



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 27-5-2021
Αριθμ.πρωτ.312

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Διαβίβαση μελέτης

Σας αποστέλλουμε, για την ενημέρωσή σας, μελέτη με θέμα:
«Κληρονομικές διαφορές και Κτηματολόγιο: Επίλυση με διαμεσολάβηση και
συμβολαιογραφικό έγγραφο» που εκπονήθηκε από τη συνάδελφο Θεσσαλονίκης
κ.Μαριάννα Παπακυριάκου σε συνεργασία με την κ.Ελένη Χαραλαμπίδου,
εκπαιδεύτρια διαμεσολαβητών.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

Μαριάννα Παπακυριάκου
Συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης
Αντιπρόεδρος της Επιτροπής
Ευρωπαϊκών Υποθέσεων (CAE)
της Παγκόσμιας Ένωσης
Συμβολαιογραφίας

Ελένη Χαραλαμπίδου
Διαμεσολαβήτρια Ελλάδος & Κύπρου
Εκπαιδεύτρια Διαμεσολαβητών
Weinstein JAMS Fellow

**Κληρονομικές διαφορές και κτηματολόγιο:
Επίλυση με διαμεσολάβηση και συμβολαιογραφικό έγγραφο**

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΑΝΑΚΡΙΒΕΙΣ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΩΝ

A) Παραδείγματα διαφορών

B) Τρόποι διόρθωσης με πρακτικό διαμεσολάβησης

I. Η δυνατότητα διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών με άσκηση αγωγής και πρακτικό διαμεσολάβησης

II. Η δυνατότητα διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών εξωδικαστικά με προσκόμιση πρακτικού διαμεσολάβησης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΕΠΙΛΥΣΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΜΕ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΕΓΓΡΑΦΟΥ

A) Παραδείγματα διαφορών

B) Πρακτικές λύσεις στην περίπτωση υποχρέωσης κατάρτισης συμβολαιογραφικού εγγράφου

I. Εξέταση του εφικτού αποτύπωσης της συμφωνίας σε συμβολαιογραφικό έγγραφο

II. Λύσεις για την αντιμετώπιση της χρονικής καθυστέρησης μέχρι την ολοκλήρωση της σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι κληρονομικές διαφορές συγκροτούν ένα μεγάλο ποσοστό των ιδιωτικών διαφορών που φέρονται προς επίλυση ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων. Ενόψει των στενών διαπροσωπικών σχέσεων που υφίστανται συνήθως μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών, οι συγκεκριμένες διαφορές θα μπορούσαν, πάντως, να επιλύονται ακόμη πιο αποτελεσματικά με τη διαδικασία της διαμεσολάβησης, καθώς αυτή είναι σε θέση να εξασφαλίζει καλύτερη επικοινωνία των μερών και αποδοτικότερη και ταχύτερη αξιοποίηση της κληρονομιαίας περιουσίας, μειώνοντας παράλληλα αισθητά το φορτίο που πρέπει να επωμίζονται τα πολιτικά δικαστήρια.

Προϋπόθεση για τη δυνατότητα επίλυσης μιας κληρονομικής διαφοράς -όπως φυσικά και οποιασδήποτε άλλης- με διαμεσολάβηση αποτελεί η ύπαρξη εξουσίας διάθεσης του αντικειμένου της¹ σύμφωνα με τις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου (άρθρο 3 §1 Ν 4640/2019)².

Επιπλέον κριτήρια, τα οποία πρέπει να λαμβάνονται υπόψη, είναι επίσης η τυχόν ανάγκη αφενός δημοσιότητας για λόγους ασφάλειας δικαίου και αφετέρου παραγωγής δεδικασμένου υπέρ και κατά πάντων, τα οποία δεν πληροί το πρακτικό διαμεσολάβησης. Το εν λόγω πρακτικό, ενώ αποτελεί εκτελεστό τίτλο που δεσμεύει τα συμβαλλόμενα μέρη (άρθρο 8 §3 Ν4640/2019), δεν παράγει δεδικασμένο υπέρ και κατά πάντων και το περιεχόμενό του είναι -κατ' αρχήν- εμπιστευτικό (άρθρο 5 §5 Ν.4640/2019). Χαρακτηριστικό παράδειγμα διαφοράς, η οποία δεν μπορεί να επιλυθεί με διαμεσολάβηση για όλους τους ανωτέρω λόγους, αποτελεί η αγωγή ακύρωσης διαθήκης ως πλαστής³.

Μεγάλος όγκος κληρονομικών διαφορών που ανακύπτουν στα πλαίσια του κτηματολογικού δικαίου κατά τα πρώτα έτη μετά την περαίωση της κτηματογράφησης

¹ Βλ για την εξουσία διάθεσης σε *Γιαννόπουλο*, Διαμεσολάβηση και Πολιτική Δίκη, 2020, σελ. 150 επ.

² Ιδιαίτερα ως προς τις κληρονομικές διαφορές, ο πληρεξούσιος δικηγόρος του έχοντος το έννομο συμφέρον εμπλεκόμενου μέρους, πριν επιλέξει την καταλληλότερη διαδικασία επίλυσης της διαφοράς προς το συμφέρον του εντολέα του οφείλει να εξετάσει αν, σύμφωνα με τη νομοθεσία και τη νομολογία, υφίσταται η εν λόγω εξουσία διάθεσης, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, ότι σε ορισμένες περιπτώσεις για την παραγωγή διαπλαστικού αποτελέσματος ο νόμος αξιώνει αποκλειστικά δικαστική απόφαση -όπως π.χ. για τη μέμψη άστοργης δωρεάς του άρθρου 1835 ΑΚ-, ενώ επίσης ενδέχεται επί μέρους στοιχεία να ρυθμίζονται από διατάξεις αναγκαστικού δικαίου από τις οποίες δε μπορεί να παρεκκλίνει η ιδιωτική βούληση.

³ ΠΠρΛασ 18/2018 ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ.

αφορούν είτε ανακριβείς πρώτες εγγραφές, που χρήζουν διορθώσεων, είτε διαφορές ουσίας μεταξύ των κληρονόμων ή κληρονόμων και τρίτων⁴. Ιδίως οι τελευταίες αυτές διαφορές, λόγω της φύσης τους, είναι κατ' εξοχήν κατάλληλες για εξωδικαστική επίλυση⁵, χωρίς όμως να αποκλείεται και η εξωδικαστική επίλυση των πρώτων.

Η παρούσα μελέτη έχει ως στόχο την εξέταση των ανωτέρω διαφορών, ιδίως από τη σκοπιά της δυνατότητας επίλυσής τους με πρακτικό διαμεσολάβησης.

Στο πρώτο κεφάλαιο παρατίθενται παραδείγματα κληρονομικών διαφορών που αφορούν ανακριβείς πρώτες εγγραφές και εξετάζονται οι τρόποι με τους οποίους αυτές δύναται να διορθώνονται με πρακτικό διαμεσολάβησης.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζονται παραδείγματα κληρονομικών διαφορών ουσίας που μπορούν να επιλύονται εξωδικαστικά με διαμεσολάβηση. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στις περιπτώσεις εκείνες όπου ο νόμος απαιτεί την κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου μετά τη διαμεσολάβηση (άρθρο 8 §4 Ν.4640/2019) και όπου, επομένως, ο συντονισμός με τον συμβολαιογράφο είναι θεμελιώδους σημασίας. Αντίστοιχα προτείνονται, εδώ, και ορισμένες πρακτικές λύσεις για τα προβλήματα που ανακύπτουν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΑΝΑΚΡΙΒΕΙΣ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΩΝ

A) Παραδείγματα διαφορών

Παράδειγμα 1^ο: Δημοσίευση νεότερης διαθήκης

Ο Α, άγαμος και άτεκνος, απεβίωσε στις 15-12-2018 έχοντας στην κυριότητά του ένα οικόπεδο στη Ελευθερούπολη Καβάλας. Το έτος 2015 η περιοχή είχε κηρυχθεί υπό

⁴ Άλλες κληρονομικές διαφορές θα μπορούσαν να αφορούν εσφαλμένες μεταγενέστερες εγγραφές, δηλαδή εγγραφές που καταχωρούνται στα κτηματολογικά φύλλα μετά από τις πρώτες, οι οποίες στηρίζονται είτε στις πρώτες εγγραφές, είτε σε επόμενες, και έτσι αποτυπώνουν τις μεταβολές που πραγματοποιούνται στα ήδη καταχωρημένα δικαιώματα. (βλ άρθρα 12-13 Ν.2664/1998). Οι συγκεκριμένες διαφορές εκφεύγουν του πεδίου ενασχόλησης της παρούσας μελέτης.

⁵ Για παράδειγμα, οι κληρονόμοι, ενώ δεν διαθέτουν την απαραίτητη εξουσία διάθεσης για να αλλοιώσουν, όπως επιθυμούν, τη βούληση του αποβιώσαντος διαθέτη, η οποία έχει αποτυπωθεί στη διαθήκη του, δύναται να επιδιώκουν διαφορετική μεταξύ τους διεύθετη με διαμεσολάβηση και έτσι, αφού προβούν αρχικά σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς σύμφωνα με τους όρους της διαθήκης, στη συνέχεια, σε εκτέλεση των όρων του πρακτικού διαμεσολάβησης, μπορούν να συντάξουν ενώπιον συμβολαιογράφου τη σχετική πράξη διανομής των κληρονομαίων ακινήτων. Η περίπτωση αυτή θα εξετασθεί στο δεύτερο μέρος της παρούσας μελέτης.

κτηματογράφηση. Ο Α παρέλειψε να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας. Λίγο καιρό μετά το θάνατό του δημοσιεύτηκε ιδιόγραφη διαθήκη του, που όριζε κληρονόμους του τα αδέρφια του Β και Γ σε ισομοιρία. Οι ανωτέρω προέβησαν σε δήλωση ιδιοκτησίας, ως δικαιούχοι του ανωτέρω ακινήτου δυνάμει κληρονομικής διαδοχής βάσει διαθήκης, χωρίς όμως να προβούν σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς. Τον Ιανουάριο του έτους 2021 περαιώθηκε η κτηματογράφηση, οπότε άρχισε να λειτουργεί το κτηματολόγιο και στις πρώτες εγγραφές καταχωρήθηκαν ως δικαιούχοι οι ανωτέρω Β και Γ με αιτία κτήσης κληρονομιά και με τη σημείωση ότι «εκρεμεί αποδοχή κληρονομιάς». Λίγες μέρες μετά βρέθηκε και δημοσιεύτηκε δημόσια διαθήκη του αποβιώσαντα, μεταγενέστερη της ιδιόγραφης, με την οποία κατέλειπε κληρονόμο του στο ανωτέρω οικόπεδό του την βαφτιστικιά του, την Δ.

