



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2026

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς:

- Τον Υπουργό Δικαιοσύνης κ. Γιώργο Φλωρίδη
- Τον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης κ. Δημήτρη Παπαστεργίου

Θέμα: Εφαρμογή του ν. 5326/2026 και διακρίσεις μεταξύ των διαπιστευμένων κτηματολογικών διαμεσολαβητών

Κύριοι Υπουργοί,

Σας καταθέτουμε ως Αναφορά την από 1/9/2026 επιστολή των διαπιστευμένων κτηματολογικών διαμεσολαβητών, σύμφωνα με την οποία εκφράζουν τη διαμαρτυρία τους για διακρίσεις σε βάρος τους κατόπιν της εφαρμογής του ν. 5326/2026.

Πιο συγκεκριμένα, με το άρθρο 61 του πρόσφατου νόμου 5326/2026 εισήχθη η υποχρέωση προσφυγής σε Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία (ΥΑΣ) Κτηματολογικής Διαμεσολάβησης αποκλειστικά ενώπιον πιστοποιημένου διαμεσολαβητή κατόχου πτυχίου νομικής για τις υποθέσεις αναγνώρισης κυριότητας λόγω έκτακτης χρησικτησίας επί ακινήτων με την ένδειξη αγνώστου ιδιοκτήτη.

Επαγγελματίες που είναι κτηματολογικοί μεσολαβητές και προέρχονται από διάφορα επαγγέλματα (μηχανικοί, οικονομολόγοι, επιστήμονες άλλων κλάδων) βρέθηκαν μπροστά σε μια νέα πραγματικότητα, χωρίς μάλιστα να έχει μεσολαβήσει η απαραίτητη διαβούλευση με το Υπουργείο, αφού η πρόβλεψη για κατοχή πτυχίου νομικής προστέθηκε μεταγενέστερα, χωρίς να περιλαμβάνεται εξαρχής στο νομοσχέδιο και στις σχετικές συνοδευτικές εκθέσεις.

Η εφαρμογή της διάταξης έχει προκαλέσει έντονο προβληματισμό και αναστάτωση στους διαπιστευμένους διαμεσολαβητές μη νομικούς που προέρχονται από διάφορα επαγγέλματα (μηχανικοί, οικονομολόγοι, επιστήμονες άλλων κλάδων).

Όπως επισημαίνουν στη σχετική επιστολή, η εν λόγω εξειδίκευση σε επίπεδο πτυχίου εισήχθη χωρίς να έχει προηγηθεί διαβούλευση με τους εμπλεκόμενους φορείς και σήμερα, παρότι όλοι οι εγγεγραμμένοι διαμεσολαβητές στο Ειδικό Μητρώο του Υπουργείου Δικαιοσύνης έχουν υποβληθεί στην θεσμοθετημένη εκπαίδευση και πιστοποίηση δημιουργείται διάκριση μεταξύ τους.

Στο πλαίσιο αυτό, ζητούν την διασφάλιση της ισότιμης αντιμετώπισης των διαπιστευμένων κτηματολογικών διαμεσολαβητών και δεδομένης της ανάγκης εξέτασης των θεμάτων που θίγονται, σας καλούμε να εξετάσετε την επισυναπτόμενη επιστολή και να μας ενημερώσετε για τις σχετικές ενέργειες και αποφάσεις σας.

Οι Αναφέρουσες Βουλευτές

Ευαγγελία Λιακούλη

Αικατερίνη Σπυριδάκη

ΑΠΟ: ΔΙΑΠΙΣΤΕΥΜΕΝΟΥΣ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΕΣ, μη κατόχους πτυχίου νομικής

ΠΡΟΣ:

