

ή όση ήθελε κριθεί δικαστικά ότι είναι», όπως επί λέξει αναφέρεται στον πρώτο όρο του εν λόγω συμφωνητικού. Μετά την αποστολή της προαναφερθείσας ηλεκτρονικής επιστολής, ουδείς εκ των διαδίκων επικαλείται οποιαδήποτε καταβολή. Ομοίως, οι διάδικοι δεν επικαλούνται και οποιαδήποτε άλλη επικοινωνία μέχρι το καλοκαίρι του 2017, όταν ο πατέρας του ενάγοντος απέστειλε στην εναγομένη τις από ..., ... και ... ηλεκτρονικές επιστολές. Στην πρώτη εξ αυτών επισύναπτε στοιχεία των ετών 2003-2007 από το Κέντρο Πληροφορικής του Υπουργείου Οικονομικών (ΚΕ.Π.Υ.Ο.), με τη δεύτερη ζητούσε τις αποδείξεις δύο τραπεζικών καταθέσεων που έλαβαν χώρα στις 07.10.2005 και στις 21.08.2007, αντίστοιχως, και στην τρίτη επισύναπτε ένα τιμολόγιο. Σε απάντηση της πρώτης επιστολής, η εναγομένη απέστειλε την από 19.10.2017 ηλεκτρονική επιστολή της με την οποία ζητούσε τα στοιχεία από το ΚΕ.Π.Υ.Ο. και για το έτος 2008.

Επιπλέον, την ίδια περίοδο ο ενάγων, ο πατέρας του και ο νόμιμος εκπρόσωπος της εναγομένης, ..., συναντήθηκαν στην έδρα της εναγομένης με αφορμή την αντιδικία του πατέρα του ενάγοντος με την αμερικάνικη εταιρεία ...

Ο ενάγων ισχυρίζεται ότι με την προαναφερθείσα, από 30.08.2012, ηλεκτρονική επιστολή της εναγομένης με τίτλο ..., η εναγομένη και ο πατέρας του συνήψαν σύμβαση αιτιώδους αναγνώρισης χρέους ποσού ευρώ εννέα χιλιάδων πενήντα και λεπτών σαράντα ενός (€ 9.059,41) με τη δη-μιουργία νέας ενοχής. Ωστόσο, ο ισχυρισμός του αυτός κρίνεται αβάσιμος για τους ακόλουθους λόγους.

Καταρχάς, η προαναφερθείσα ηλεκτρονική επιστολή, η οποία άλλωστε περιείχε μόνον ένα αυτοματοποιημένο μήνυμα, δεν περιελάμβανε οποιοδήποτε έκφραση δηλωτική της βούλησης της εναγομένης να συνάψει σύμβαση αναγνώρισης χρέους και μάλιστα δημιουργώντας νέα ενοχή εις βάρος της.

Περαιτέρω, όπως προαναφέρθηκε, η εναγομένη σε κάθε περίπτωση ισχυρίζεται ότι έχει εξοφλήσει μέρος των οφειλών της από τις συναλλαγές του έτους 2007. Η ένσταση αυτή, ως προς το ποσό των ευρώ δύο χιλιάδων (€ 2.000,00) που κατέβαλε στην ομόρρυθμη εταιρεία ..., κρίνεται αβάσιμη, αφού η ομόρρυθμη αυτή εταιρεία δεν ήταν εκδοχέας των απαιτήσεων του πατέρα του ενάγοντος, ώστε τυχόν καταβολές στην πρώτη να εξοφλούν οφειλές έναντι του δεύτερου. Ως προς το ποσό, όμως, των ευρώ πέντε χιλιάδων οκτακοσίων (€ 5.800,00) κρίνεται βάσιμη, αφού αποδεικνύεται από τις προσκομιζόμενες νομίμως και μετ' επικλήσεως αποδείξεις τραπεζικών καταθέσεων της τράπεζας ...

Συγκεκριμένα, η εναγομένη κατέβαλε στον ενάγοντα α) στις 24.12.2007 το ποσό των ευρώ δύο χιλιάδων (€ 2.000,00) με χρέωση του με αριθμό ... τραπεζικού λογαριασμού της στην τράπεζα ... και πίστωση του με αριθμό ... τραπεζικού λογαριασμού του πατέρα του ενάγοντος που τηρείται στην ίδια τράπεζα, β) στις 05.02.2008 το ποσό των ευρώ δύο χιλιάδων (€ 2.000,00) με χρέωση του με αριθμό ... τραπεζικού λογαριασμού της στην τράπεζα ... και πίστωση του με αριθμό ... τραπεζικού λογαριασμού του πατέρα του ενάγοντος που τηρείται στην ίδια τράπεζα, γ) στις 18.09.2008 το ποσό των ευρώ οκτακοσίων (€ 800,00) με χρέωση του με αριθμό ... τραπεζικού λογαριασμού της στην τράπεζα ... και πίστωση του με αριθμό ... τραπεζικού λογαριασμού του πατέρα του ενάγοντος που τηρείται στην ίδια τράπεζα και δ) στις 03.11.2008 το ποσό των ευρώ χιλίων (€ 1.000,00) με χρέωση του με αριθμό ... τραπεζικού λογαριασμού της στην τράπεζα ... και πίστωση του με αριθμό ... τραπεζικού λογαριασμού του πατέρα του ενάγοντος που τηρείται στην ίδια τράπεζα.

Εφόσον, λοιπόν, αποδεικνύεται ότι η εναγομένη είχε εξοφλήσει μέρος της επίδικης οφειλής της, η αποστολή του ως άνω μηνύματος ηλεκτρονικής αλληλογραφίας δεν δύναται να θεωρηθεί ότι έγινε

προς αναγνώριση ενός μερικώς εξοφλημένου χρέους. Εξάλλου, ο ίδιος ο ενάγων εκθέτει στην αγωγή του ότι μετά το πέρας της συνεργασίας του πατέρα του και της εναγομένης, η τελευταία επέδειξε αντισυμβατική και κακόπιστη συμπεριφορά, συνεκίζοντας παράνομα τη χρήση του εμπορικού σήματος ..., που ανήκε στον πατέρα του, και βλάπτοντας έτσι σημαντικά τα οικονομικά συμφέροντα του τελευταίου. Εάν, λοιπόν, παρά την ύπαρξη μίας τέτοιου είδους συμπεριφοράς, η εναγομένη συμφωνούσε εντέλει στη σύναψη σύμβασης αιτιώδους αναγνώρισης χρέους, ο ίδιος ο πατέρας του ενάγοντος δεν θα αρκείτο για τη συναφή της σε μία άνευ περιεχομένου ηλεκτρονική επιστολή.