Παράδειγμα 2^ο: Αλλοδαπό εφαρμοστέο δίκαιο στην κληρονομιά

Ο Α, Έλληνας υπήκοος, με συνήθη διαμονή στην Λευκωσία Κύπρου, είχε στην κυριότητά του ένα διαμέρισμα στην Βούλα Αττικής. Απεβίωσε στις 25-9-2015 στην Αθήνα κατά τη διάρκεια ενός σύντομου ταξιδιού του εκεί. Η σύζυγος του, η Β, και το τέκνο του, ο Γ, Έλληνες υπήκοοι επίσης, υπέβαλαν δήλωση ιδιοκτησίας στο αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης ως εξ'αδιαθέτου κληρονόμοι του, εμφανιζόμενοι η μεν Β ως κληρονόμος του 1/4 εξ'αδιαίρετου του διαμερίσματος, ο δε Γ ως κληρονόμος των 3/4 εξ'αδιαίρετου του διαμερίσματος, χωρίς να προβούν σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς. Τον Οκτώβριο του έτους 2019 περαιώθηκε η κτηματογράφηση στη περιοχή και οι ανωτέρω Β και Γ καταχωρήθηκαν στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχοι του ακινήτου με τα προαναφερόμενα ποσοστά, με αιτία κτήσης κληρονομιά και τη σημείωση ότι «εκρεμεί αποδοχή κληρονομιάς». Ωστόσο, κατά τον χρόνο θανάτου του Α ήταν ήδη σε εφαρμογή ο Ευρωπαϊκός Κανονισμός 650/2012⁶, σύμφωνα με τον οποίο εφαρμοστέο στην

⁶ Ο ανωτέρω Ευρωπαϊκός Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 650/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4ης Ιουλίου 2012, σχετικά με τη διεθνή δικαιοδοσία, το εφαρμοστέο δίκαιο, την αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων, την αποδοχή και εκτέλεση δημόσιων εγγράφων στον τομέα της κληρονομικής διαδοχής και την καθιέρωση ευρωπαϊκού κληρονομητηρίου, εφαρμόζεται για θανάτους μετά την 16^η Αυγούστου 2015. Βλ κατ' άρθρο ανάλυση του κανονισμού ενδεικτικά σε Παμπούκη, Κληρονομικό Διεθνές Δίκαιο: Κατ' άρθρον ερμηνεία του Κανονισμού ΕΕ 650/2012, Νομική Βιβλιοθήκη 2016, Bonomi/Wautelet, Le droit européen des successions, Commentaire du Règlement n 650/2012 du 4 juillet 2012, Bruylant 2016, Bergquist/Damascelli/Frimston/Lagarde, EU Regulation on Succession and Wills, Ottoschmidt 2015, Caravaca/Davi/Mansel, The EU Succession Regulation, Cambridge 2016, Tresguerres Garcia A, Las sucesiones «mortis causa» en Europa: aplicacion del Reglamento (UE) No 650/2012, Aranzadi 2016.

κληρονομιά δίκαιο είναι το δίκαιο της τελευταίας συνήθους διαμονής του αποβιώσαντα. Επομένως, στη συγκεκριμένη περίπτωση έπρεπε να εφαρμοστεί το κυπριακό δίκαιο, σύμφωνα με το οποίο στην εξ' αδιαθέτου διαδοχή κληρονομούν ο επιβιώσας σύζυγος και τα τέκνα σε ισομοιρία⁷ και, κατ' επέκταση, το ακίνητο κληρονομείται από τους Β και Γ σε ισομοιρία⁸.

Παράδειγμα 3^ο : Εμφάνιση νέων μεριδιούχων

Ο Α απεβίωσε στις 15-12-2014 και είχε στην κυριότητά του ένα διαμέρισμα στη Θεσσαλονίκη. Η σύζυγός του, η Β, ως μοναδική κληρονόμος του σύμφωνα με το πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών που είχε εκδοθεί από τον αρμόδιο Δήμο, προέβη σε δήλωση ιδιοκτησίας στο γραφείο κτηματογράφησης ως μοναδική εξ' αδιαθέτου κληρονόμος, χωρίς όμως να προβεί σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς. Τον Δεκέμβριο του έτους 2015 περαιώθηκε η κτηματογράφηση, οπότε άρχισε να λειτουργεί το κτηματολόγιο και στις πρώτες εγγραφές εμφανίστηκε ως δικαιούχος ολοκλήρου του διαμερίσματος η Β με αιτία κτήσης κληρονομιά. Λίγα χρόνια αργότερα τα δύο παιδιά του

⁷ Βλ. Αιμιλιανίδη, Κυπριακό Κληρονομικό Δίκαιο, 2017, σελ. 166.

⁸ Σε πολλές χώρες της Ευρώπης η κληρονομική μερίδα του επιζώντος συζύγου στην εξ' αδιαθέτου διαδοχή διαφοροποιείται σε σχέση με το ελληνικό δίκαιο. Έτσι, π.χ., στην Κύπρο, την Βουλγαρία, την Κροατία, την Τσεχία, την Σλοβακία και την Σλοβενία ο επιζών σύζυγος κληρονομεί κατ' ισομοιρία με τα τέκνα, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους. Στο Λουξεμβούργο και την Πολωνία επίσης ο επιζών σύζυγος κληρονομεί κατ' ισομοιρία με τα τέκνα, με την προϋπόθεση ότι το μερίδιό του δεν θα είναι μικρότερο από το 1/4 της κληρονομιάς. Στην Αυστρία ο σύζυγος κληρονομεί το 1/3 εξ' αδιαθέτου της κληρονομιαίας περιουσίας. Στην Δανία ο σύζυγος κληρονομεί το 1/2 εξ' αδιαθέτου της κληρονομιαίας περιουσίας. Στην Γαλλία ο επιζών σύζυγος έχει το δικαίωμα να επιλέξει μεταξύ του 1/4 εξ' αδιαθέτου της κληρονομιάς ή της επικαρπίας του συνόλου της κληρονομιάς. Σε άλλες χώρες το κληρονομικό δικαίωμα του επιζώντος συζύγου εξαρτάται από το καθεστώς των περιουσιακών σχέσεων των συζύγων που είχε συμφωνηθεί εν ζωή. Έτσι π.χ. στη Γερμανία, ενώ η μερίδα συμμετοχής του επιζώντα συζύγου στην κληρονομιά, κατά τον γενικό κανόνα, ανέρχεται στο 1/4 εξ' αδιαθέτου, αν οι σύζυγοι είχαν υπαχθεί στο σύστημα της κοινοκτημοσύνης, τότε αυτός κληρονομεί συνολικά το 1/2 εξ' αδιαθέτου και το υπόλοιπο 1/2 περιέρχεται στα τέκνα. Στο Βέλγιο ο επιζών σύζυγος κληρονομεί εξ' αδιαθέτου την επικαρπία ολόκληρης της περιουσίας, ενώ τα τέκνα την ψιλή κυριότητα. Στη Σουηδία, ο επιζών σύζυγος κληρονομεί όλη την περιουσία, βεβαρυμένη με καταπίστευμα υπέρ των τέκνων, που καθίστανται έτσι καταπιστευματοδόχοι. Στην Ολλανδία περιέρχεται στον επιβιώσαντα σύζυγο το σύνολο της κληρονομιάς, ακόμη και αν υπάρχουν τέκνα, με ρυθμίσεις του νόμου για την οικονομική ενίσχυση των τέκνων, καθιστάμενου έτσι του συζύγου ενός είδους υπερ-κληρονόμου. Για περισσότερες λεπτομέρειες όσον αφορά το κληρονομικό δίκαιο στην εξ' αδιαθέτου διαδοχή που ισχύουν στις χώρες της Ευρώπης βλ. Συλλογικό Έργο: Les Successions en Europe - Le droit national de 42 pays européens, CAE-IRENE-CNUE 2016, Συλλογικό Έργο: Couples in Europe - National law of 33 European countries, CAE-IRENE-CNUE 2019-2020 καθώς και Successions in Europe, προσβάσιμο στις ιστοσελίδες <https://www.successions-europe.eu> και <https://www.uinl.org/successions-en-europa> Κληρονομική διαδοχή, προσβάσιμο στην ιστοσελίδα https://e-justice.europa.eu/content_succession-166-el.do

αποβιώσαντα από άλλο γάμο, τα οποία ζούσαν στην Ρωσία, επέτυχαν την έκδοση πιστοποιητικού πλησιέστερων συγγενών, στο οποίο εμφανίζονται και αυτοί ως κληρονόμοι του αποβιώσαντα.

Τα τρία ανωτέρω παραδείγματα αποτελούν περιπτώσεις πρώτων εγγραφών κληρονόμων, οι οποίες είναι ανακριβείς και χρήζουν διορθώσεων. Οι διορθώσεις που πρέπει να γίνουν αφορούν διαφορετικά στοιχεία ανά περίπτωση: στο 1ο παράδειγμα αφορούν το πρόσωπο του δικαιούχου του εμπραγμάτου δικαιώματος, στο 2ο παράδειγμα τα ποσοστά συνιδιοκτησίας μεταξύ των δικαιούχων και στο 3ο συνδυαστικά τα πρόσωπα και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας. Οι τρόποι διόρθωσης είναι όμως και στις 3 περιπτώσεις κοινοί.

Σημαντικό είναι να επισημανθεί ότι και στις τρεις περιπτώσεις οι πρώτες εγγραφές καταχωρίστηκαν *μετά από δήλωση ιδιοκτησίας χωρίς να έχει προηγηθεί δήλωση αποδοχής κληρονομιάς*. Αν υποτεθεί, πάντως, ότι σε όλα τα ανωτέρω παραδείγματα οι «φερόμενοι ως δικαιούχοι» στις πρώτες εγγραφές είχαν προβεί αρχικά σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, την οποία μετέγραψαν στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, και με βάση αυτή προέβησαν στη συνέχεια σε δήλωση ιδιοκτησίας, *τίθεται το ερώτημα, αν θα παρέμενε ίδια η διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθηθεί για τη διόρθωση των πρώτων εγγραφών*. Στο πλαίσιο της ανάλυσης που ακολουθεί για τους τρόπους διόρθωσης των πρώτων εγγραφών θα απαντηθεί και αυτό το ερώτημα.

B) Τρόποι διόρθωσης με πρακτικό διαμεσολάβησης

Βάση για τη λειτουργία του Κτηματολογίου αποτελούν οι πρώτες εγγραφές⁹. Σύμφωνα με το άρθρο 6 § 1 Ν. 2664/1998 *ό.π.*, δηλαδή περιεχόμενο των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά φύλλα αποτελεί το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων μετά το πέρας της κτηματογράφησης¹⁰. Ωστόσο, στους κτηματολογικούς

⁹ Βλ. *Τσιλιγγερίδου*, Ένδικη προστασία για ακίνητο φερόμενο ως αγνώστου ιδιοκτήτη, 2015, σελ. 2.

¹⁰ Βλ. *Κούσουλα Α.*, Η δημόσια πίστη του κτηματολογίου - Συγκριτική επισκόπηση του ελληνικού και γερμανικού δικαίου, 2010, σελ. 12, *Κούσουλα Χ.*, Το δίκαιο του κτηματολογίου, 2001, σελ. 26 (αφ.65).

πίνακες αποτυπώνεται απλώς και καταγράφεται η υφιστάμενη κατάσταση των ακινήτων και των επ' αυτών δικαιωμάτων με βάση τις δηλώσεις των ενδιαφερομένων και τις πληροφορίες που έχουν συλλεγεί, χωρίς να κρίνεται με την αποτύπωση και την καταγραφή αυτή το ζήτημα του ιδιοκτήτη των ακινήτων¹¹. Συνέπεια των ανωτέρω είναι η υφιστάμενη, σε αρκετές περιπτώσεις, ανακρίβεια των κτηματολογικών εγγραφών¹², η διόρθωση των οποίων επαφίεται στην ιδιωτική αυτονομία του θιγόμενου ιδιώτη.