- Το γραφείο του Πρωθυπουργού κ. Κυριάκου Μητσοτάκη
primeminister@primeminister.gr , kyriakos@parliament.gr
- Τον Αντιπρόεδρο της Κυβέρνησης και Υπουργό Επικρατείας κ. Κωνσταντίνο Χατζηδάκη vicepresident@primeminister.gr , info@khatzidakis.gr
- Τον Υπουργό Δικαιοσύνης κ. Γεώργιο Φλωρίδη grammateia@justice.gov.gr
- Τον Υφυπουργό Δικαιοσύνης κ. Ιωάννη Μπούγα j.bougas@parliament.gr
- Την Ειδική Γραμματέα Εναλλακτικής Επίλυσης Διαφορών, κα Ολυμπία Αναστασοπούλου info@adr.gov.gr
- Την Υπουργό Εργασίας & Κοινωνικής Ασφάλισης κα Νίκη Κεραμέως
yπουργos_erg@yeka.gr

ΚΟΙΝ.:

1. Διαρκή Επιτροπή Δημόσιας Διοίκησης, Δημόσιας Τάξης και Δικαιοσύνης της Βουλής των Ελλήνων
epitropes@parliament.gr
2. Κεντρική Επιτροπή Διαμεσολάβησης ked@justice.gov.gr
3. Σύλλογο Ελλήνων Διαμεσολαβητών (ΣΕΔΙ) info@sedi.gr
4. Ελληνική Ένωση Διαμεσολαβητών (ΕΕΔ)
eed.mediation@eledi.gr
5. Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας oe@oe-e.gr
6. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας tee@central.tee.gr
7. Επαγγελματική και Επιστημονική Ένωση Τεχνολογικής Εκπαίδευσης Μηχανικών eetem@eetem.gr
8. Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών
info@acci.gr
9. Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Πειραιά
ever@pcci.gr
10. Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης
root@ebeth.gr
11. Επαγγελματικό Επιμελητήριο Αθηνών eea@eea.gr
12. Φορείς Κατάρτισης Διαμεσολαβητών

Υπόμνημα - Αίτημα τροποποίησης του άρθρου 61 του Ν. 5326/2026 (ΦΕΚ Α'125/04.08.2026), που αφορά τον αποκλεισμό άσκησης επαγγέλματος των κτηματολογικών διαμεσολαβητών που δεν είναι κάτοχοι πτυχίου νομικής.

Σχετικό, το από 29.7.2026 Υπόμνημα - Διαμαρτυρία προς την ηγεσία του Υπουργείου Δικαιοσύνης και τη Διαρκή Επιτροπή της Βουλής

Αξιότιμες κυρίες και αξιότιμοι κύριοι,

Με την παρούσα επανερχόμαστε, μετά τη δημοσίευση του **Ν. 5326/2026 στο ΦΕΚ Α'125/04.08.2026**, στο ζήτημα που είχαμε ήδη επισημάνει με το από **29.07.2026 Υπόμνημα - Διαμαρτυρία μας**, το οποίο δεν ελήφθη υπόψη πριν από την ψήφιση του σχεδίου νόμου από την Ολομέλεια της Βουλής, ενώ προκύπτουν θέματα συμβατότητας τόσο με το εσωτερικό δίκαιο όσο και με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Ειδικότερα, στο άρθρο 61 του ανωτέρω νόμου, που αφορά την αναγνώριση κυριότητας λόγω «έκτακτης» χρησικτησίας επί ακινήτων με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», πλήττει και θέτει σε αμφισβήτηση τον θεσμό της Διαμεσολάβησης.

Με βάση το άρθρο αυτό προβλέπεται ότι ο ενάγων υποχρεούται, πριν από τη συζήτηση της αγωγής, να προσφύγει σε Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία Διαμεσολάβησης **ενώπιον Διαπιστευμένου διαμεσολαβητή «κατόχου πτυχίου νομικής».**

