



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ ΣΕ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΜΕ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ Ή ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ (ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 6 Ν. 2664/1998)

WWW.SIOUFASLAW.GR

Γρηγορότερη και απλούστερη επίλυση διαφορών για το Κτηματολόγιο μεταξύ Δημοσίου και πολιτών προβλέπει νέα ρύθμιση των Υπουργείων Δικαιοσύνης και Οικονομικών, όπως αποκρυσταλλώνεται στο άρθρο 59 του Ν. 5197/2025¹. Πριν την ψήφιση του νόμου, η κτηματολογική διαμεσολάβηση αφορούσε μόνο στην επίλυση διαφορών μεταξύ ιδιωτών. Πλέον, **το Δημόσιο, οι Δήμοι και οι δημόσιοι οργανισμοί υποχρεούνται να προσφεύγουν πρώτα στη διαδικασία της διαμεσολάβησης όταν προκύπτουν διαφορές με πολίτες για κτηματολογικά ζητήματα, αντί να καταφεύγουν κατευθείαν στα δικαστήρια** -κάτι που δημιουργούσε υψηλό κόστος και μεγάλη ταλαιπωρία.

Η εν λόγω ρύθμιση είναι ιδιαίτερα σημαντική για τους εξής λόγους:

➤ Ένα μεγάλο ποσοστό λαθών των κτηματολογικών εγγραφών αφορά και τους Δήμους π.χ. όταν ένα τμήμα ιδιοκτησίας φαίνεται λανθασμένα ότι είναι δημοτικός δρόμος, αλλά και άλλους φορείς του δημοσίου (ΝΠΔΔ).

¹ Νόμος 5197/2025 (ΦΕΚ Α' 76/16.05.2025) με τίτλο «Παρεμβάσεις στο νομοθετικό πλαίσιο της Εθνικής Σχολής Δικαστικών Λειτουργιών, στον Κώδικα Οργανισμού Δικαστηρίων και Κατάστασης Δικαστικών Λειτουργιών και στον Κώδικα Συμβολαιογράφων και λοιπές διατάξεις»





➤ Σε περίπτωση που οι εγγραφές στο κτηματολογικό φύλλο είναι διαφορετικές σε σχέση με την πραγματικότητα, τότε πρέπει να γίνει διόρθωση, καθότι διαφορετικά καθίσταται αδύνατη η αξιοποίηση του ακινήτου, όπως ιδίως η διάθεση αυτού και η έκδοση οικοδομικής άδειας.

Σύμφωνα με τη νέα ρύθμιση, πριν ξεκινήσει η εκδίκαση μιας αγωγής, οι δύο πλευρές θα πρέπει να συμμετέχουν σε μια υποχρεωτική πρώτη συνεδρία διαμεσολάβησης με εξειδικευμένο κτηματολογικό διαμεσολαβητή, εγγεγραμμένο στο ειδικό μητρώο του Υπουργείου Δικαιοσύνης. 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. Έως τη διενέργεια της Υποχρεωτικής Αρχικής Συνεδρίας, η οποία, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης, γνωστοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από τη Συνεδρία, 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.

Η συγκεκριμένη νομοθετική μεταρρύθμιση αναμένεται να φέρει οφέλη, όπως:

- Γρήγορη και αξιόπιστη επίλυση κτηματολογικών υποθέσεων χωρίς προσφυγή στα δικαστήρια.
- Μείωση του φόρτου των δικαστηρίων και εξοικονόμηση δημόσιων πόρων.
- Ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου, της διαφάνειας και της εμπιστοσύνης των πολιτών στο Κτηματολόγιο.
- Ενεργή και έγκαιρη συμμετοχή του Δημοσίου σε θεσμικά ελεγχόμενες διαδικασίες.

Η εφαρμογή του νέου μέτρου θα ξεκινήσει στις 16 Σεπτεμβρίου 2025, ώστε να υπάρξει επαρκής προετοιμασία από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς και υπαλλήλους.

**Ελισσάβετ-Άννα Βάλβη
Δικηγόρος**

**Δ.Μ.Σ. Χρηματοοικονομικού και Θεσμικού Πλαισίου των Αγορών Χρήματος και Κεφαλαίου,
Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής, Πανεπιστήμιο Πειραιώς
LL.M. in Forensics, Criminology and Law,
Law School, Maastricht University**