Οι πρώτες εγγραφές, παρά το γεγονός ότι δεν παράγουν τεκμήριο¹³ μέχρι την οριστικοποίησή τους, καθώς η διαδικασία κτηματογράφησης είναι διαπιστωτική¹⁴ και όχι διαπλαστική¹⁵, αποτελούν μηχανισμό δημοσιότητας που μπορεί να επιφέρει σημαντικές μεταβολές σε επίπεδο ουσιαστικού δικαίου, διότι δημιουργούν μια κατάσταση «φαινομένου δικαίου»¹⁶. Εκείνος, ειδικότερα, ο οποίος φαίνεται ως ο δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου δικαιούται να διαθέτει το

¹¹ ΟλΣτΕ 3829/1997 ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 805/2006 ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 2650/2006 ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ.

¹² Η ανακρίβεια μπορεί να οφείλεται είτε σε παράλειψη του δικαιούχου να δηλώσει το δικαίωμά του κατά την κτηματογράφηση είτε σε λανθασμένη δήλωση του δικαιώματός του λόγω έλλειψης νομικών γνώσεων είτε σε σφάλματα και παραλείψεις της αρχής κτηματογράφησης.

¹³ Βλ. *Κιτσαρά*, Οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία: νομική φύση, έλεγχος νομιμότητας και δημόσια πίστη - Ερμηνευτική προσέγγιση των νόμων 2308/95 και 2664/98, 2001, σελ. 26, *Εμμανουηλίδου σε Διαμαντόπουλο / Εμμανουηλίδου*, Ζητήματα Κτηματολογικού Δικονομικού Δικαίου, 2014, σελ. 10, *Παπαστερίου*, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2019, σελ. 799, (Γ§ 7, αρ.33), *Αθανασόπουλο*, Το Νέο κτηματολόγιο, ΣυμβΕπ2001, σελ. 1567, του ιδίου, Η διόρθωση των πρώτων και μεταγενέστερων εγγραφών μετά το 4164/2013, ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ §1.2, *Τσιλιγγερίδου*, ό.π., σελ. 3, *Πανταζόπουλο*, Μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του κτηματολογίου, ΕλλΔνη 39, σελ. 1239, *Κοτρώνη σε Διαμαντόπουλο*, Εθνικό Κτηματολόγιο-Κατ'άρθρο ερμηνεία ν.2664/1998, 2020, σελ. 262 (Άρθρο 7^α, αρ.1).

¹⁴ Πρβλ. την Εισηγητική Έκθεση του Ν. 2664/1998: «[Η] σύνταξη του Κτηματολογίου που οδηγεί στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία έχει διαπιστωτικό και μόνο χαρακτήρα. Οδηγεί δηλαδή στη διαπίστωση των υφιστάμενων, με βάση τις εκάστοτε κείμενες διατάξεις, δικαιωμάτων που είναι εγγραπτέα στα κτηματολογικά βιβλία.» Βλ. επίσης *Κιτσαρά*, ό.π., σελ. 26 και 71, *Κούσουλα Α.*, ό.π., σελ. 13, *Παπαστερίου*, ΚτημΔ, ό.π., σελ. 798 (Γ§7, αρ.31). Βλ. και ΜΠρΘεσ 9318/2007, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 8857/2007, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 38751/2006, ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ, ΕφΘεσ 1067/2010 Αρμ 2011, σελ.600.

¹⁵ Βλ. *Αργυρίου*, Το δίκαιο του κτηματολογίου, 2008, σελ. 97 (αρ. 209).

¹⁶ Βλ. *Κούσουλα Χ.*, ό.π., σελ. 265 (αρ. 750), *Κούσουλα Α.*, ό.π., σελ. 116.

φαινόμενο δικαίωμά του και πριν την οριστικοποίησή του¹⁷, ενώ ο πραγματικός δικαιούχος δεν δικαιούται να διαθέσει το δικαίωμά του, επειδή δεν είναι καταχωρημένος στο κτηματολογικό φύλλο¹⁸.

Για τους ανωτέρω λόγους ο νομοθέτης προέβλεψε τη δυνατότητα διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών δικαστικά και εξωδικαστικά. Το σαφώς προσδιορισμένο σύστημα διόρθωσής τους περιγράφεται περιοριστικά στα άρθρα 6¹⁹ και 7α²⁰ Ν. 2664/1998 που αφορούν τη διόρθωση πρώτων εγγραφών με άσκηση αγωγής και στα άρθρα 18²¹ και 19²² Ν. 2664/1998 που αφορούν τη διόρθωση των πρώτων εγγραφών ως πρόδηλων σφαλμάτων με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου.

Επομένως, οι δυνατότητες που έχουν οι δικαιούχοι των σχετικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων για να επιτευχθεί η διόρθωση των πρώτων εγγραφών στα ανωτέρω παραδείγματα είναι πολύ συγκεκριμένες, καθώς στις διατάξεις του Κτηματολογικού Δικαίου θεμελιώνεται η αρχή του κλειστού αριθμού των τρόπων διόρθωσης, ενώ δεν υφίσταται περιθώριο για την ιδιωτική βούληση να δημιουργήσει άλλους τρόπους²³.

Καθώς η διαμεσολάβηση αποτελεί έναν οικονομικό και γρήγορο τρόπο να επιλυθεί μία διαφορά ιδιωτικού δικαίου είναι χρήσιμο να εξεταστεί με ποιον τρόπο και υπό ποιες προϋποθέσεις το πρακτικό που προκύπτει μετά την ολοκλήρωσή της, μπορεί να οδηγήσει σε διόρθωση ανακριβών πρώτων εγγραφών εντός του πλαισίου των τρόπων διόρθωσης που περιοριστικά αναφέρονται στο Ν. 2664/1998.

Ι. Η δυνατότητα διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών με άσκηση αγωγής και πρακτικό διαμεσολάβησης

¹⁷ Τσιλιγκαρίδου, ό.π., σελ. 4, Παπαντωνίου, Η καλή πίστις εις το αστικόν δίκαιον, σελ. 278.

¹⁸ Βλ. Κούσουλα Χ., σελ. 265 (αρ. 750). Πρβλ. και Διαμαντόπουλο, Η δίκη των αντιρρήσεων ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή, σελ. 281 (αρ. 408).

¹⁹ Βλ. για την ανάλυση του άρθρου Γάτσιο σε Διαμαντόπουλο, ΚτημΔ, ό.π., σελ. 95 επ.

²⁰ Βλ. για την ανάλυση του άρθρου Κοτρώνη σε Διαμαντόπουλο, ΚτημΔ, ό.π., σελ. 260 επ.

²¹ Βλ. για την ανάλυση Νικολακάκη σε Διαμαντόπουλο, ΚτημΔ, ό.π. σελ. 457 επ.

²² Βλ. για την ανάλυση Βεζυρτζή σε Διαμαντόπουλο, ΚτημΔ, ό.π. σελ. 497 επ.

²³ Βλ. Πλιάτσικα, Η διόρθωση ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής έγγραφης, 2019, σελ.4 επ.,

Η δικαστική διόρθωση των πρώτων εγγραφών μπορεί να επιτευχθεί με τους τρόπους που προβλέπονται με το άρθρο 7α του Ν. 2664/1998. Οι ρυθμίσεις αυτές εφαρμόζονται όχι μόνο σε ακίνητα, για τα οποία στις πρώτες εγγραφές φέρεται ως δικαιούχος «γνωστός» ιδιοκτήτης, αλλά, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, και σε ακίνητα, τα οποία στις πρώτες εγγραφές φέρουν την ένδειξη «αγνώστου» ιδιοκτήτη²⁴. Επιπλέον το άρθρο 7α § 1²⁵, όπως ορθά γίνεται δεκτό²⁶, εφαρμόζεται τόσο στις δυνάμει ειδικής διαδοχής μεταβιβάσεις κυριότητας όσο και στις μεταβιβάσεις συνεπεία κληρονομικής διαδοχής.

Ιδιαίτερο πρακτικό και θεωρητικό ενδιαφέρον παρουσιάζει το ζήτημα της κληρονομικής διαδοχής στην περίπτωση της εφαρμογής του άρθρου 7α § 1 Ν. 2664/1998, όταν ο δικαιούχος του σχετικού εμπραγμάτου δικαιώματος απεβίωσε και στις πρώτες εγγραφές δεν έχει καταχωριστεί ως δικαιούχος ο αληθής κληρονόμος του, για οποιοδήποτε λόγο και αν έγινε αυτό. Σε περίπτωση θανάτου του κληρονομούμενου πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου, όπως συμβαίνει στα προαναφερθέντα 3 παραδείγματα, ο αληθής κληρονόμος, εφόσον δεν αποποιήθηκε την κληρονομιά σύμφωνα με το άρθρο 1847 ΑΚ, μπορεί να προβεί σε δήλωση αποδοχής της κληρονομιάς με τη χρήση του υπάρχοντος κτηματολογικού αποσπάσματος²⁷ και παράλληλα να ασκήσει την αγωγή του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998. Αίτημα της αγωγής θα είναι η διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής και η αναγραφή του ιδίου ως δικαιούχου με αιτία κτήσης την κληρονομική διαδοχή, όπως αυτή προκύπτει από τα σχετικά έγγραφα, έχοντας ως τίτλο κτήσης την πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς²⁸. Το έννομο συμφέρον για την άσκηση της αγωγής του άρθρου 6 § 2 Ν

²⁴ Κοτρώνη σε Διαμαντόπουλο, ΚτημΔ, ό.π., σελ 263 (αρ.265).

²⁵ Στο ανωτέρω άρθρο χρησιμοποιείται ο όρος «μεταβιβάζονται».

²⁶ Βλ. Καρύμπαλη-Τσίπτσιου, Κτηματολόγιο και κληρονομική διαδοχή ΝοΒ 2014, σελ. 2238, Διαμαντόπουλο, Εφαρμογές Δικαίου Κτηματολογίου, 2015, σελ. 283.

²⁷ Τούτο ισχύει ανεξάρτητα από το αν στο σχετικό κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου αναγράφεται άλλος δικαιούχος ή τα ποσοστά συνιδιοκτησίας του ιδίου ως δικαιούχου είναι διαφορετικά.

²⁸ Βλ. ΑΠ 690/2018, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 461/2016, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 5848/2010, ΕλλΔνη 2011.567 επ. = ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΘεσ 1664/2012 αδημ, ΜΠρΚιλκ 85/2018, ΕπΑκ 2019 σελ 260 επ., ΜΠρΘεσ 3363/2017, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΠατρ

2664/1998 το αντλεί ο ενάγων από την προηγηθείσα πράξη αποδοχής κληρονομιάς. Στη συνέχεια, αυτός θα πρέπει να καταχωρίσει στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου την αγωγή και, ως σημείωση, τη δήλωση αποδοχής κληρονομιάς²⁹. Αυτή η εγγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομιάς θα είναι προσωρινή και θα τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της αποδοχής της σχετικής αγωγής του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998 ενώ καθίσταται οριστική μόλις γίνει αμετάκλητη η απόφαση που δέχεται την αγωγή και έτσι θα επέλθει η διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής³⁰.

