρω εγγράφου παράγεται τεκμήριο περί μη προβολής δικαιωμάτων του Δημοσίου. ...» (υπογράμμιση δική μας).

2. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το εύρος του κανονιστικού πεδίου της ρύθμισης του άρθρου 6 παρ. 2 περ. δ' του ν. 2664/1998 καταλαμβάνει, ήδη από 22-09-2025, **μόνο** τις αγωγές αναγνώρισης κυριότητας και διόρθωσης ανακριβών πρώτων κτηματολογικών εγγραφών **με εναγόμενο** (όχι και ενάγον) το Ελληνικό Δημόσιο. Οι δε έγγραφες οδηγίες του Ν.Σ.Κ. που επικαλείστε στο με αριθμό πρωτ. Οικ.ΔΝΕΛΚ0725/2626816/04-06-2026 έγγραφό σας, ως εκ του χρόνου σύνταξής τους (23-07-2025), αναφέρονταν στο νομοθετικό πλαίσιο της κτηματολογικής διαμεσολάβησης, όπως αυτό ίσχυε πριν την τροποποίησή με το ν. [5232/2025](#). Ως εκ τούτου, παρέλκει πλέον η εξέταση του ζητήματος της διαφοροποίησης των υποδειγμάτων Πρακτικών διαμεσολάβησης με κριτήριο την οικονομική ιδιότητα του Δημοσίου στις σχετικές δίκες.

3. Κατά τα λοιπά επισημαίνεται ότι με τις διατάξεις του ως άνω τροποποιημένου άρθρου 6 παρ. 2 περ. δ' του ν. 2664/1998 εισάγεται ειδική ρύθμιση ως προς τη δυνατότητα εξωδικαστικής επίλυσης διαφορών αναφορικά με τις αγωγές του άρθρου αυτού, όταν εναγόμενο είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Υπό το δεδομένο αυτό και λαμβάνοντας υπόψη ότι η διαδικασία αναγνώρισης εμπραγμάτων δικαιωμάτων ιδιωτών από το Ελληνικό Δημόσιο διέπεται από ειδικές διατάξεις και ανήκει σε ειδικά Γνωμοδοτικά Όργανα [ενδεικτικά: α.ν. 1539/1938 (δημόσια κτήματα), ν. 998/1979 (δασικά ακίνητα)], συνάγεται ότι ο νομικός παραστάτης του Δημοσίου, κατά τη διαδικασία της κτηματολογικής διαμεσολάβησης, δύναται μόνο να εισφέρει τα στοιχεία που έχουν χορηγηθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες ως προς την προβολή ή μη δικαιωμάτων του, καθόσον από αυτά τα στοιχεία δεν προκύπτει αναγνώριση τυχόν εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων. Τούτο καταδεικνύεται από τη γραμματική διατύπωση των κρίσιμων διατάξεων, στις οποίες σαφώς αναφέρεται ότι «παρέχεται στους αρμόδιους λειτουργούς έγγραφο των αρμόδιων Υπηρεσιών σχετικά με την προβολή ή μη δικαιωμάτων του Δημοσίου επί του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή πρώτη εγγραφή», ενώ προβλέπεται ρητώς ότι «σε περίπτωση μη παροχής του ανωτέρω εγγράφου παράγεται τεκμήριο περί μη προβολής δικαιωμάτων του Δημοσίου», χωρίς να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά σε αναγνώριση δικαιωμάτων.

Εξάλλου, από τον σκοπό και το πνεύμα των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι για τις ανάγκες της προκείμενης κτηματολογικής διαμεσολάβησης η μη προβολή δικαιωμάτων του Δημοσίου αρκεί για τη διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής. Στο πλαίσιο αυτό, κατά τη σύνταξη του πρακτικού επιτυχούς ολοκλήρωσης της διαμεσολάβησης, ο παραστάτης του Ελληνικού Δημοσίου δηλώνει ότι δεν προβάλλει συγκεκριμένα δικαιώματα επί του/των επιδίκου/ων ακινήτου/ων, ούτε διαθέτει στοιχεία για την αμφισβήτηση των επίδικων δικαιωμάτων του ενάγοντος, συνεπεία, δε, τούτου, δηλώνει ότι δεν αντιλέγει στη διόρθωση των επίδικων πρώτων κτηματολογικών εγγραφών. Ως εκ τούτου, τα μέρη συμφωνούν, ώστε να απαλειφθεί από τον φερόμενο δικαιούχο κυριότητας η σχετική ένδειξη αγνώστου ιδιοκτήτη/ ή Ελληνικό Δημόσιο και να τεθεί ο ενάγων.

Συνεπώς, υπό το πρίσμα των ανωτέρω, για τους σκοπούς της κτηματολογικής διαμεσολάβησης, η μη προβολή δικαιωμάτων του Δημοσίου παρέχει τη δυνατότητα διόρθωσης της ανακριβούς κτηματολογικής εγγραφής.

Με εντολή Προέδρου ΝΣΚ

**Ο Νομικός Σύμβουλος του Κράτους
Γεώργιος Αρ. Σινάνης**