Εάν δε η αληθής βούληση της εναγομένης ήταν η, ανεξαρτήτως τυχόν προηγούμενων καταβολών, αναγνώριση του συνόλου των οφειλών της από το έτος 2007 και μάλιστα λίγους μήνες πριν την παραγραφή τους, τότε θα ανέμενε κανείς την έστω και μερική καταβολή των οφειλόμενων ποσών και σε περίπτωση έλλειψης αυτής, τη συνεχή όχληση της εναγομένης από τον ενάγοντα ή τον πατέρα του. Ωστόσο, ουδέν ποσό καταβλήθηκε μετά τις 30.08.2012, ουδεμία επιστολή όχλησης απεστάλη, στη δε επικοινωνία μεταξύ του πατέρα του ενάγοντος και της εναγομένης κατά το καλοκαίρι του 2017, ουδείς λόγος γίνεται για την επίδικη σύμβαση, παρά μόνο ανταλλάσσονται οικονομικά στοιχεία και καταστάσεις του ΚΕ.Π.Υ.Ο.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, εφόσον δεν αποδείχθηκε η σύναψη της επίδικης σύμβασης, η υπό κρίση αγωγή θα πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμη. Επιπλέον, ο ενάγων πρέπει λόγω της ήττας του να καταδικαστεί σε πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της νικήσας εναγομένης, κατά το νόμιμο αίτημά της και σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό (176, 184, 191 παρ. 2 ΚΠολΔ).

2 Εμπράγματο Δίκαιο

Κτηματολόγιο - Πρακτικό διαμεσολάβησης

ΜΠΡΑΘ 1292/2019

Πρόεδρος: Δ. Αυγουστοπούλου, Πρωτοδίκης, Κτηματολογική Δικαστής

Δικηγόρος: Π. Ηλιόπουλος

Το πρακτικό διαμεσολάβησης με το οποίο επιλύεται διαφορά ιδιωτικού δικαίου που αφορά σε ακίνητο, κατά τρόπο ώστε να συνιστάται, αλλοιώνεται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα, από και με την κατάθεσή του στην γραμματεία του αρμόδιου πρωτοδικείου, οπότε είναι και τίτλος εκτελεστός, σύμφωνα με το άρθρο 904 παρ. 2 εδ. γ' ΚΠολΔ, αναπληρώνει πλήρως τον συμβολαιογραφικό τύπο, που προβλέπεται από το ουσιαστικό δίκαιο, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ και μπορεί να μεταγραφεί ή να καταχωρηθεί στο Κτηματολόγιο. Ο έλεγχος της νομιμότητας του προϊστάμενου του κτηματολογικού γραφείου, κατά το άρθρο 16 παρ. 1 Ν 2664/1998, δεν μπορεί να επεκταθεί σε

έλεγχο της νομικής ή ουσιαστικής ορθότητας της συμφωνίας επίλυσης της διαφοράς, που περιέχεται στο πρακτικό διαμεσολάβησης. Άσκηση αναγνωριστικής αγωγής άρθρου 6 παρ. 2 Ν 2664/1998 με αίτημα να αναγνωριστεί ότι οι ενάγοντες απέκτησαν την νομή του επίδικου ακινήτου από το έτος 1991 και ότι έχουν καταστεί εξ αδιαιρέτου συγκύριοι κατά τα αναφερόμενα στην αγωγή ποσοστά, με τα προσόντα της έκτακτης χρησιμευσιμότητας. Επίλυση της διαφοράς με πρακτικό διαμεσολάβησης που κατατέθηκε στην γραμματεία του Πρωτοδικείου Αθηνών, οπότε κατέστη εκτελεστός τίτλος (άρθρο 9 παρ. 3 Ν 3898/2010). Άρνηση της προϊσταμένης του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου να προβεί στην καταχώριση του πρακτικού διαμεσολάβησης και στην επί της βάσει αυτού διόρθωση της εσφαλμένης αρχικής εγγραφής. Δεκτές οι αντιρρήσεις που ασκήθηκαν κατά της άρνησης αυτής. Διατάσσεται η προϊσταμένη του άνω κτηματολογικού γραφείου να προβεί στην καταχώριση του πρακτικού διαμεσολάβησης.

Διατάξεις: άρθρα 1192 [αρ. 5] ΑΚ, 214Γ, 293 [παρ. 1γ'] και 904 [παρ. 2γ'] ΚΠολΔ, 6 [παρ. 2], 16 [παρ. 1] Ν 2664/1998, 9 Ν 3898/2010

Ι.α Κατά το άρθρο 6 §§ 1, 2, 3 και 4 του Ν 2664/1998, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το Ν 3127/2003, ορίζεται «1. Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, σύμφωνα με την παράγραφο 2 περίπτωση Β' του άρθρου 3... 2 α). Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην και κατά τόπον Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολική ή μερικά, της πρώτης εγγραφής. Η αγωγή (αναγνωριστική ή διεκδικητική) ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία πέντε (5) ετών, εκτός αν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της πενταετούς αυτής προθεσμίας, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι επτά (7) ετών... γ) Η αποκλειστική προθεσμία αυτής της παραγράφου αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που προβλέπει το άρθρο 1 παράγραφος 3. Η αγωγή απευθύνεται κατά του αναγραφόμενου ως δικαιούχου του δικαιώματος στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή ή κατά των καθολικών του διαδόχων. Σε περίπτωση ειδικής διαδοχής στο δικαίωμα στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή, η αγωγή πρέπει να στραφεί τόσο κατά του φερόμενου με την πρώτη εγγραφή ως δικαιούχου ή των καθολικών του διαδόχων όσο και κατά του ειδικού διαδόχου αυτού... 4. α) Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στις παραγράφους 2 και 3 του παρόντος άρθρου, αν το δικαίωμα που καταχωρήθηκε στην αρχική εγγραφή είχε μεταβιβασθεί, αλλοιωθεί ή καταργηθεί δυνάμει δι-