Γίνεται επίσης δεκτό³¹ ότι ο κληρονόμος μπορεί, εναλλακτικά, να ασκήσει την αγωγή του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998 επικαλούμενος το δικαίωμά του με αιτία κτήσης την κληρονομική διαδοχή, της οποίας η καταχώρηση στο κτηματολογικό φύλλο αναπληρώνει την εγγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομιάς στο κτηματολόγιο, να ζητήσει τη διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής στο δικό του όνομα και, στη συνέχεια,

736/2016ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ ΜΠρΘεσ 10054/2013 αδημ., ΠΠρΑθ 1332/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ ΜΠρΛαμ 28/2012, ΝοΒ 2012.1435 = ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΠειρ 3707/2008, ΕφΑΔ 2009.441 επ. = ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΚερκ 489/2008, ΕφΑΔ 2008.1228, ΜΠρΘεσ 29835/2007, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Βλ. επίσης, Παπαστερίου, *ό.π.* σ. 1179, Καρύμπαλη-Τσίπτσιου, ΝοΒ 2014 *ό.π.* σελ. 2238, Διαμαντόπουλο Η δίκη των αντιρρήσεων, *ό.π.* σ. 284 επ., Διαμαντόπουλο, *ό.π.*, ΕφΔΚτη, σελ. 64 (αρ. 128), Εμμανουηλίδου σε Διαμαντόπουλο-Εμμανουηλίδου, *ό.π.* σελ. 46 επ., Τσιλιγγερίδου, *ό.π.*, σ. 133, Παπακυριάκου, Χρησικτησία και οριζόντιες ιδιοκτησίες στο κτηματολόγιο: σημαντικά προβλήματα που αναφέρονται στη συμβολαιογραφική πρακτική και δυνατότητες θεραπείας ΕλλΔνη 2018, σελ.1330, Κοτρώνη σε Διαμαντόπουλο, ΕθνΚτ, *ό.π.* σελ 267 (272).

²⁹ Μάλιστα υποστηρίζεται ότι σε περίπτωση που οι αληθείς κληρονόμοι δεν έχουν προβεί στην πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς και δεν προσκομίσουν την προσωρινή καταχώρηση του άρθρου 7α Ν.2664/1998 το δικαστήριο μπορεί να διατάξει κατ' άρθρο 254 παρ. 1 ΚΠολΔ την επανάληψη της συζήτησης, ώστε οι κληρονόμοι να προβούν στην δήλωση αποδοχής κληρονομιάς και στη σχετική προσωρινή καταχώρηση. Βλ. Τσιλιγγερίδου, *ό.π.*, σελ. 133 με επίκληση σχετικής νομολογίας (ΕφΘεσ 1664/2012 αδημ., ΜΠρΘεσ 10054/2013 αδημ.) με αναλογική εφαρμογή για τις περιπτώσεις της αγωγής του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998.

³⁰ ΑΠ 690/2018, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 461/2016, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 5848/2010, ΕλλΔνη 2011.567 επ. = ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΚιλκ 85/2018, Επακ 2019 σελ. 260 επ., ΜΠρΘεσ 3363/2017, Αρμ 2017.947 = ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΠατρ 736/2016, ΕλλΔνη 2017.294 επ. = ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Βλ. επίσης Παπαστερίου, ΚτημΔ, *ό.π.* σελ. 1178-1179 (Γ§9 αρ7), Μαγουλά, Κτηματολογικές Εγγραφές – Η διόρθωση των πρώτων ανακριβών εγγραφών, 2015, σελ. 111, Τσιλιγγερίδου, *ό.π.* σελ 131-132 και τον εκεί υπομνηματισμό στη νομολογία, Παπακυριάκου, ΕλλΔνη 2018 *ό.π.* σελ.133, Κοτρώνη σε Διαμαντόπουλο, ΕθνΚτ, *ό.π.* σελ 267 (272) και τον εκεί υπομνηματισμό στη νομολογία.

³¹ Βλ. Καρύμπαλη-Τσίπτσιου, ΝοΒ 2014 *ό.π.* σελ. 2238, Παπαστερίου ΚτημΔ, *ό.π.*, σελ 1179 (Γ§9, αρ. 9), Μαγουλά, *ό.π.* σελ. 109 και τον εκεί υπομνηματισμό στη νομολογία. Διαμαντόπουλο, Η δίκη των αντιρρήσεων, *ό.π.*, σελ. 284, Παπακυριάκου, ΕλλΔνη 2018 *ό.π.* σελ.1330, Κοτρώνη σε Διαμαντόπουλο, ΕθνΚτ, *ό.π.* σελ 268 (274) και τον εκεί υπομνηματισμό στη νομολογία.

μετά την έκδοση της σχετικής δικαστικής απόφασης, να προβεί σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς.

Σε κάθε περίπτωση η κτήση της κυριότητας ανατρέχει στον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, σύμφωνα με το άρθρο 1199ΑΚ³², ανεξάρτητα από τον χρόνο καταχώρησης της δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς³³.

Στα τρία παραδείγματα που παρουσιάζονται στην αρχή του κεφαλαίου³⁴ οι αληθείς κληρονόμοι, αφού προβούν σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς και άσκηση της αγωγής του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998, μπορούν να περιμένουν τη δικαστική κρίση. Αν όμως υπάρχει περιθώριο συνεννόησης και βιάζονται να διαθέσουν τα ακίνητά τους, δύνανται να προσφύγουν ταχύτερα και αποτελεσματικότερα στη διαδικασία της διαμεσολάβησης για να επιλύσουν τη διαφορά τους. Αν και έχει υποστηριχθεί και η αντίθετη άποψη³⁵, φαίνεται να γίνεται πλέον ευρέως δεκτό ότι τα μέρη που εμπλέκονται σε διαφορά για την οποία έχει ασκηθεί αγωγή του άρθρου 6 § 2 του Ν. 2664/1998 για τη διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής στο κτηματολόγιο έχουν την εξουσία διάθεσης του αντικειμένου της διαφοράς και δύνανται να την επιλύσουν συμβιβαστικά³⁶.

Μετά το πέρας της διαμεσολάβησης και την επίτευξη συμφωνίας, το πρακτικό, ως τίτλος, μπορεί με την κατάθεσή του στο Κτηματολογικό Γραφείο να επιφέρει διαπλαστικά αποτελέσματα³⁷ και να οδηγήσει στη διόρθωση των ανακριβών πρώτων

³² Βλ. *Διαμαντόπουλο*, Η δίκη των αντιρρήσεων, ό.π., σελ. 283.

³³ Για την κρατούσα στη θεωρία και νομολογία θέση, σύμφωνα με την οποία ο κληρονόμος αποκτά το σχετικό εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου από την επαγωγή υπό τη νομική αίρεση της μεταγραφής ή καταχώρησης, καθώς πριν τη μεταγραφή ή καταχώρηση το δικαίωμα παραμένει μετέωρο χωρίς υποκείμενο, εφόσον ο κληρονομούμενος έχει αποβιώσει, βλ. *Καρύμπαλη-Τσίτσιου* ό.π., σελ. 2233, και τον εκεί υπομνηματισμό σε θεωρία και νομολογία.

³⁴ Πρόκειται στο σύνολό τους για περιπτώσεις όπου οι φερόμενοι δικαιούχοι δεν συνέταξαν δήλωση αποδοχής κληρονομιάς αλλά προέβησαν μόνο σε δήλωση ιδιοκτησίας με αιτία την κληρονομική διαδοχή.

³⁵ Βλ. τα επιχειρήματα της άποψης που αρνείται την καταχώρηση σε ΜΠρΘεσ32056/2006 Αρμεν 2007, σελ 1157. Η συγκεκριμένη απόφαση αντικρούει τα εν λόγω επιχειρήματα στο σύνολό τους, ορίζοντας ότι «ενδεχόμενη αποδοχή» της άποψης που αρνείται την καταχώρηση «θα οδηγούσε σε κατάλυση των επιδιωκόμενων σκοπών με τη θέσπιση τόσο της εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς όσο και του Εθνικού Κτηματολογίου, θα απέβαινε δε σε βάρος της ασφάλειας των συναλλαγών». Βλ. και *Παπαστερίου*, ΚτημΔ, ό.π. σελ 923 (Γ§7 αρ.259).

³⁶ Βλ. *Παπαστερίου*, ΚτημΔ, ό.π. σελ 924 (Γ§7 αρ.260) και το σχετικό υπομνηματισμό σε θεωρία και νομολογία.

³⁷ Βλ. *Γιαννόπουλο*, ό.π., σελ. 279.

εγγραφών. Δεδομένου ότι έχει κατατεθεί ήδη αγωγή, και ο αληθής κληρονόμος³⁸ έχει προβεί σε δήλωση αποδοχής της κληρονομιάς που έχει σημειωθεί στο περιθώριο, τα μέρη θα προβούν σε κατάθεση του πρακτικού στη γραμματεία του αρμόδιου δικαστηρίου ώστε να καταργηθεί η εκκρεμής δίκη (άρθρο 8 § 2 Ν.4640/2019). Ωστόσο η κατάθεση αυτή δεν είναι προαπαιτούμενο για την προσκόμισή του πρακτικού στο Κτηματολογικό Γραφείο, καθώς η περιαφή του εκτελεστήριου τύπου απαιτείται μόνο για την ανάπτυξη της εκτελεστότητας και την κατάργηση εκκρεμούς δίκης και όχι για την παραγωγή διαπλαστικού αποτελέσματος³⁹.

Περαιτέρω, ζήτημα γεννάται αν ένα πρακτικό διαμεσολάβησης που επιλύει κληρονομική ή άλλη διαφορά μπορεί να γίνει δεκτό ως τίτλος για τη διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής στην περίπτωση που δεν έχει ασκηθεί προηγουμένως η αγωγή του άρθρου 6 § 2 του Ν. 2664/1998. Το θέμα αυτό θα ερευνηθεί στην επόμενη ενότητα.

Αν οι φερόμενοι ως δικαιούχοι στις πρώτες εγγραφές είχαν πριν το πέρας της κτηματογράφησης προβεί σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, η οποία είχε καταχωρηθεί στο κτηματολόγιο ως τίτλος ιδιοκτησίας, η διόρθωση των πρώτων εγγραφών θα ήταν πιθανώς ευκολότερη:

α) Στην περίπτωση του πρώτου παραδείγματος, οι δυνάμει της πρώτης διαθήκης Β και Γ, αδελφοί του κληρονομούμενου, μπορούν να προβούν σε πράξη ανάκλησης της δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς λόγω νεότερης διαθήκης και η βαφτιστικά Δ σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς δυνάμει της νεότερης διαθήκης, οι οποίες πράξεις θα καταχωρηθούν την ίδια στιγμή στο κτηματολόγιο ώστε να μην υφίσταται χρονικό διάστημα που η κυριότητα του ακινήτου θα μείνει μετέωρη.

β) Στην περίπτωση του δεύτερου παραδείγματος, η σύζυγος Β και το τέκνο Γ μπορούν να προβούν σε διορθωτική δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, με την οποία θα αποδεχθούν τα σωστά -σύμφωνα με το εφαρμοστέο αλλοδαπό δίκαιο- ποσοστά εξ αδιαιρέτου συμμετοχής τους στην κληρονομιά.

γ) Στην περίπτωση του τρίτου παραδείγματος, η σύζυγος Β και τα τέκνα Γ και Δ

³⁸ Στο πρώτο παράδειγμα η βαφτιστικά Δ, στο δεύτερο παράδειγμα οι Β σύζυγος και Γ τέκνο και στο τρίτο παράδειγμα τα τέκνα Β και Γ.

³⁹ Βλ. Γιαννόπουλο, ό.π., σελ. 279

μπορούν να προβούν σε διορθωτική και συμπληρωματική δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, με την οποία θα αποδέχεται ο καθένας τους το σωστό –με βάση το νεότερο πιστοποιητικό πλησιεστέρων συγγενών– ποσοστό συμμετοχής του εξ αδιαιρέτου στην κληρονομιά.