Η διατύπωση αυτή, η οποία προστέθηκε την τελευταία στιγμή και εκτός διαβούλευσης, **χωρίς να περιλαμβάνεται ούτε στην Ανάλυση Συνεπειών Ρύθμισης, ούτε στην Αιτιολογική Έκθεση του νομοσχεδίου**, εισάγει για πρώτη φορά **διάκριση μεταξύ των κτηματολογικών διαμεσολαβητών** με βάση το πτυχίο τους, αποκλείοντας όσους δεν είναι κάτοχοι πτυχίου νομικής από συγκεκριμένη κατηγορία κτηματολογικών υποθέσεων και έρχεται σε ευθεία αντίθεση με:

1. Το Ενωσιακό Δίκαιο (Οδηγία 2008/52/ΕΚ) Στο άρθρο 3 στοιχείο β' της Οδηγίας, ορίζεται με σαφήνεια ότι διαμεσολαβητής είναι κάθε τρίτο προς τα μέρη πρόσωπο, «ανεξαρτήτως ονομασίας ή επαγγέλματος στο οικείο κράτος μέλος».

2. Στο άρθρο 12 του Ν. 4640/2019, για την άσκηση του επαγγέλματος του διαμεσολαβητή τίθεται ως **μόνη ακαδημαϊκή προϋπόθεση η ιδιότητα του αποφοίτου τριτοβάθμιας εκπαίδευσης –και όχι ειδικά νομικής σχολής– σε συνδυασμό με την πιστοποιημένη, εξειδικευμένη εκπαίδευση από εγκεκριμένους φορείς, και την επιτυχία στις εξετάσεις της Κεντρικής Επιτροπής Διαμεσολάβησης.**

Η ρύθμιση αυτή αποτυπώνει την πλήρη εναρμόνιση της Ελλάδας με το ευρωπαϊκό δίκαιο για το άνοιγμα του επαγγέλματος. Στο ίδιο πλαίσιο ελευθερίας παροχής υπηρεσιών, η χώρα μας

συμμορφώθηκε και με την καταδικαστική απόφαση του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (C-729/17), η οποία ακύρωσε το προηγούμενο εγχώριο μονοπώλιο των Δικηγορικών Συλλόγων στην ίδρυση των Φορέων Κατάρτισης διαμεσολαβητών.

Στο αρχικό κείμενο του Ν. 3898/2010 για τις εγχώριες διαφορές, ο Διαμεσολαβητής έπρεπε να έχει την ιδιότητα του Δικηγόρου, ρύθμιση που ωστόσο τροποποιήθηκε λόγω μη συμβατότητας με την αρχή της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών όπως αυτή κατοχυρώνεται στην Ευρωπαϊκή έννομη τάξη αρθ. 49 & 56 της Συνθήκης Λειτουργίας της ΕΕ (ΣΛΕΕ - πρώην ΣΕΚ).

3. Την Αρχή της Αναλογικότητας και την Νέα Καταδίκη της Ελλάδας για την Υπόθεση C-518/24

Η διάταξη δεν συνάδει με το πνεύμα και τις προβλέψεις του Ν. 5291/2026 (προς εναρμόνιση με την Οδηγία ΕΕ 2018/958) περί ελέγχου αναλογικότητας κατά την πρόσβαση σε νομοθετικά ρυθμιζόμενα επαγγέλματα, .

Επιπλέον, δεν λαμβάνει υπόψη την πρόσφατη απόφαση του ΔΕΕ στην υπόθεση C-518/24 της 20ής Νοεμβρίου 2025, με την οποία η Ελλάδα καταδικάστηκε για ελλιπή ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/958.

Σημειώνεται απουσία σαφών, προηγούμενων μηχανισμών ελέγχου της αναγκαιότητας και αναλογικότητας τυχόν περιορισμών σε νομοθετικά ρυθμιζόμενα επαγγέλματα. Η επιβολή του κριτηρίου του πτυχίου Νομικής στερείται οποιασδήποτε τεκμηριωμένης μελέτης σκοπιμότητας, καθιστώντας τον περιορισμό παρελκυστικό.