καιοπραξίας, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών, η διόρθωση της αρχικής εγγραφής δεν απαιτείται να γίνει με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Στην περίπτωση αυτή, η επαγόμενη τη μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση του εγγραπτεύου δικαιώματος πράξη, καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με αίτηση του δικαιούχου ή κάθε τρίτου, που έχει έννομο συμφέρον, σύμφωνα με τα άρθρα 14 έως και 16, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει στο μεταξύ μεσολαβήσει άλλη, ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο. Στην περίπτωση των πάσης φύσεως βαρών, τα οποία νομίμως έχουν συσταθεί και βαρύνουν την κυριότητα ή άλλο εγγραπτέο δικαίωμα η παρούσα διάταξη εφαρμόζεται ανεξαρτήτως του εάν η καταχώριση της συστατικής του βάρους πράξης στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου είναι προγενέστερη της κτήσεως του καταχωρισθέντος στο κτηματολόγιο δικαιώματος... β) Η αίτηση... υποβάλλεται εντός της προθεσμίας που ισχύει για την αγωγή της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, μετά την άπρακτη πάροδο της οποίας ισχύουν τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 7α. Με την αίτηση συνυποβάλλονται επικυρωμένα αντίγραφα των δημοσίων εγγράφων και πιστοποιητικά εγγραφής τους στα βιβλία του οικείου υποθηκοφυλακείου, από τα οποία προκύπτει η νόμιμη μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση του καταχωρισθέντος στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές εγγραπτεύου δικαιώματος. Η αποδοχή ή απόρριψη της αίτησης γίνεται χωρίς υπαίτια καθυστέρηση και πάντως σε χρόνο όχι μεγαλύτερο των πέντε (5) εργασίμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της. Η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα της πράξης για την οποία έχει υποβληθεί αίτηση γίνεται κατόπιν απόφασης του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου, εφόσον συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες προς τούτο προϋποθέσεις... γ) Κατά της απόφασης του προϊσταμένου, θετικής ή αρνητικής, ο αιτών, ο αρχικός εγγεγραμμένος και κάθε τρίτος που έχει έννομο συμφέρον μπορούν να υποβάλουν αντιρρήσεις ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 16». Επίσης κατ' άρθρο 16 § 2 και 5 του ανωτέρω νόμου «2. Αν ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου αρνηθεί τη ζητούμενη καταχώριση, σημειώνει την άρνησή του και εκθέτει συνοπτικά τους λόγους επί της αρνήσεως ή σε επισυναπτόμενο στην αίτηση πρόσθετο φύλλο και γνωστοποιεί αμελλητί την απόφασή του στον αιτούντα... 5. Κατά της αρνητικής απόφασης του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου ...ο αιτών δικαιούται να προβάλλει αντιρρήσεις... Οι αντιρρήσεις υποβάλλονται με αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή και εγγράφονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ο Κτηματολογικός Δικαστής, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, ελέγχει αν η αντίρρηση έχει εγγραφεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου και σε αρνητική περίπτωση την απορρίπτει ως απαράδεκτη...». Εκ των ανωτέρω συνάγεται ότι σε περίπτωση που στις πρώτες εγγραφές έχει καταχωρηθεί ένα εμπράγματο δικαίωμα, το οποίο ήδη πριν από τις πρώτες εγγραφές στο κτηματολόγιο είχε υποστεί κάποια μεταβολή (π.χ.

μεταβιβάσθηκε ή αλλοιώθηκε ή επιβαρύνθηκε με υποθήκη) μη εμφανιζόμενη στις πρώτες εγγραφές, ο δικαιούχος αυτού (μη καταχωρηθέντος δικαιώματος) μπορεί με αίτησή του ενώπιον του αρμοδίου κτηματολογικού γραφείου να ζητήσει να καταχωρηθεί το εγγραπτό δικαίωμά του στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, σύμφωνα με τα άρθρα 14 έως και 16 του Ν 2664/1998, ως μεταγενέστερη εγγραφή υπό την έννοια του άρθρου 8 του ίδιου νόμου, εφόσον: i) το εγγραπτό δικαίωμα περιήλθε στο δικαιούχο δυνάμει δικαιοπραξίας, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών, η ως άνω πράξη πρέπει να αφορά σε μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση του ήδη καταχωρηθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, ii) δεν έχει μεσολαβήσει άλλη εγγραφή, επαγόμενη τη μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση του εγγραπτού δικαιώματος και iii) προκύπτει κατά τρόπο ευκερή το εγγραπτό δικαίωμα από τίτλο που στηρίζεται σε δικαιοπραξία ή διοικητική πράξη ή δικαστική απόφαση ή διαδικαστική πράξη. Η ανωτέρω δυνατότητα “εξωδικαστικής διόρθωσης ανακριβούς εγγραφής” προβλέφθηκε από το Ν 3127/2003 με την προσθήκη στο άρθρο 6 του Ν 2664/1998 της παραγράφου 4, χωρίς να αποκλείεται η επίλυση της διαφοράς με την έγερση τακτικής αναγνωριστικής αγωγής κατ’ άρθρο 6 § 2 και 3 του Ν 2664/1998 (ΜΠρθες 8952/2006 Αρμ 2006, 1979).