Φυσικά, η συμφωνία για την κατάρτιση των ανωτέρω συμβολαιογραφικών πράξεων αποδοχής κληρονομιάς θα μπορούσε να είναι αποτέλεσμα διαδικασίας διαμεσολάβησης και σύνταξης του σχετικού πρακτικού στην περίπτωση που οι νόμιμοι κληρονόμοι και οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες διαφωνούσαν αρχικά για τη διευθέτηση του ζητήματος. Σε αυτή τη διαδικασία διαμεσολάβησης, τα εμπλεκόμενα μέρη θα μπορούσαν επίσης να συμπεριλάβουν και άλλα μεταξύ τους ζητήματα που τους απασχολούν –όπως συμβαίνει συνήθως στις κληρονομικές διαφορές– καθώς η διαδικασία δεν περιορίζεται στη συζήτηση ενός μόνο αντικειμένου. Το πρακτικό όμως σε αυτή την περίπτωση δεν υφίσταται κανένας λόγος να κατατεθεί στο κτηματολόγιο με σκοπό τη διόρθωση, εφόσον αυτή θα γίνει με τις ανωτέρω δηλώσεις αποδοχής κληρονομιάς.

Ακόμη, ιδιαίτερη αλλά συχνή περίπτωση κληρονομικής διαφοράς αποτελεί η *προσβολή της νόμιμης μοίρας*. Έτσι στην περίπτωση διαθήκης, όπου ο διαθέτης δεν συμπεριέλαβε ολικά ή μερικά μεριδιούχο, ο τελευταίος έχει δικαίωμα να διεκδικήσει τη νόμιμη μοίρα του και η διαθήκη καθίσταται άκυρη κατά το ποσοστό που προσβάλλει τη νόμιμη μοίρα (άρθρα 1825 επ. Α.Κ.). Γίνεται νομολογιακά δεκτό ότι μια τέτοια διαφορά μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο δικαστικού συμβιβασμού στο μέτρο που προσβάλλει τη νόμιμη μοίρα⁴⁰. Κατ' αναλογία, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις για την επίλυση με δικαστικό συμβιβασμό, η διαφορά αυτή μπορεί να αποτελέσει και αντικείμενο εξωδικαστικού συμβιβασμού και να επιλυθεί με διαμεσολάβηση. Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της μάλιστα την καθιστούν ιδανική για εξωδικαστική επίλυση, αν ληφθεί υπόψη ότι συχνά σε τέτοιες περιπτώσεις εμπλέκονται ιδρύματα και φορείς που καθίστανται κληρονόμοι με διαθήκη, οι οποίοι δεν επιθυμούν μακρόχρονες δικαστικές διαδικασίες με τους δικαιούχους νόμιμης μοίρας και πιθανή εκτενή δημοσιοποίηση του θέματος από τα μέσα ενημέρωσης.

⁴⁰ ΠολΠΛαρ 676/1999, ΑρχΝ 2000, σελ. 385.

II. Η δυνατότητα διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών εξωδικαστικά με προσκόμιση πρακτικού διαμεσολάβησης

Όπως προαναφέρθηκε, ο αριθμός των τρόπων διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών είναι κλειστός και η ιδιωτική βούληση δεν δύναται να προσθέσει νέες επιλογές. Ο εξωδικαστικός τρόπος διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών είναι η έκδοση σχετικής απόφασης του προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου σύμφωνα με το άρθρο 18 Ν.2664/1998.

Είναι αλήθεια ότι η πρώτη επιλογή που έχει κάθε δικαιούχος, όταν επιθυμεί τη διόρθωση πρώτων εγγραφών, είναι να την επιδιώξει εξωδίκως, με αίτησή του, σύμφωνα με το άρθρο 18 § 1 Ν.2664/1998, καθώς ανήκει στη δικαιοδοσία του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η δυνατότητα να προβεί στη διόρθωση, αν κρίνει ότι πρόκειται για πρόδηλο σφάλμα, αφού εξετάσει, είτε αν το “[σ]φάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπον αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα»⁴¹, είτε αν πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει η περίπτωση β’ του άρθρου 18 §1 Ν. 2664/1998. Εάν ο αληθής κληρονόμος υποβάλει μόνο τη σχετική αίτηση συνοδευόμενη από τα αντίστοιχα νομιμοποιητικά έγγραφα⁴², το πιθανότερο είναι ότι αυτή θα απορριφθεί στα παραδείγματα που αναφέρθηκαν στην αρχή του κεφαλαίου. Όταν εφαρμόζονται περίπλοκοι κανόνες ιδιωτικού διεθνούς δικαίου ή πρέπει να εξεταστούν ζητήματα διαθηκών ή τα πρόσωπα των εξ αδιαθέτου κληρονόμων, όπως προκύπτουν από τα διάφορα πιστοποιητικά (: δεδομένα που μπορούν να δημιουργήσουν αντιδικίες μεταξύ των κληρονόμων), φαίνεται ελάχιστα πιθανό να πληρούνται στις περιπτώσεις αυτές τα κριτήρια και οι όροι που θέτει το ανωτέρω άρθρο 18 § 1 Ν. 2664/1998.

Και εδώ τίθεται το ερώτημα: Μπορεί να διορθωθεί εξωδίκως με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος μια ανακριβής πρώτη εγγραφή με την προσκόμιση πρακτικού διαμεσολάβησης που περιέχει συμφωνία των εμπλεκόμενων μερών;

Μέχρι στιγμής, η περιοριστική διατύπωση στα αντίστοιχα άρθρα του Ν. 2446/1998 αφήνει μικρό περιθώριο για εφαρμογή του άρθρου 18 § 1 μόνο με την

⁴¹ Βλ. περίπτωση α’ του άρθρου 18 §1 Ν 2664/1998.

⁴² Στα υπό εξέταση παραδείγματα, τα έγγραφα αυτά θα ήταν π.χ. η δημοσιευμένη δεύτερη κατά σειρά δημόσια διαθήκη με το σχετικό πιστοποιητικό μη δημοσίευσης ετέρας νεώτερης διαθήκης, το ορθό πιστοποιητικό πλησιεστέρων συγγενών κ.ο.κ.

προσκόμιση πρακτικού διαμεσολάβησης, τίθεται όμως στην κρίση του προϊσταμένου του εκάστοτε Κτηματολογικού Γραφείου -και σε περίπτωση απόρριψης, του κτηματολογικού δικαστή κατ' άρθρον 18 § 2- να κάνει αποδεκτό το εν λόγω πρακτικό και να προβεί σε έκδοση απόφασης, εφαρμόζοντας αναλογικά μια εκ των δύο κατωτέρω ερμηνειών:

α) Έχει κριθεί νομολογιακά, κατόπιν προσφυγής στον κτηματολογικό δικαστή με τη διαδικασία του άρθρου 18 § 2 σε συνδυασμό με το άρθρο 16 § 5 Ν. 2664/1998, ότι στην περίπτωση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που αναγνωρίζει κληρονόμο μετά από αγωγή περί κλήρου, αυτή αναπληρώνει την αγωγή του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998⁴³. Σε αυτή την περίπτωση για να προβεί ο δικαιούχος στη διόρθωση μπορεί να προσκομίσει την αμετάκλητη δικαστική απόφαση και να ζητήσει τη διόρθωση εξωδίκως με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος κατ' άρθρο 18 § 1 Ν. 2664/1998⁴⁴.

Ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου θα μπορούσε, θεωρητικά, να προβεί σε αναλογική εφαρμογή της ανωτέρω νομολογίας σε περίπτωση προσκόμισης πρακτικού διαμεσολάβησης με το οποίο τα μέρη, τα οποία έχουν εξουσία διάθεσης του αντικειμένου, αναγνωρίζουν αντίστοιχα το δικαίωμα εγγραφής του αληθούς κληρονόμου στο κτηματολογικό φύλλο. Απαραίτητη προϋπόθεση σε αυτή την περίπτωση είναι να τηρείται η αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων, όπως προβλέπεται στο άρθρο 2 Ν.2664/1998. Για να επιτευχθεί αυτό, το πρακτικό διαμεσολάβησης θα πρέπει να συνοδεύεται από τη σχετική δήλωση αποδοχής κληρονομιάς του αληθούς κληρονόμου.

β) Τα εμπλεκόμενα σε μια διαφορά ιδιωτικού δικαίου μέρη έχουν δικαίωμα να καταφύγουν σε δικαστική μεσολάβηση με δικαστή-μεσολαβητή και πριν την άσκηση σχετικής αγωγής, όπως προβλέπεται στο άρθρο 214B ΚΠολΔ. Έχει υποστηριχθεί ότι η δυνατότητα επιλογής της δικαστικής μεσολάβησης πριν την άσκηση αγωγής υφίσταται και για την περίπτωση της αγωγής του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998 και μάλιστα το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης, το οποίο κατατίθεται στη γραμματεία του Πρωτοδικείου μετά την υπογραφή του και αποτελεί εκτελεστό τίτλο σύμφωνα με

⁴³ ΕφΙω 111/2008, ΤΝΠ Νόμος. Βλ και σχετική κριτική αξιολόγηση σε *Καρύμπαλη-Τσίπτσιου*, ΝοΒ 2014, ό.π., σελ. 2235 επ.

⁴⁴ Βλ. διεξοδικά *Διαμαντόπουλο*, Η δίκη των αντιρρήσεων, ό.π., σελ 297-298.

το άρθρο 904 § 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, επαρκεί για τη διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών⁴⁵. Αν και η δικαστική μεσολάβηση αποτελεί διαφορετική διαδικασία σε σχέση με τη διαμεσολάβηση, κυρίως λόγω του ότι ο μεσολαβητής έχει την ιδιότητα του δικαστή, οι δύο διαδικασίες προσομοιάζουν αρκετά, ενώ κοινά σημεία αποτελούν η εκτελεστότητα του πρακτικού αλλά και ότι τα μέρη δύνανται να προσφύγουν σε αυτές χωρίς να απαιτείται άσκηση αγωγής. Ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί λοιπόν να εξετάσει αν χωρεί αναλογική εφαρμογή των αποτελεσμάτων του πρακτικού διαμεσολάβησης με αυτών του πρακτικού δικαστικής μεσολάβησης του άρθρου 214B του ΚΠολΔ και να προβεί σε διόρθωση εξωδίκως, εφαρμόζοντας και σε αυτή την περίπτωση τη διαδικασία του άρθρου 18 § 1 Ν.2664/1998, εφόσον προσκομίζεται και η σχετική δήλωση αποδοχής κληρονομίας του αληθούς κληρονόμου.

Οι ανωτέρω δύο ερμηνείες αποτελούν θεωρητικές προσεγγίσεις και σε κάθε περίπτωση η υιοθέτησή τους είναι στη διακριτική ευχέρεια του προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου. Δεδομένης όμως της ευθύνης που φέρει ο προϊστάμενος για την έκδοση σχετικής απόφασης είναι λιγότερο πιθανό να τις υιοθετήσει, ελλείψει μάλιστα σχετικής νομολογίας ή επίσημων κατευθυντήριων γραμμών από αρμόδια όργανα. Ακόμα όμως και στην περίπτωση έκδοσης σχετικών δικαστικών αποφάσεων στο μέλλον⁴⁶ το βάρος της εξέτασης της κάθε υπόθεσης ως προδήλου σφάλματος παραμένει στο πρόσωπο του προϊσταμένου.

Εξετάζοντας την πορεία των ρυθμίσεων στον χρόνο διαπιστώνουμε τα εξής: Η αγωγή του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998⁴⁷ αποτελεί ένδικο βοήθημα που θεσπίστηκε ως λύση για τη διόρθωση εγγραφών σε μία χρονική περίοδο που το μόνο μέσο που προβλεπόταν στην εθνική νομοθεσία για την επίλυση διαφορών ήταν η έκδοση δικαστικής απόφασης ή ο δικαστικός συμβιβασμός, ο οποίος βεβαίως απαιτούσε

⁴⁵ Βλ. Παπαστερίου, ΚτημΔ, ό.π. σελ 926-927 (Γ§7 αρ.266-272^α).