4. Λοιπούς σχετικούς νόμους, υπουργικές αποφάσεις και επίσημα κείμενα, όπως:

- Η Κ.Υ.Α. 70058οικ/2021 (ΦΕΚ Β' 6444/2021) που καθορίζει τη διαδικασία εκπαίδευσης, εγγραφής και πιστοποίησης των κτηματολογικών διαμεσολαβητών. Η ίδια η Ελληνική Πολιτεία, έχει θεσπίσει έναν μηχανισμό όπου η επάρκεια επί του συγκεκριμένου αντικειμένου **διασφαλίζεται, πιστοποιείται και παρέχεται οριζόντια** σε όλους τους διαπιστευμένους διαμεσολαβητές που ολοκληρώνουν την ειδική κατάρτιση. Ειδικότερα προβλέπεται εκπαίδευση μεταξύ άλλων **υποχρεωτικά και αποδεδειγμένα σε Ουσιαστικό Εμπράγματο Δίκαιο**, καλύπτοντας μεταξύ άλλων τους τρόπους κτήσης κυριότητας, με απόλυτη έμφαση στις προϋποθέσεις και τις διακρίσεις της **τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας**.

Η εκ των υστέρων προβολή του επιχειρήματος ότι οι μη κάτοχοι πτυχίου Νομικής στερούνται γνώσεων εμπραγμάτου δικαίου, **έρχεται σε ευθεία αντίθεση με την ίδια την κρατική πιστοποίηση της εκπαίδευσής τους.**

- Το άρθρο 59 του Ν. 5197/2025 που ορίζει την υποχρέωση του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α ή των Ν.Π.Δ.Δ. να συμμετέχουν στην Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία Διαμεσολάβησης, στην οποία **θα εκπροσωπούνται από αρμόδιο λειτουργό του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους** και από τους υπηρετούντες νομικούς συμβούλους.

Κυρίως όμως, το άρθρο 60 του ίδιου νόμου Ν. 5197/2025, στο οποίο **διαγράφεται η λέξη «δικηγόροι»** που ανεγράφετο στο άρθρο 58 του Ν. 5016/2023, **διασφαλίζοντας την ισότιμη πρόσβαση όλων των κατόχων πτυχίου τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.**

- Την Κ.Υ.Α. 4773/2025 (ΦΕΚ Β' 6309/25.11.2025) που ρυθμίζει τις αποδοχές των κτηματολογικών διαμεσολαβητών χωρίς να υπάρχει διάκριση όσον αφορά στο πτυχίο τους και στις υποθέσεις που αναλαμβάνουν.

Μέχρι την ψήφιση του Ν 5326/2026 οι εγγραφόμενοι στο ειδικό μητρώο κτηματολογικοί διαμεσολαβητές αντιμετωπίζονταν σαν ενιαίο σύνολο, ανεξάρτητα από το πτυχίο τους.

Κρίνεται σκόπιμο, τόσο για την προστασία του θεσμού της διαμεσολάβησης και την αύξηση της εμπιστοσύνης των πολιτών σε αυτόν, όσο και για την αποκατάσταση της φήμης της Ελλάδας στην Ε.Ε. , να υπάρξει το συντομότερο δυνατό και με το λιγότερο δυνατό κόστος.

Από το άρθρο 61 του Ν 5326/2026 διαφαίνεται ότι:

- **Το ίδιο το Δημόσιο δεν εμπιστεύεται τους εκπροσώπους του**, προσθέτοντας μία επιπλέον δικλείδα κατά την διαδικασία της διαμεσολάβησης: Διαμεσολαβητή προερχόμενο από τον νομικό κλάδο.
- **Αλλοιώνεται ο θεσμός της Διαμεσολάβησης**, γιατί καταπατούνται οι αρχές της ουδετερότητας και αμεροληψίας των διαμεσολαβητών, όταν οι διαμεσολαβητές δικηγόροι εκφέρουν «νομική συμβουλή» κατά την διάρκεια της διαδικασίας . **Τον ρόλο αυτό έχουν οι νομικοί παραστάτες που εκπροσωπούν τα μέρη και συντάσσουν την συμφωνία τους.**