Ι.Β Η διαμεσολάβηση, ως εναλλακτική μέθοδος επίλυσης των ιδιωτικών διαφορών εκτός δικαστηρίων, καθιερώθηκε με το Ν 3898/2010 κατ’ εφαρμογή της οδηγίας 2008/52/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21ης Μαΐου 2008. Οι διαφορές που μπορούν να υπαχθούν σε διαμεσολάβηση είναι όλες οι διαφορές του ιδιωτικού δικαίου, το αντικείμενο των οποίων έχουν εξουσία να διαθέτουν τα μέρη της διαφοράς (άρθρο 2 Ν 3898/2010). Η προσφυγή των μερών στη διαμεσολάβηση είναι οικειοθελής και μπορεί να γίνει, είτε πριν την έναρξη οποιοσδήποτε δικαστικής διαδικασίας, ή μετά την έναρξή της και μάλιστα σε οποιοδήποτε στάδιο αυτής. Στη διαδικασία της διαμεσολάβησης τα μέρη παρίστανται υποχρεωτικά με τους πληρεξούσιους δικηγόρους τους (άρθρο 8 § 1 Ν 3898/2010). Σε περίπτωση που τα μέρη επιτύχουν να επιλύσουν τη διαφορά κατά τη διαδικασία της διαμεσολάβησης, τότε η συμφωνία τους αποτυπώνεται στο πρακτικό διαμεσολάβησης, το οποίο υπογράφεται από τα μέρη, τους πληρεξούσιους δικηγόρους τους και τον διαμεσολαβητή. Σύμφωνα με τη ρητή διάταξη του άρθρου 9 § 3 του Ν 3898/2010 το πρακτικό διαμεσολάβησης, από την κατάθεσή του στη γραμματεία του μονομελούς πρωτοδικείου της περιφέρειας όπου διεξήχθη η διαμεσολάβηση, εφόσον περιέχει συμφωνία των μερών για ύπαρξη αξίωσης, που μπορεί να εκτελεστεί αναγκαστικά, αποτελεί εκτελεστό τίτλο, σύμφωνα με το άρθρο 904 § 2 εδ. γ’ ΚΠολΔ. Η διαμεσολάβηση, ως μέθοδος εξωδικαστικής επίλυσης των ιδιωτικών διαφορών, αναγνωρίζεται νομοθετικά και στον ΚΠολΔ, όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του με το Ν 4335/2015. Ειδικότερα, οι διατάξεις των άρθρων 116Α και 214Γ ΚΠολΔ, καθιερώνουν την υποχρέωση του δικα-

στηρίου να ενθαρρύνει και να προτείνει, σε κάθε στάση της δίκης και σε κάθε διαδικασία, την προσφυγή των διαδίκων στη διαμεσολάβηση, ορίζοντας και τις οικονομικές συνέπειες, που θα είχε η προσφυγή των διαδίκων σε μια τέτοια διαδικασία. Πρόκειται συγκεκριμένα για την αναβολή της συζήτησης της υπόθεσης για χρονικό διάστημα τριών (3) μηνών, ή ακόμα και τη ματαίωσή της στο πλαίσιο των άρθρων 237 και 238 ΚΠολΔ (άρθρο 214Γ § 1 ΚΠολΔ).

Περαιτέρω, με την προσθήκη στον ΚΠολΔ της διάταξης του άρθρου 214Β, με το Ν 4055/2012, προβλέπεται η δυνατότητα επίλυσης της διαφοράς με τη βοήθεια δικαστή, ο οποίος επιτελεί ρόλο μεσολαβητή, χωρίς κατ’ ανάγκην να έχει λάβει ειδική εκπαίδευση και πιστοποίηση, όπως τούτο ρητά απαιτείται για τον διαμεσολαβητή (άρθρα 4 εδ. γ’ και 5 του Ν 3898/2010 και ΠΔ 123/2010). Συγκεκριμένα, η διάταξη του άρθρου 214Β § 2 ΚΠολΔ ορίζει ότι οι δικαστές μεσολαβητές πλήρους ή μερικής απασχόλησης ορίζονται σε κάθε πρωτοδικείο και εφετείο, για δύο έτη. Αυτό σημαίνει ότι, ο δικαστής μεσολαβητής ορίζεται από τον προϊστάμενο του πρωτοδικείου ή του εφετείου, είναι επομένως συγκεκριμένος και δεν επιλέγεται από τα μέρη, όπως ο διαμεσολαβητής.

Οι δύο αυτές δυνατότητες συναινετικής επίλυσης της διαφοράς συμπίπτουν απόλυτα ως προς την ισχύ και λειτουργία του πρακτικού στο οποίο καταλήγουν, σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας των μερών. Τόσο το πρακτικό διαμεσολάβησης, όσο και το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης, έχουν από το νόμο την ίδια ακριβώς ισχύ εκτελεστού τίτλου, σύμφωνα με το άρθρο 904 § 2 εδ. γ’ ΚΠολΔ, από την κατάθεσή του στη γραμματεία του αρμοδίου πρωτοδικείου (πρβλ. άρθρα 214Β § 5 ΚΠολΔ για τη δικαστική μεσολάβηση και 9 § 3 Ν 3898/2010 για τη διαμεσολάβηση, των οποίων ακόμα και η σχετική διατύπωση ταυτίζεται απόλυτα).

Περαιτέρω, σύμφωνα με τη ρητή διάταξη του άρθρου 293 § 1 ΚΠολΔ, όπως αυτή ισχύει, οι διάδικοι μπορούν σε κάθε στάση της δίκης να συμβιβάζονται, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του ουσιαστικού δικαίου. Ο συμβιβασμός γίνεται με δήλωση ενώπιον του δικαστηρίου ή του εισηγητή δικαστή ή συμβολαιογράφου και επιφέρει αυτοδίκαιη κατάργηση της δίκης. Ο συμβιβασμός αυτός, καθώς και εκείνος που περιέχεται στα πρακτικά των παραγράφων 3 του άρθρου 214Α και 5 του άρθρου 214Β, καλύπτει τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, που προβλέπεται από το ουσιαστικό δίκαιο και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως τίτλος για την κτήση, κατάργηση ή μεταβολή εμπράγματος δικαιώματος. Η διάταξη αυτή εξομοιώνει ως προς τις έννομες συνέπειές τους το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης και το πρακτικό εξώδικης επίλυσης της διαφοράς κατ’ άρθρο 214Α § 3 ΚΠολΔ, με το πρακτικό δικαστικού συμβιβασμού. Κατά συνέπεια, τα πρακτικά του δικαστηρίου που περιέχουν συμβιβασμό, το πρακτικό εξώδικης επίλυσης της διαφοράς του άρθρου 214Α § 3 ΚΠολΔ και το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης του άρθρου 214Β § 5 ΚΠολΔ, συνιστούν τύπο ισοδύναμο προς το συμβολαιογραφικό έγγραφο, που προβλέπεται από το ουσιαστικό δίκαιο και μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως τίτλοι για τη

σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος. Ωστόσο, στη διάταξη του άρθρου 293 § 1 εδ. γ' ΚΠολΔ δε γίνεται ρητή αναφορά στο πρακτικό μεσολάβησης, που συνάπτεται σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 214Γ ΚΠολΔ, με συνέπεια να δημιουργείται κενό δικαίου.

Παρά ταύτα, η έλλειψη ρητής νομοθετικής ρύθμισης, δε δημιουργεί καμιά αμφιβολία για το ότι ο σκοπός του νόμου που αφορά στην έννοια και λειτουργία του πρακτικού διαμεσολάβησης του άρθρου 9 Ν 3898/2010, κατ' ανάλογη εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 293 § 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, για τους εξής λόγους: i) το πρακτικό διαμεσολάβησης, που περιέχει συμφωνία των μερών για αξίωση που μπορεί να εκτελεστεί αναγκαστικά, από και με την κατάθεσή του στη γραμματεία του αρμοδίου πρωτοδικείου είναι τίτλος εκτελεστός, σύμφωνα με το άρθρο 904 § 2 εδ. γ' ΚΠολΔ, ισοδυναμεί επομένως με δικαστική απόφαση, ii) το πρακτικό διαμεσολάβησης έχει την ίδια ακριβώς ισχύ και με τους ίδιους όρους με το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης, που συνάπτεται σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 214Β § 5 ΚΠολΔ iii) επίσης, το πρακτικό συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς, κατ' άρθρο 214Α ΚΠολΔ, μετά την επικύρωσή του από τον δικαστή ή τον πρόεδρο του δικαστηρίου ενώπιον του οποίου εκκρεμεί η αγωγή ή το ένδικο μέσο, αποτελεί τίτλο εκτελεστό, αν η διαφορά περιλαμβάνει και καταψήφιση, σύμφωνα με τη ρητή διάταξη του άρθρου 214Α § 3 ΚΠολΔ.

Με βάση τα προαναφερθέντα προκύπτει ότι σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις σκοπός του νομοθέτη είναι η εξομείωση όλων των μορφών εξωδικαστικής επίλυσης των ιδιωτικών διαφορών προς το δικαστικό συμβιβασμό και τα αποτελέσματά του. Ειδικότερα, με την προϋπόθεση τήρησης της προβλεπόμενης από τις διατάξεις των άρθρων 9 § 3 του Ν 3898/2010, 214Β § 5 και 214Α § 3 ΚΠολΔ διαδικασίας για την κατάθεση στη γραμματεία του αρμοδίου δικαστηρίου -στις περιπτώσεις της διαμεσολάβησης και της δικαστικής μεσολάβησης- ή για την επικύρωση από τον αρμόδιο δικαστή -στην περίπτωση της εξώδικης συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς κατ' άρθρο 214Α ΚΠολΔ- το πρακτικό εξώδικης επίλυσης της διαφοράς ανεξάρτητα από τη διαδικασία από την οποία προήλθε, αποτελεί -και στις τρεις πιο πάνω περιπτώσεις- εκτελεστό τίτλο. Πρόκειται συνεπώς για όμοιες περιπτώσεις, στις οποίες ο νόμος επιβάλλεται, με βάση την αρχή της ισότητας, να προβλέπονται ίδιες έννομες συνέπειες ως προς την εξομείωση όλων των μορφών εξωδικαστικής επίλυσης των ιδιωτικών διαφορών προς το δικαστικό συμβιβασμό και τα αποτελέσματά του.

Στο σημείο αυτό, ακριβώς, εδράζεται ο δικαιολογητικός λόγος της αναλογίας, από την οποία συνάγεται ερμηνευτικά ότι και το πρακτικό διαμεσολάβησης του άρθρου 9 Ν 3898/2010 εξομοιώνεται με πρακτικό δικαστικού συμβιβασμού, εφόσον κατά ρητή διάταξη νόμου (παρ. 3 του πιο πάνω άρθρου 9), αποτελεί εκτελεστό τίτλο από την κατάθεσή του στη γραμματεία του αρμοδίου πρωτοδικείου.

ου. Έτσι, αναμφισβήτητα μπορεί να χρησιμοποιηθεί, αυτό καθαυτό, ως τίτλος για τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος, ακόμη και στις περιπτώσεις διαφορών που προκύπτουν από ανακριβείς κτηματολογικές εγγραφές (Δ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο, έκδοση 2013, σελ. 823).