⁴⁶ Είναι πιθανό να υπάρξει σχετική νομολογία σύντομα σε περίπτωση άρνησης Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου να προβεί σε διόρθωση σύμφωνα με το άρθρο 18 § 1 μόνο με την προσκόμιση πρακτικού διαμεσολάβησης και ο δικαιούχος κάνει χρήση του δικαιώματος προσφυγής στον κτηματολογικό δικαστή σύμφωνα με το άρθρο 18 § 2 Ν.2664/1998.

⁴⁷ Βλ. επίσης και την αγωγή §3 του ίδιου άρθρου για την περίπτωση «αγνώστου» ιδιοκτήτη, όπως και την αγωγή της §8, οι οποίες εκφεύγουν του πεδίου ενασχόλησης της παρούσας μελέτης, καθώς και τις περιπτώσεις του άρθρου 13 Ν.2664/1998 για τη διόρθωση των μεταγενέστερων εγγραφών.

επίσης την άσκηση αγωγής⁴⁸. Η διαμεσολάβηση ως ρυθμισμένη μέθοδος επίλυσης διαφορών που δεν απαιτεί την άσκηση αγωγής (όπως αντίθετα ο δικαστικός συμβιβασμός κατ' άρθρο 214Α ΚΠολΔ), αλλά παράγει εκτελεστό τίτλο, εισήχθη στην ελληνική έννομη τάξη πολύ αργότερα, το 2010. Ενισχύθηκε δε μόλις το 2019, όταν θεσπίστηκε η Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία για ορισμένες διαφορές με στόχο να επεκταθεί η χρήση του θεσμού αλλά και ο νομοθέτης επέδωσε ακόμα μεγαλύτερο κύρος στο πρακτικό διαμεσολάβησης, αναγνωρίζοντάς το ρητά ως τίτλο που μπορεί να οδηγήσει και στην σύσταση, μετάσταση, αλλοίωση ή απόσβεση εμπράγματος δικαιώματος στην περίπτωση της εγγραφής ή της εξάλειψης υποθήκης (άρθρο 8 § 2 Ν.4640/2019). Στόχος της διαμεσολάβησης, όπως φαίνεται και από την Ευρωπαϊκή Οδηγία 2008/52/ΕΚ αλλά και από την αιτιολογική έκθεση του Ν. 4640/2019⁴⁹, είναι η οικονομικά αποδοτική και ταχεία εξωδικαστική επίλυση των διαφορών για τους πολίτες αλλά και η αποσυμφόρηση των δικαστηρίων.

Σε αυτό το πνεύμα, εφόσον πλέον η ελληνική έννομη τάξη διαθέτει και νέες μεθόδους επίλυσης διαφορών με ιδιαίτερη αναγνώριση, για την αποφόρτιση των δικαστηρίων και την εξοικονόμηση πόρων για το κράτος αλλά και για τους πολίτες, ίσως θα ήταν χρήσιμη μια νομοθετική ρύθμιση, αντίστοιχη με αυτή που ρυθμίζει την εγγραφή ή την εξάλειψη υποθήκης, η οποία θα επιτρέπει ρητά πλέον διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών με πρακτικό διαμεσολάβησης, με πρόβλεψη μάλιστα συγκεκριμένων προϋποθέσεων και συνοδευτικών εγγράφων που θα διασφαλίζουν τις αρχές του Κτηματολογίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΕΠΙΛΥΣΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΜΕ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΕΓΓΡΑΦΟΥ

Α) Παραδείγματα διαφορών

Το πλέον συχνό παράδειγμα κληρονομικής διαφοράς που απασχολεί τα δικαστήρια και μπορεί να επιλυθεί με διαμεσολάβηση είναι η διανομή των περιουσιακών στοιχείων, στην περίπτωση που αυτά περιήλθαν στην εξ αδιαιρέτου

⁴⁸ Η δικαστική μεσολάβηση του άρθρου 214Β ΚΠολΔ, η οποία δεν απαιτεί την άσκηση αγωγής, εισήχθη στην ελληνική έννομη τάξη με τον Ν. 4055/2012 αρκετά χρόνια αργότερα.

⁴⁹ Βλ. ομοίως και τις αιτιολογικές εκθέσεις των προΐσχυσάντων Ν.3898/2010 και 4512/2019.

κυριότητα των κληρονόμων.

Παράδειγμα 4^ο: Εξ αδιαιρέτου κυριότητα λόγω κληρονομικής διαδοχής και επιθυμία διανομής

Ο Α απεβίωσε άτεκνος, χωρίς να αφήσει διαθήκη, και κληρονόμοι εξ αδιαθέτου της μεγάλης ακίνητης περιουσίας του είναι η σύζυγος του Α κατά 50/100 εξ αδιαιρέτου και τα τέσσερα ανήψια του Β, Γ, Δ και Ε, παιδιά των δύο προαποβιώσαντων αδελφών του, κατά τα υπόλοιπα 50/100 εξ αδιαιρέτου σε ισομοιρία. Η χήρα και τα ανήψια προβαίνουν σε χωριστές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς, λόγω των διαταραγμένων μεταξύ τους σχέσεων, και καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων ως δικαιούχοι των μεριδίων εξ αδιαιρέτου των ακινήτων του αποβιώσαντα που περιήλθαν σ' αυτούς λόγω της εξ αδιαθέτου διαδοχής. Ωστόσο, προσανατολίζονται στην έγερση αγωγής διανομής ώστε να ξεκαθαρίσουν οι περιουσιακές τους σχέσεις με την περιέλευση στον καθένα τους συγκεκριμένων ακινήτων της κληρονομιάς.

Το περιουσιακά στοιχεία μπορεί να έχουν περιέλθει στην εξ αδιαιρέτου κυριότητα των κληρονόμων είτε όταν ο κληρονομούμενος δεν συνέταξε διαθήκη, είτε όταν η διαθήκη του δεν περιελάμβανε όλα τα περιουσιακά του στοιχεία, είτε όταν αυτή προέβλεπε ρητά την εξ αδιαιρέτου διαδοχή για όλα ή κάποια απ' αυτά. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις, η ανάγκη διανομής παραμένει κοινή για όλους τους κληρονόμους.

Οι διατάξεις της εξ αδιαθέτου διαδοχής -όταν δεν υφίσταται έγκυρη διαθήκη- είναι αναγκαστικού δικαίου και δεν βρίσκονται στην εξουσία διάθεσης των κληρονόμων. Το ίδιο και η βούληση του κληρονομούμενου που διατυπώνεται στην έγκυρη διαθήκη του. Αυτό δε σημαίνει όμως ότι δεν μπορούν να λυθούν πολυετείς διαφορές μεταξύ συγκληρονόμων που προκύπτουν λόγω της δικής τους επιθυμίας να διανεύουν τα περιουσιακά στοιχεία της κληρονομιάς διαφορετικά. Έτσι οι κληρονόμοι, αφού αποδεχθούν την κληρονομιά σύμφωνα με τη βούληση του κληρονομούμενου, όπως διατυπώθηκε στη διαθήκη του ή -ελλείψει αυτής- σύμφωνα με τους κανόνες της εξ αδιαθέτου διαδοχής, μπορούν να αναδιανεύουν τα περιουσιακά στοιχεία της κληρονομιάς και να ρυθμίσουν τις σχέσεις τους, όπως επιθυμούν.

Εδώ πρέπει να λάβουμε υπόψη μας ότι συνήθως μια κληρονομική διαφορά είναι σύνθετη και ενδέχεται να περιλαμβάνει διανομή κινητών και άυλων περιουσιακών

στοιχείων, ρύθμιση οφειλών και υποχρεώσεων⁵⁰ αλλά και διανομή ακινήτων. Το σύνολο της διαφοράς μπορεί να επιλυθεί αποτελεσματικά και οικονομικά με διαμεσολάβηση, αλλά το τμήμα της συμφωνίας που αφορά τη σύσταση, μετάθεση ή αλλοίωση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτων θα πρέπει να περιαφθεί το συμβολαιογραφικό τύπο σύμφωνα με το άρθρο 8 § 4 του Ν.4640/2019 .

Όπως γίνεται δεκτό, το τμήμα του πρακτικού διαμεσολάβησης που περιλαμβάνει συμφωνία για κατάρτιση δικαιοπραξίας και πρέπει να περιαφθεί το συμβολαιογραφικό τύπο αποτελεί εκτελεστό τίτλο υπό αναβλητική αίρεση⁵¹. Στο μέτρο που η συμφωνία περιλαμβάνει τέτοια δικαιοπραξία, όπως π.χ. αμοιβαίες μεταβιβάσεις μετά από συμφωνία διανομής, δεν γίνεται λόγος πλέον για διόρθωση ανακριβούς εγγραφής στο κτηματολόγιο, όπως στα παραδείγματα του προηγούμενου κεφαλαίου, αλλά για μεταγενέστερη εγγραφή. Στην περίπτωση αυτή το πρακτικό διαμεσολάβησης δεν αρκεί για τη σχετική καταχώρηση, αλλά απαιτείται και η σύνταξη και προσκόμιση του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Στο υποκεφάλαιο που ακολουθεί εξετάζεται από πρακτική σκοπιά ο συντονισμός μεταξύ της διαδικασίας της διαμεσολάβησης και της σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου και προτείνονται λύσεις όχι μόνο για την περίπτωση των κληρονομικών διαφορών αλλά και κάθε άλλης διαφοράς, η οποία επιλύεται με διαμεσολάβηση και απαιτεί την κατάρτιση συμβολαιογραφικής πράξης.

B) Πρακτικές λύσεις για περιπτώσεις υποχρέωσης κατάρτισης συμβολαιογραφικού εγγράφου

Σκοπός της διαμεσολάβησης δεν είναι η επίτευξη ενός απλού συμβιβασμού, αλλά μιας δημιουργικής και βιώσιμης λύσης με προοπτικές. Ένας υπεύθυνος διαμεσολαβητής κάνει χρήση τεχνικών ελέγχου πραγματικότητας και ελέγχου ικανοποίησης των αναγκών των μερών με βάση τα δικά τους κριτήρια -στις οποίες έχει άλλωστε ειδικά εκπαιδευτεί- αλλά και σύνθετων ακόμη μαθηματικών μοντέλων για την υποβοήθηση λήψης τεκμηριωμένων και συνειδητών αποφάσεων («decision trees»)

⁵⁰ Τα ανωτέρω επειδή δεν αφορούν το κτηματολογικό δίκαιο δε θα αναλυθούν περαιτέρω στο παρόν αλλά λόγω της φύσης τους ενδείκνυται η διευθέτησή τους με διαμεσολάβηση.

⁵¹ Βλ. Γιαννόπουλο, ό.π. σελ 281

σε πιο προχωρημένα στάδια. Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζει ότι η συμφωνία ικανοποιεί τα μέρη και θα τηρηθεί γι' αυτόν ακριβώς το λόγο. Εξάλλου, βασική αρχή αποτελεί η καλόπιστη συμμετοχή των μερών και η υπογραφή της συμφωνίας ίδια βουλήσει. Αυτός είναι και ο κατεξοχήν λόγος για τον οποίο ακόμα και στις έννομες τάξεις στις οποίες προβλέπεται νομοθετικά η εκτελεστότητα του πρακτικού διαμεσολάβησης για να δημιουργηθεί αίσθημα ασφάλειας στα εμπλεκόμενα μέρη⁵², σπανίως εμφανίζεται ανάγκη για εκτέλεση, σε αντίθεση με τις δικαστικές αποφάσεις που αποτελούν δοτή λύση, περιορισμένη από τις επιλογές που δίνει στο δικαστή ο νόμος και το αιτητικό των αγωγών.