Για την τεκμηρίωση της έκτακτης χρησικτησίας στις περιπτώσεις ακινήτων με ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», ο Ν 5326/2026 **απαιτεί πλήρη και δομημένο φάκελο αποτελούμενο από συγκεκριμένα και σαφώς οριζόμενα έγγραφα.**

Η μεθοδολογία ελέγχου, η συστηματική οργάνωση ενός αποδεικτικού φακέλου και η κριτική αξιολόγηση της πληρότητας των νομιμοποιητικών στοιχείων αποτελούν δεξιότητες που συνδέονται άρρηκτα με την επιστημονική σκέψη ενός πτυχιούχου ανωτάτης εκπαίδευσης εν γένει, ανεξαρτήτως ειδίκευσης.

Όπως ορθά επισημάνθηκε από τον Υφυπουργό κ. Μπούγα κατά την διάρκεια των εργασιών της Επιτροπής, **«Η αρμοδιότητα του διαμεσολαβητή θα είναι διαπιστωτική και όχι δικαιοδοτική και θα είναι διαπιστωτική διότι ο πληρεξούσιος από το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, προκειμένου να συμφωνήσει για το ακίνητο αγνώστου ιδιοκτήτη, θα πρέπει να έχει ήδη τα έγγραφα από τις αρμόδιες υπηρεσίες -μπορεί να είναι η αρμόδια υπηρεσία του δημοσίου, του δασαρχείου- ότι το Δημόσιο δεν προβάλλει επί του συγκεκριμένου ακινήτου δικαιώματα εμπράγματα.»**

- **Αποκλείεται συγκεκριμένη ομάδα κτηματολογικών διαμεσολαβητών**, ενώ δημιουργείται προηγούμενο για ανάλογες κινήσεις, σε άλλους τομείς και σε άλλες

επιμέρους κατηγορίες διαμεσολαβητών.

- **Η Ελληνική Νομοθεσία δεν εναρμονίζεται** με τις διατάξεις της οδηγίας 2008/52 ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21.5.2008 και των μετέπειτα διατάξεων.
- **Δεν λαμβάνονται υπόψη οι αποφάσεις του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης που εκδίδονται για την προστασία του δημοσίου συμφέροντος.**
- **Κλονίζεται η εμπιστοσύνη των πολιτών στους θεσμούς της Διαμεσολάβησης και του Κτηματολογίου.**

Σε συνέχεια των ανωτέρω, και **κυρίως για λόγους Δημοσίου Συμφέροντος** αιτούμαστε την άμεση νομοθετική τροποποίηση του άρθρου 61 του Ν. 5326/2026, με **την διαγραφή της φράσης «κατόχου πτυχίου νομικής»**, ώστε η πρόσβαση για κάθε κτηματολογική υπόθεση να παραμείνει ανοιχτή σε όλους τους θεσμικά διαπιστευμένους και εγγεγραμμένους στα οικεία μητρώα κτηματολογικούς διαμεσολαβητές.

Παρακαλούμε για την τροποποίηση του ανωτέρου νόμου, σύμφωνα με τα αιτιολογικά προαναφερόμενα του κειμένου μας, ως εκ του νόμου τασσόμενα σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό και Ελληνικό Δίκαιο.

Ηλεκτρονική διεύθυνση επικοινωνίας

*Επισυνάπτεται λίστα συνυπογραφόντων διαπιστευμένων διαμεσολαβητών
(Ακολουθεί πίνακας ονομάτων, ιδιοτήτων και αριθμών μητρώου.)*

Επισυνάπτεται λίστα με τους διαπιστευμένους διαμεσολαβητές μη κατόχους πτυχίου νομικής, όπως αυτή προκύπτει από το επίσημο μητρώο που είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα της ΚΕΔ του Υπουργείου Δικαιοσύνης.