Και τούτο διότι στη διάταξη του άρθρου 293 § 1 ΚΠολΔ ορίζεται ρητά ότι τόσο ο δικαστικός συμβιβασμός, όσο και ο συμβιβασμός που περιέχεται στα πρακτικά των παραγράφων 3 του άρθρου 214Α και 5 του άρθρου 214Β ΚΠολΔ, καλύπτει τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, που προβλέπεται από το ουσιαστικό δίκαιο. Αυτό σημαίνει ότι, αν το πρακτικό δικαστικού συμβιβασμού, ή το πρακτικό συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς κατά το άρθρο 214Α § 3 ΚΠολΔ, ή το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης του άρθρου 214Β § 5 ΚΠολΔ αφορά σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, καλύπτει τον απαιτούμενο κατά το ουσιαστικό δίκαιο τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου (1192 αρ. 1 ΑΚ), κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 293 § 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, και επομένως μπορεί να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή να καταχωρηθεί στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Συνεπώς, σύμφωνα με όσα προεκτέθηκαν, πρέπει να γίνει δεκτό ότι το πρακτικό διαμεσολάβησης, με το οποίο επιλύεται διαφορά που αφορά σε ακίνητο κατά τρόπο ώστε να συνιστάται, αλλοιώνεται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα, από και με την κατάθεσή του στη γραμματεία του αρμοδίου πρωτοδικείου, οπότε είναι και τίτλος εκτελεστός, σύμφωνα με το άρθρο 904 § 2 εδ. γ' ΚΠολΔ, αναπληρώνει πλήρως τον συμβολαιογραφικό τύπο, που προβλέπεται από το ουσιαστικό δίκαιο, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 293 § 1 εδ. γ' ΚΠολΔ και μπορεί να μεταγραφεί ή να καταχωρηθεί στο κτηματολόγιο. Κατά τη μεταγραφή ή καταχώριση, πλην του πρακτικού διαμεσολάβησης, θα πρέπει να συνυποβληθούν στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, όλα εκείνα τα έγγραφα που επισυνάπτονται σε ένα συμβολαιογραφικό έγγραφο, όπως δήλωση φόρου μεταβίβασης ή χρησικτησίας, τοπογραφικό διάγραμμα, πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας, πιστοποιητικό άρθρου 54α Ν 4174/2013 περί καταβολής ΕΝΦΙΑ, βεβαίωση μηχανικού κατά το Ν 4178/2013, πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κ.λπ. Κατά τα λοιπά, ο έλεγχος της νομιμότητας του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου κατά το άρθρο 16 § 1 του Ν 2664/1998, δεν μπορεί να επεκταθεί σε έλεγχο της νομικής ή ουσιαστικής ορθότητας της συμφωνίας επίλυσης της διαφοράς, που περιέχεται στο πρακτικό διαμεσολάβησης (Ε. Τσέλιου, Το πρακτικό διαμεσολάβησης ως τίτλος προς εγγραφή ή εξάλειψη υποθήκης και ως τίτλος προς μεταγραφή, Συνήγορος 2017 σελ. 66-69).

II. Στην προκειμένη περίπτωση με την ένδικη αίτησή τους οι αιτούντες εκθέτουν ότι έχουν καταστεί με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας συγκύριοι, κατά τα αναφερόμενα στην αίτηση εξ αδιαίρετου ποσοστά, του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ ..., το οποίο καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία του κτηματολογικού γραφείου ..., ως ανήκον στη συγκυριότητα της ... συζ. Ι. Κ. κατά

ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου, του Ι. Α. του Σ. κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου, της Β. συζ. Σ. Α. κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου και του έκτου αιτούντα κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου.

Ότι οι αιτούντες ήγειραν σε βάρος της Κ. συζ. Ι. Κ. και του Ι. Α. του Σ. την από 31-3-2017 και με αριθ. κατ. δικ. .../2017 αγωγή ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, ζητώντας να αναγνωριστούν οι ίδιοι ως συγκύριοι του ανωτέρω γεωτεμαχίου.

Ότι κατά τη διάρκεια της εκκρεμοδικίας οι διάδικοι της ως άνω δίκης συμφώνησαν την υπαγωγή της διαφοράς τους σε διαδικασία διαμεσολάβησης σύμφωνα με το Ν 3898/2010, στα πλαίσια της οποίας καταρτίστηκε το με ημερομηνία 5-4-2017 πρακτικό διαμεσολάβησης, το οποίο κατατέθηκε στη Γραμματεία του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, όπου και έλαβε τον αριθμό .../6.4.2017. Ότι την 5η-5-2017 υπέβαλαν αίτηση στο κτηματολογικό γραφείο ... Αττικής, με την οποία ζητούσαν να καταχωρηθεί το ως άνω πρακτικό διαμεσολάβησης στο κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ ..., προκειμένου να διορθωθεί η εσφαλμένη αρχική κτηματολογική εγγραφή και να καταχωρηθούν οι αιτούντες ως συγκύριοι του ως άνω ακινήτου κατά τα αναφερόμενα στο πρακτικό διαμεσολάβησης ποσοστά συγκυριότητας.

Ότι η προϊσταμένη του ως άνω κτηματολογικού γραφείου με την υπ' αριθμ. πρωτ. .../5.5.2017 πράξη της αρνήθηκε την αιτηθείσα καταχώριση του πρακτικού διαμεσολάβησης και την επί τη βάσει αυτού διόρθωση της εσφαλμένης αρχικής εγγραφής, με την αιτιολογία ότι το πρακτικό διαμεσολάβησης, που συνάπτεται σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 214Γ ΚΠολΔ, δεν εμπεριέχεται στις μνημονευόμενες στις διατάξεις των άρθρων 12 § 1 του Ν 2664/1998 και 1192 αρ. 5 ΑΚ πράξεις, που καταχωρούνται στα κτηματολογικά βιβλία.

Επικαλούμενοι τα πραγματικά αυτά περιστατικά οι αιτούντες ζητούν να διαταχθεί η προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου ... να καταχωρήσει στο κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ ... το από 5-4-2017 πρακτικό διαμεσολάβησης. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα η υπό κρίση αίτηση-προσφυγή παραδεκτά εισάγεται ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού, που είναι καθ' ύλην και κατά τόπο αρμόδιο, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρα 29, 739, 791 §§ 3, 4 ΚΠολΔ και 16 § 5 Ν 2664/1998), δεδομένου ότι έχει τηρηθεί η νόμιμη διαδικασία, καθώςον αντίγραφο της έχει εγγράψει, την 22α-9-2017, στο κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ ..., με αριθμό καταχώρισης ... (όπως προκύπτει από το επικαλούμενο και προσκομιζόμενο υπ' αριθμ. πρωτ. .../22.9.2017 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραφπτεάς πράξης της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου ...).