Γίνεται αντιληπτό, συνεπώς, ότι στην περίπτωση συμφωνίας κατά τη διαμεσολάβηση, η οποία τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατάρτισης του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου, κατά κανόνα δεν δημιουργείται πρόβλημα στην τήρηση της συμφωνίας, καθώς η συμφωνία καταρτίστηκε από τα ίδια τα μέρη και με γνώμονα το συμφέρον τους.

Στο σημείο αυτό όμως πρέπει να επισημάνουμε δύο ιδιαίτερους παράγοντες:

I. Εξέταση του εφικτού αποτύπωσης της συμφωνίας σε συμβολαιογραφικό έγγραφο

Κατά τη διαμεσολάβηση τα μέρη δύνανται να ρυθμίσουν χωρίς περιορισμό⁵³ τις μεταξύ τους σχέσεις με όποιο τρόπο επιθυμούν. Στην περίπτωση όμως που πρέπει να τηρηθούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις ώστε να μπορεί η συμφωνία να επιφέρει έννομα αποτελέσματα, εν προκειμένω να καταχωρισθεί στο κτηματολόγιο, ακόμη και αν τα μέρη επιθυμούν να την τηρήσουν καλόπιστα, ενδέχεται να είναι ανέφικτο να αποτυπωθεί αυτή σε συμβολαιογραφικό έγγραφο, όπως επιθυμούν, λόγω σχετικών διατάξεων που δεν είναι σε γνώση τους. Η κατάρτιση μιας συμβολαιογραφικής πράξης απαιτεί εξειδικευμένη γνώση και ευθύνη που δεν έχουν ούτε τα μέρη, ούτε ο

⁵² όπως ισχύει στις περισσότερες χώρες της ΕΕ -μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα- οι οποίες έχουν μεταφέρει την Οδηγία 2008/52/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου στο εθνικό τους δίκαιο με νόμο που προβλέπει την εκτελεστότητα των πρακτικών διαμεσολάβησης όχι μόνο για τις ενδοκοινοτικές αλλά και για τις εθνικές διαφορές. Η αναγνώριση της ανάγκης ενός ενιαίου πλαισίου για την εκτελεστότητα των πρακτικών διαμεσολάβησης διεθνώς είναι εμφανής και από τον συνεχώς αυξανόμενο αριθμό κρατών που επιλέγουν να κυρώσουν τη Σύμβαση της Σιγκαπούρης (*United Nations Convention on International Settlement Agreements Resulting from Mediation, New York, 20 December 2018*)

⁵³ αρκεί η συμφωνία τους να μην αντίκειται σε κανόνα αναγκαστικού δικαίου και να μην είναι παράνομη.

διαμεσολαβητής αλλά συχνά ούτε καν οι νομικοί παραστάτες. Για παράδειγμα, σε ένα συμβόλαιο διανομής ακινήτων, πέρα από τον νομικό έλεγχο των ακινήτων στα υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία που αυτά υπάγονται και τη διόρθωση πιθανών ανακριβών εγγραφών, η δαιδαλώδης ελληνική νομοθεσία απαιτεί τον ενδελεχή έλεγχο της πλήρωσης διαφορετικών για κάθε περίπτωση ουσιαστικών και τυπικών προϋποθέσεων -ακόμη και για την κατάρτιση προσυμφώνου- καθώς και τη συλλογή και τον έλεγχο ενός μεγάλου αριθμού εγγράφων, πολεοδομικών, φορολογικών, διοικητικών κλπ., η έλλειψη ή ελαττωματικότητα των οποίων σε πολλές περιπτώσεις επάγεται την ακυρότητα της μεταβίβασης. Ο ανωτέρω σύνθετος έλεγχος μπορεί κατά κανόνα να γίνει με πληρότητα, ενόψει και των διαρκών αλλαγών της νομοθεσίας, μόνο από τον εξειδικευμένο στον τομέα αυτό συμβολαιογράφο. Σε ορισμένες μάλιστα περιπτώσεις μπορεί να υπάρχει απαγόρευση σύνταξης⁵⁴ ή πρακτική αδυναμία σύνταξης⁵⁵ του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου λόγω συναφών περιορισμών ή προϋποθέσεων που θέτει η ελληνική νομοθεσία.

Στην περίπτωση λοιπόν που διαπιστωθεί αργότερα ότι η συμφωνία των μερών δεν δύναται να αποτυπωθεί σε συμβολαιογραφικό έγγραφο λόγω των σχετικών απαγορεύσεων της ελληνικής νομοθεσίας⁵⁶ ή υπάρχει σοβαρό κώλυμα ως προς τα

⁵⁴ Τούτο μπορεί να ισχύει π.χ. για εκτάσεις της κληρονομιαιάς περιουσίας που χαρακτηρίστηκαν ως δημόσιες δασικές εκτάσεις ή εμπίπτουν στη ζώνη του αιγιαλού.

⁵⁵ Τούτο μπορεί να ισχύει π.χ. σε ό,τι αφορά την ένταξη στην κληρονομιαιά υπό διανομή περιουσία μεριδίων εξ αδιαιρέτου αγροτεμαχίων -συνήθως σε παραθαλάσσιες περιοχές- όπου ο αριθμός των συνιδιοκτητών είναι μεγάλος και οι περισσότεροι από αυτούς έχουν ανεγείρει αυθαίρετα εξοχικές κατοικίες. Στις περιπτώσεις αυτές είναι δυνατή η μεταβίβαση του ανήκοντος στον δικαιούχο μεριδίου εξ αδιαιρέτου του αγρού με το αντίστοιχο μερίδιο εξ αδιαιρέτου όλων των υπάρχοντων κτισμάτων επί του αγρού, γεγονός που καθιστά στην πράξη ανέφικτη την ένταξη του ακινήτου στην υπό διανομή περιουσία, καθώς θα πρέπει να έχουν τακτοποιηθεί πολεοδομικά όλα τα κτίσματα και να επισυναφθούν στο συμβόλαιο όλα τα σχετικά έγγραφα που επιτάσσει ο Ν 4495/2017 για όλα τα υπάρχοντα κτίσματα, επιπροσθέτως δε να δηλωθούν όλα αυτά στο έντυπο Ε9 της ακίνητης περιουσίας του κάθε κληρονόμου και να πληρωθεί ο σχετικός φόρος.

⁵⁶ Π.χ. απαγόρευση κατάτμησης σε μη άρτια οικοπέδα, απαγόρευση σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας κ.λ.π.

πιστοποιητικά⁵⁷ και λοιπά έγγραφα⁵⁸ που πρέπει να προσκομίσουν τα μέρη, δημιουργείται σοβαρό ζήτημα. Κατ' αρχήν, τα μέρη συνίσταται να συμπεριλαμβάνουν στο πρακτικό διαμεσολάβησης και νέα ρήτρα διαμεσολάβησης κατ' άρθρον 4 § 1 περ. ε) του Ν.4640/2019 για την περίπτωση που δημιουργηθεί ζήτημα κατά την αποτύπωση της συμφωνίας τους σε συμβολαιογραφικό έγγραφο ώστε να οδηγηθούν εκ νέου σε Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία διαμεσολάβησης σύμφωνα με το άρθρο 6 § 1 περ. γ) του ιδίου νόμου και να εκκινήσουν εκ νέου τις διαπραγματεύσεις. Αν όμως τα μέρη δεν μπορέσουν να ξαναέρθουν σε συνεννόηση θα πρέπει να κινηθούν δικαστικά για τη διανομή της κοινής περιουσίας τους, ακυρώνοντας το θετικό αποτέλεσμα της διαμεσολάβησης και καθυστερώντας ακόμη περισσότερο.

Θεωρητικά, ένας συμβολαιογράφος διαμεσολαβητής, ένα πρόσωπο δηλαδή που θα συνδύαζε και τις δύο ιδιότητες, θα είχε τις απαραίτητες γνώσεις να ενημερώσει τα μέρη κατά τη διάρκεια της διαδικασίας για το εφικτό της λύσης που προκρίνουν. Πρακτικά όμως δεν είναι πάντα δυνατόν να γνωρίζουν τα μέρη εκ των προτέρων αν η συμφωνία τους θα περιλαμβάνει δικαιοπραξίες που καταρτίζονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο ώστε να επιλέξουν ένα τέτοιο πρόσωπο, ενώ ο σημερινός αριθμός των διαπιστευμένων συμβολαιογράφων διαμεσολαβητών -μόλις 27 πανελληνίως- εμφανώς δεν επαρκεί για την επίλυση όλων των σχετικών διαφορών, ιδιαίτερα αν λάβει κανείς υπόψη του τον χρόνο που απαιτείται για μια διαμεσολάβηση και τα υπόλοιπα καθήκοντα με τα οποία είναι επιφορτισμένος κάθε συμβολαιογράφος.

Επιπλέον, ζήτημα γεννάται ως προς το αν ένας διαμεσολαβητής-συμβολαιογράφος, ένας συμβολαιογράφος δηλαδή που έχει και την ιδιότητα του διαμεσολαβητή, επιτρέπεται να αναλαμβάνει να επιλύει μια διαφορά που περιέχει μεταβολή εμπράγματων δικαιωμάτων και, στη συνέχεια, να συντάσσει και το σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ειδικότερα, στο άρθρο 14 § 2 του Ν.4640/2019 προβλέπεται ότι «[μ]ετά την περάτωση της διαμεσολάβησης και ανεξάρτητα από το

⁵⁷ Π.χ. λόγω υφιστάμενων οφειλών που εμποδίζουν την έκδοση ασφαλιστικής ή φορολογικής ενημερότητας ή λόγω οφειλών σε δήμους σε ό,τι αφορά το τέλος ακίνητης περιουσίας ή εξαιτίας πράξεων εφαρμογής.

⁵⁸ Π.χ. λόγω ελλিপών πολεοδομικών τακτοποιήσεων των αυθαιρεσιών των διανεμόμενων ακινήτων σε πρόσφατους προγενέστερους τίτλους που επιβάλλουν επανάληψη των σχετικών συμβολαίων μετά τη διόρθωση των σχετικών πολεοδομικών τακτοποιήσεων ή λόγω μη ολοκλήρωσης των διαδικασιών για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη που προκύπτουν από πράξεις εφαρμογής.

