



ΝΟΜΟΣ 5184/2025: ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΑΓΩΓΩΝ ΜΕ ΕΝΑΓΟΝ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

WWW.SIOUFASLAW.GR



Το άρθρο 45 του Νόμου 5184/2025¹ καθιερώνει προσωρινή αναστολή των κτηματολογικών αγωγών του Δημοσίου. Με αυτή τη ρύθμιση, το Δημόσιο επιδιώκει να βελτιώσει την οργάνωση και την αποτελεσματικότητα της κτηματολογικής διαδικασίας και να μειώσει την αδικαιολόγητη δικαστική ταλαιπωρία των πολιτών.

Η πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση προβλέπει εξάμηνη αναστολή αυτών των διαδικασιών, με σκοπό την προσωρινή αναστολή των κτηματολογικών αγωγών του Δημοσίου, οι οποίες αφορούν διεκδικήσεις ιδιωτικών ακινήτων σε όλη την Ελλάδα. Η αναστολή αυτή, η οποία ισχύει από τη δημοσίευση του Νόμου 5184/2025, ήτοι από τις 6 Μαρτίου 2025 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2025, αφορά δίκες διόρθωσης πρώτων κτηματολογικών εγγραφών της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 με ενάγον το Δημόσιο, οι οποίες είναι εκκρεμείς στον πρώτο βαθμό κατά την έναρξη ισχύος του. Ωστόσο, παρέχει τη δυνατότητα στους πολίτες, που το επιθυμούν, να ζητήσουν από το Δικαστήριο να συνεχιστεί η δίκη, μέσω αιτήματος που καταθέτουν στον Πρόεδρο του Τριμελούς Συμβουλίου του Πρωτοδικείου.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 45 του Νόμου 5184/2025 «σε δίκες που έχουν αντικείμενο τις αγωγές της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 με ενάγον το Δημόσιο και είναι εκκρεμείς στον πρώτο βαθμό κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος: α) Οι προθεσμίες των άρθρων 237 και 238 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (Κ.Πολ.Δ., π.δ. 503/1985, Α' 182) που λήγουν μέχρι την 30ή Σεπτεμβρίου 2025 εκκινούν εκ νέου από την

¹ Ν. 5184/2025 (Α'/34/6-3-2025) με τον τίτλο «Διεπαγγελματικές οργανώσεις, ενίσχυση του αγροτικού τομέα, οργάνωση των υπηρεσιών και εποπτευόμενων φορέων του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και επανεκκίνηση της αγροτικής οικονομίας».



ημερομηνία αυτή, β) μέχρι την 30ή Σεπτεμβρίου 2025 δεν ορίζονται δικαστές ή συνθέσεις του πολυμελούς πρωτοδικείου ή εισηγητές δικαστές για υποθέσεις και ημέρα και ώρα συζήτησης στο ακροατήριο, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 237 του Κ.Πολ.Δ., γ) υποθέσεις, των οποίων η ημέρα και ώρα συζήτησης έχουν ορισθεί για το χρονικό αυτό διάστημα, αποσύρονται από τα πινάκια και επαναπροσδιορίζονται οίκοθεν μετά την 30ή Σεπτεμβρίου 2025, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 237 του Κ.Πολ.Δ., δ) κατά το χρονικό διάστημα της παρ. 1 δεν εκδίδονται διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 237 του Κ.Πολ.Δ. και αποφάσεις, επί των εκκρεμών υποθέσεων».

Μάλιστα, σύμφωνα με την πρώτη παράγραφο του άρθρου 45 του Νόμου 5184/2025, από την έναρξη ισχύος του παρόντος και μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2025 το Δημόσιο δεν καταθέτει αγωγές της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 με αντικείμενο τη διόρθωση πρώτων εγγραφών στο Κτηματολόγιο. Αν κατά το εν λόγω χρονικό διάστημα συμπληρώνεται ο χρόνος αποσβεστικής προθεσμίας, αυτός παρατείνεται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Αυτή η ρύθμιση δίνει την ευκαιρία να μειωθούν οι περιπτώσεις αδικαιολόγητων αγωγών από το Δημόσιο, καθώς σε ορισμένες περιπτώσεις το Δημόσιο εγείρει αγωγές χωρίς να έχει νόμιμο τίτλο, όπως για παράδειγμα ως διάδοχος του Οθωμανικού Κράτους. Έχει στόχο να δώσει τη δυνατότητα θεσμοθέτησης σαφών κριτηρίων, βάσει της νομολογίας του Αρείου Πάγου, τα οποία θα καθοδηγήσουν τη Διοίκηση και το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, προκειμένου να αποφεύγονται αδικαιολόγητες διεκδικήσεις από το Δημόσιο και να μειωθεί ο φόρτος των δικαστηρίων, καθώς και η ταλαιπωρία των πολιτών.

Παράλληλα, η διαδικασία της κτηματογράφησης, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2025, θα αποκαλύψει τον συνολικό αριθμό αυτών των διεκδικήσεων. Για το 2023, καταγράφηκαν 857 νέες κτηματολογικές αγωγές από το Δημόσιο, με ποσοστό σχεδόν 75% απορρίψεων στις υποθέσεις που ασκήθηκαν έφεση.

Στις περιπτώσεις που αφορούν ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη, η διαδικασία μπορεί να διορθωθεί εξωδικαστικά μέσω αίτησης για πρόδηλο σφάλμα. Επίσης, για ακίνητα που είχαν χαρακτηριστεί ως δασικά και αποχαρακτηρίστηκαν, οι ιδιοκτήτες μπορούν να διορθώσουν την εγγραφή τους στο Κτηματολόγιο με βάση τη σχετική απόφαση και τίτλο τους.

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