Η εξεταζόμενη αίτηση είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 8, 1251α, 14, 16 §§ 1, 2 και 5 του Ν 2664/1998, όπως συμπληρώθηκε με το Ν 3127/2003 και το Ν 3481/2006, σε συνδυασμό με αυτές των άρθρων 293 § 1 214Γ, 791 και 904 § 2 εδ. γ' ΚΠολΔ. Σημειωτέον ότι στο άρθρο 16 § 5 του Ν 2664/1998, όπως αυτό τροποποιήθηκε με τα άρθρα 2 § 10 του Ν 3481/2006, δεν προβλέπεται πλέον προθεσμία, εντός της οποίας πρέπει να ασκηθούν οι αντιρρήσεις ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή κατά της απορριπτικής απόφασης του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου. Πρέπει, επομένως, οι ένδικες αντιρρήσεις να ερευνηθούν περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική τους βασιμότητα.

III. Από την εκτίμηση των εγγράφων που οι αιτούντες επικαλούνται και προσκομίζουν αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Με την από 31-3-2017 και με αριθ. κατ. δικ. .../2017 αγωγή, την οποία ήγειραν οι νυν αιτούντες σε βάρος: α) της Κ. συζ. Ι. Κ. και β) του Ι. Α. του Σ. ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, οι αιτούντες ζήτησαν να αναγνωριστούν οι ίδιοι

ως συγκύριοι γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ .../0/0, εμβαδού 2.051,04 τ.μ, και δη κατά ποσοστό 2/64 εξ αδιαιρέτου έκαστος της πρώτης, δεύτερης, τρίτης, τέταρτης, πέμπτης και έκτου εξ αυτών και κατά ποσοστό 10/64 εξ αδιαιρέτου έκαστη της έβδομης και όγδοης των αιτούντων, επικαλούμενοι ότι κατέστησαν συγκύριοι του επιδίκου γεωτεμαχίου κατά τα προαναφερόμενα εξ αδιαιρέτου ποσοστά έκαστος, με έκτακτη χρησικτησία, νεμόμενοι από κοινού το ως άνω ακίνητο από το έτος 1991 και εντεύθεν, οπότε έλαβε χώρα άτυπη διανομή μείζονος εκτάσεως 4.309,64 τ.μ, την οποία απέκτησαν οι: Κ. συζ. Ι. Κ., Ι. Α. του Σ., Σ. Α. του Ι. και Β. συζ. Σ. Α., δυνάμει του υπ' αριθμό .../1973 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Πειραιά Α. Π., που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου ..., στον τόμο ... και με αριθμό ...

Η ως άνω αγωγή ασκήθηκε παραδεκτά, καθώςον επιδόθηκε νόμιμα στους εναγομένους και καταχωρήθηκε εμπρόθεσμα στο κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ .../0/0, την 4.4.2017, με αριθμό καταχώρισης Κατά τη διάρκεια της εκκρεμοδικίας οι διάδικοι της ως άνω δίκης συμφώνησαν την υπαγωγή της διαφοράς τους σε διαδικασία διαμεσολάβησης σύμφωνα με το Ν 3898/2010, στα πλαίσια της οποίας καταρτίστηκε το με ημερομηνία 5-4-2017 πρακτικό διαμεσολάβησης, το οποίο κατατέθηκε στη Γραμματεία του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, όπου και έλαβε τον αριθμό .../6.4.2017.

Σύμφωνα με το περιεχόμενο του ως άνω πρακτικού διαμεσολάβησης οι εναγόμενοι αναγνώρισαν ότι οι ενάγοντες της ως άνω αγωγής (νυν αιτούντες) απέκτησαν τη νομή του επιδίκου ακινήτου από το έτος 1991 και ότι έχουν καταστεί συγκύριοι αυτού κατά τα προαναφερόμενα εξ αδιαιρέτου ποσοστά, με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας.

Κατόπιν των ανωτέρω, την 5-5-2017, οι αιτούντες υπέβαλαν αίτηση στο κτηματολογικό γραφείο ... Αττικής, προκειμένου να καταχωρηθεί το ως άνω πρακτικό διαμεσολάβησης στο κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ .../0/0, συνυποβάλλοντας το ανωτέρω πρακτικό διαμεσολάβησης, που περιείχε όλα τα οριζόμενα στο άρθρο 9 § 1 του Ν 3898/2010 στοιχεία και αφορά σε επίλυση διαφοράς ιδιωτικού δικαίου, καθώς επίσης και την με αριθμό .../6.4.2017 έκθεση καταθέσεως του στη Γραμματεία του Πρωτοδικείου Αθηνών και πιστοποιητικό της αρμοδίας Δ.Ο.Υ. ... περί καταβολής του αναλογούντος στην αξία του επιδίκου ακινήτου φόρου μεταβίβασης λόγω χρησικτησίας. Η προϊσταμένη του ως άνω κτηματολογικού γραφείου με την υπ' αριθμ. πρωτ. .../5.5.2017 πράξη της αρνήθηκε την αιτηθείσα καταχώριση του με ημερομηνία 5-4-2017 πρακτικού διαμεσολάβησης και την επί τη βάσει αυτού διόρθωση της εσφαλμένης αρχικής εγγραφής, με την αιτιολογία ότι το πρακτικό διαμεσολάβησης, που συνάπτεται σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 214Γ ΚΠολΔ, δεν εμπεριέχεται στις μνημονευόμενες στις διατάξεις των άρθρων 12 § 1 του Ν 2664/1998 και 1192 αρ.5 ΑΚ πράξεις, που καταχωρούνται στα κτηματολογικά βιβλία.