αποτελέσματά της, δεν επιτρέπεται στον διαμεσολαβητή να ασχοληθεί υπό άλλη επαγγελματική ιδιότητα με τη συγκεκριμένη υπόθεση που χειρίστηκε, μεταξύ των ίδιων μερών». Στην αιτιολογική έκθεση του Ν.4640/2019 δεν δίνονται περαιτέρω διευκρινήσεις. Από την αιτιολογική έκθεση του Ν. 4640/2019⁵⁹, αλλά και αυτήν του προγενέστερου Ν. 4512/2018⁶⁰, ο οποίος περιείχε την ίδια ακριβώς ρύθμιση, συνάγεται πάντως ότι η συγκεκριμένη ρύθμιση έχει ως στόχο τη διασφάλιση της ανεξαρτησίας του διαμεσολαβητή, ώστε να μην χωρεί υποψία ότι μέσω της διαδικασίας διαμεσολάβησης προσπαθεί να κερδίσει τη μία εκ των πλευρών ως πελάτες υπό άλλη ιδιότητα, όπως αυτή του δικηγόρου ή του οικονομικού συμβούλου ενός εκ των μερών. Το λεκτικό της διάταξης είναι όμως αρκετά αυστηρό, μη εισάγοντας εξαίρεση για τις εκ φύσεως ουδέτερες ιδιότητες, όπως αυτές του διαιτητή και του συμβολαιογράφου, ενώ θα έπρεπε, καθώς αυτές δεν θέτουν σε κίνδυνο την ανεξαρτησία του διαμεσολαβητή. Κατά συνέπεια, μέχρι να υπάρξει αυθεντική ερμηνεία του νόμου ή σχετική νομοθετική ρύθμιση, δεν είναι σαφές αν ο διαμεσολαβητής μπορεί να ενεργήσει στη συνέχεια και ως συμβολαιογράφος κατά την επίλυση της συγκεκριμένης διαφοράς, ενώ η γραμματική ερμηνεία του Νόμου οδηγεί μάλλον στο αντίθετο συμπέρασμα (: ότι δηλαδή δεν μπορεί), χωρίς πάντως αυτό να εξυπηρετεί οποιαδήποτε από τις αρχές της διαμεσολάβησης.

Για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα του μη εφικτού της αποτύπωσης μιας συμφωνίας σε συμβολαιογραφικό έγγραφο, ενδείκνυται σε κάθε περίπτωση η επιλογή ενός συμβολαιογράφου κατά τη διάρκεια της διαμεσολάβησης και πριν ακόμα την υπογραφή του πρακτικού διαμεσολάβησης, ώστε να δοθούν οι κατάλληλες κατευθυντήριες οδηγίες για να καταλήξουν τα μέρη σε συμφωνία που θα μπορεί να αποτυπωθεί σε συμβολαιογραφική πράξη και να καταχωριστεί στο κτηματολόγιο⁶¹. Η πρακτική της συμμετοχής άλλων επαγγελματιών ως τεχνικών συμβούλων στη διαδικασία της διαμεσολάβησης, είτε τυπικά είτε άτυπα, είναι ευρέως διαδεδομένη παγκοσμίως και δίνει λύσεις στις περιπτώσεις που απαιτούνται εξειδικευμένες γνώσεις τις οποίες δεν κατέχουν ούτε ο διαμεσολαβητής αλλά ούτε και οι νομικοί παραστάτες⁶².

⁵⁹ Κεφάλαιο Β, άρθρα 12-16, σελ. 14.

⁶⁰ Τμήμα Γ' Κεφάλαιο Β' Υποκεφάλαιο Β', άρθρα 188-197, σελ. 72.

⁶¹ Η να μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο για τις περιοχές που ισχύει ακόμη το σύστημα των μεταγραφών.

⁶² Βλ. άρθρο 5 § 5 Ν.4640/2019 για τη συμμετοχή τρίτων στη διαδικασία της διαμεσολάβησης.

Σε τέτοιες περιπτώσεις, ενδείκνυται ο διαμεσολαβητής να εφιστά την προσοχή στους νομικούς παραστάτες ότι πιθανόν να χρειαστεί κατάρτιση συμβολαιογραφικής πράξης και να βοηθή τα μέρη να καταλήξουν κατά τις διαπραγματεύσεις σε συμβολαιογράφο κοινής αποδοχής. Κατά συνέπεια δεν απαιτείται ο διαμεσολαβητής να έχει ο ίδιος την ιδιότητα του συμβολαιογράφου, αλλά είναι εξαιρετικά σημαντικό να συνδράμει συμβουλευτικά ένας συμβολαιογράφος, έστω και άτυπα κατά το στάδιο κατάρτισης της τελικής συμφωνίας, ώστε να επιβεβαιωθεί ότι αυτή δύναται να αποτυπωθεί συμβολαιογραφικά και να καταχωριστεί.

Βασική αρχή της διαμεσολάβησης αποτελεί, κατά τα λοιπά, η τήρηση της εμπιστευτικότητας της διαδικασίας, για την οποία, μάλιστα, όλοι οι συμμετέχοντες πρέπει να δεσμεύονται εγγράφως (άρθρο 5 § 5 Ν.4640/2019). Σε περίπτωση συμμετοχής συμβολαιογράφου στη διαδικασία με συμβουλευτικό ρόλο -για τη διαπίστωση ή όχι του εφικτού της συμφωνίας των μερών-, ορθότερο είναι πάντως να γίνει δεκτό ότι δεν απαιτείται αυτός να δεσμεύεται και με ιδιαίτερο έγγραφο για την τήρηση της εμπιστευτικότητας, καθώς ο συμβολαιογράφος δεσμεύεται ούτως ή άλλως για την τήρηση του απορρήτου, υπό την απειλή μάλιστα σοβαρών κυρώσεων, από σειρά διατάξεων που περιλαμβάνονται στον Κώδικα Συμβολαιογράφων, στον Ποινικό Κώδικα, στον Κώδικα Ποινικής Δικονομίας και στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας⁶³.

II. Λύσεις για την αντιμετώπιση της χρονικής καθυστέρησης μέχρι την ολοκλήρωση της σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου

Ο δεύτερος παράγοντας που πρέπει να ληφθεί υπόψη στην περίπτωση του άρθρου 8 § 4 Ν. 4640/2019 είναι το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ της υπογραφής του πρακτικού διαμεσολάβησης και της κατάρτισης του συμβολαιογραφικού εγγράφου -ακόμη και αν αυτό είναι προσύμφωνο- ιδίως λόγω των μακρόχρονων γραφειοκρατικών διαδικασιών για τη συγκέντρωση των απαραίτητων εγγράφων και

⁶³ Βλ αναλυτικά για την υποχρέωση τήρησης του συμβολαιογραφικού απορρήτου σε Παπακυριάκου, Συμβολαιογραφική Δεοντολογία απέναντι στους Συναδέλφους, στους Πελάτες και στο Κράτος, ΣυμβΕπιθ 2014-2015, σελ. 585 επ.

πιστοποιητικών⁶⁴. Η περίοδος αυτή είναι εύλογο να δημιουργεί ανασφάλεια στα εμπλεκόμενα μέρη, καθώς ενδέχεται οι συνθήκες να αλλάξουν, ενώ είναι γνωστό στις διαπραγματεύσεις ότι ακόμα και σε μία πολύ καλή συμφωνία την οποία επέλεξαν τα ίδια τα μέρη, αυτά μπορεί να βιώσουν τις «τύψεις του αγοραστή» («buyer's remorse»), φαινόμενο κατά το οποίο αμφισβητούν την απόφασή τους λόγω ανασφάλειας, σκεπτόμενοι ότι ίσως μπορούσαν να διαπραγματευτούν σκληρότερα ή φοβούμενοι πως πρόσωπα που βρίσκονται στο περιβάλλον επιρροής τους ενδέχεται να αποδοκιμάσουν την κρίση τους.

Με ποιο λοιπόν τρόπο μπορεί να διασφαλιστεί η πλευρά που επιθυμεί να τηρήσει τη συμφωνία έναντι ενός μέρους που κωλυσιεργεί, αλλάζει γνώμη ή έχει κακόπιστη συμπεριφορά από την υπογραφή του πρακτικού διαμεσολάβησης μέχρι την υπογραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου;

Για να μη δημιουργείται ανασφάλεια δικαίου σε περιπτώσεις όπου απαιτείται η κατάρτιση συμβολαιογραφικής πράξης και είναι εμφανές ότι αυτή θα καθυστερήσει, ως σκόπιμη προβάλλει η εξής λύση: Την ημέρα υπογραφής του πρακτικού διαμεσολάβησης να υπογράφεται κοινό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο⁶⁵, στο οποίο τα εμπλεκόμενα μέρη θα παρέχουν το ένα στο άλλο την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα -που θα αφορά το αποκλειστικό συμφέρον του κάθε εντολοδόχου⁶⁶ ενεργώντας κατά το άρθρο 235 ΑΚ με αυτοσύμβαση έναντι των λοιπών - να προβεί στην διανομή της ακίνητης κληρονομιάς περιουσίας σύμφωνα με τους όρους του πρακτικού διαμεσολάβησης, το οποίο μάλιστα ενδείκνυται να αναγράφεται αυτούσιο, κατά το τμήμα του που αφορά την ακίνητη περιουσία, μέσα στο συμβολαιογραφικό

⁶⁴ Για παράδειγμα: για τη μεταβίβαση μιας ιδιωτικής δασικής έκτασης απαιτείται πιστοποιητικό ακαίας, του οποίου η έκδοση μπορεί να καθυστερήσει πάνω από 6 μήνες, ενώ για τη μεταβίβαση γεωτεμαχίου όπου υπάρχει σημείο υδροληψίας (γεώτρηση) απαιτείται η εγγραφή του στο Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ), ο δε χρόνος έκδοσης του σχετικού πιστοποιητικού μπορεί να υπερβεί τους 12 μήνες. Καθυστέρηση υφίσταται και για την έκδοση πιστοποιητικών που απαιτούνται σχεδόν για όλες τις μεταβιβάσεις, όπως π.χ. τα πιστοποιητικά μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) που εκδίδονται από τους Δήμους: ανάλογα με τον εκάστοτε Δήμο, ο χρόνος για την έκδοση των οικείων πιστοποιητικών μπορεί να ξεπερνά και τον μήνα

⁶⁵ Το κόστος αυτών των πληρεξουσίων είναι χαμηλό και είναι αμελητέα η επιβάρυνση στη συνολική δαπάνη για τα εμπλεκόμενα μέρη, ιδιαίτερα αν λάβουμε υπόψη ότι ενδεχομένως τα απαλλάσσει από περισσότερα έξοδα και καθυστερήσεις σε περίπτωση που ανακύψει πρόβλημα μελλοντικά.

⁶⁶ Βλ. *Παντελίδου* Η ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, 1987, σελ.51 επ, 67 επ, *Δεληγιάννη*, Η πληρεξουσιότητα εις το παρ'ημιν ισχύον ιδιωτικών δικαίων, 1954, σελ 241 επ.

πληρεξούσιο. Με τον τρόπο αυτό, ακόμη και αν κάποιος ή κάποια από τα εμπλεκόμενα μέρη υπαναχωρήσουν για έναν από τους ανωτέρω αναφερόμενους λόγους και αρνηθούν να υπογράψουν τη συμφωνηθείσα συμβολαιογραφική πράξη, τα υπόλοιπα μέρη θα μπορούν να την υπογράψουν με αυτοσύμβαση, τηρώντας τις συμφωνίες του πρακτικού διαμεσολάβησης.

Εν κατακλείδι, είναι εμφανές ότι η διαμεσολάβηση με τη χρήση των ειδικών τεχνικών που εφαρμόζει ο διαμεσολαβητής μπορεί να βοηθήσει τα μέρη να επιλύσουν εκτός δικαστηρίων, γρήγορα, αποτελεσματικά και οριστικά, σύνθετες διαφορές που αφορούν τη διανομή ακινήτων ως προς την ουσία τους -όπως συμβαίνει συνήθως στις κληρονομικές διαφορές- ενώ η συνδρομή του συμβολαιογράφου ενδείκνυται να ζητείται εγκαίρως για τον εντοπισμό των νομικών κωλυμάτων, τη δημιουργία δικλείδων ασφαλείας σε περίπτωση καθυστερήσεων και την ορθή αποτύπωση της συμφωνίας σύμφωνα με τους περίπλοκους κανόνες που ρυθμίζουν τη μεταβίβαση ακινήτων.