Πλην όμως, όπως εκτέθηκε στην υπό στοιχεία Ι.Β νομική σκέψη της αποφάσεως αυτής, το πρακτικό διαμεσολάβησης, με το οποίο επιλύεται διαφορά ιδιωτικού δικαίου που αφορά σε ακίνητο κατά τρόπο ώστε να συνιστάται, αλλοιώνεται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα, από και με την κατάθεσή του στη γραμματεία του αρμοδίου πρωτοδικείου, οπότε είναι και τίτλος εκτελεστός, σύμφωνα με το άρθρο 904 § 2 εδ. γ' ΚΠολΔ, αναπληρώνει πλήρως το συμβολαιογραφικό τύπο, που προβλέπεται από το ουσιαστικό δίκαιο, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 293 § 1 εδ. γ1 ΚΠολΔ και ως εκ τούτου μπορεί να μεταγραφεί ή να καταχωρηθεί στο κτηματολόγιο. Επομένως, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή ως και κατ' ουσίαν βάσιμη, να αρθεί η

εκκρεμότητα που δημιουργήθηκε από την έκδοση της με αριθμ. πρωτ. .../5.5.2017 πράξης της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου ... Αττικής και να διαταχθεί η καταχώριση του με ημερομηνία 5-4-2017 πρακτικού διαμεσολάβησης στο κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ .../0/0, με σχετική πράξη καταχώρισης, η οποία θα θεωρείται ότι έγινε από τότε που υποβλήθηκε η από 5-5-2017 αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης από τους αιτούντες-προσφεύγοντες.

Παρατηρήσεις

Ι. Εισαγωγή

Η σχολιαζόμενη απόφαση εκδόθηκε επί αίτησης - αντιρρήσεων που ασκήθηκαν ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή, κατά της άρνησης προϊσταμένης κτηματολογικού γραφείου να προβεί στην καταχώριση πρακτικού διαμεσολάβησης και στην βασιζόμενη σε αυτό διόρθωση της σχετικής εσφαλμένης αρχικής εγγραφής, με την αιτιολογία ότι το πρακτικό διαμεσολάβησης δεν περιέχεται στις μνημονευόμενες στις διατάξεις των άρθρων 12 παρ. 1 Ν 2664/1998 και 1192 αριθ. 5 ΑΚ πράξεις, που καταχωρούνται στα κτηματολογικά βιβλία.

Ο κτηματολογικός δικαστής έκανε δεκτές τις αντιρρήσεις και διέταξε την προϊσταμένη του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου να προβεί στην αιτηθείσα καταχώριση του πρακτικού διαμεσολάβησης στο κτηματολογικό φύλλο του επίδικου ακινήτου.

ΙΙ. Αντικείμενο της διαφοράς

Η διαφορά που επιλύθηκε με το συγκεκριμένο πρακτικό διαμεσολάβησης ήταν ιδιωτική διαφορά που αφορούσε σε ακίνητο. Προέκυψε από την άσκηση αναγνωριστικής αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 Ν 2664/1998, με αίτημα να αναγνωριστεί ότι οι ενάγοντες απέκτησαν συγκυριότητα εξ αδιαιρέτου στο επίδικο ακίνητο, λόγω έκτακτης χρησικτησίας. Κατά την διάρκεια της εκκρεμοδικίας, τα διάδικα μέρη συμφώνησαν την υπαγωγή της διαφοράς τους στην διαδικασία της διαμεσολάβησης Ν 3898/2010. Η διαμεσολάβηση κατέληξε σε συμφωνία των μερών, αφού οι εναγόμενοι αναγνώρισαν ότι οι ενάγοντες απέκτησαν τη νομή του επίδικου ακινήτου από το έτος 1991 και συνεπώς ότι έχουν καταστεί συγκύριοι αυτού κατά τα αναφερόμενα στην αγωγή εξ αδιαιρέτου ποσοστά, με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας. Η συμφωνία αυτή ενσωματώθηκε σε πρακτικό διαμεσολάβησης, το οποίο κατατέθηκε στην γραμματεία του αρμόδιου πρωτοδικείου και έτσι κατέστη εκτελεστός τίτλος σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 904 παρ. 2 εδ. γ' ΚΠολΔ (άρθρο 9 παρ. 3 Ν 3898/2010).

ΙΙΙ. Παραδοχές της απόφασης

Η σχολιαζόμενη δικαστική απόφαση, υιοθετώντας πλήρως την άποψη που διατυπώθηκε στο άρθρο μου με τίτλο «Το πρακτικό διαμεσολάβησης ως τίτλος προς εγγραφή ή εξάλειψη υποθήκης και ως τίτλος

προς μεταγραφή» (Συνήγορος 2017, Τεύχος 121, σελ. 66 επ.), δέχεται τα εξής:

- Ότι, σύμφωνα με την ρητή διάταξη του άρθρου 9 παρ. 3 Ν 3898/2010, το πρακτικό διαμεσολάβησης, από την κατάθεσή του στην γραμματεία του μονομελούς πρωτοδικείου της περιφέρειας όπου διεξήχθη η διαμεσολάβηση, εφόσον περιέχει συμφωνία των μερών για ύπαρξη αξίωσης που μπορεί να εκτελεστεί αναγκαστικά, αποτελεί εκτελεστό τίτλο, σύμφωνα με το άρθρο 904 παρ. 2 εδ. γ' ΚΠολΔ.

- Ότι, τόσο το πρακτικό διαμεσολάβησης, όσο και το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης άρθρου 214Β παρ. 5 ΚΠολΔ έχουν από το νόμο την ίδια ακριβώς ισχύ εκτελεστού τίτλου, σύμφωνα με το άρθρο 904 παρ. 2 εδ. γ' ΚΠολΔ, από την κατάθεσή τους στην γραμματεία του αρμόδιου πρωτοδικείου.

- Ότι η διάταξη του άρθρου 293 παρ. 1 ΚΠολΔ, εξομοιώνει, ως προς τις έννομες συνέπειές τους, το πρακτικό εξώδικης συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς κατ' άρθρο 214Α παρ. 3 και το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης του άρθρου 214Β παρ. 5 ΚΠολΔ, με το πρακτικό δικαστικού συμβιβασμού, αφού και τα τρία συνιστούν τύπο ισοδύναμο προς το συμβολαιογραφικό έγγραφο, που προβλέπεται από το ουσιαστικό δίκαιο και μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως τίτλοι για την σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος¹.

- Ότι η μη ρητή αναφορά, στο άρθρο 293 παρ. 1 ΚΠολΔ, του πρακτικού διαμεσολάβησης, το οποίο προβλέπεται στην διάταξη του άρθρου 214Γ ΚΠολΔ, δημιουργεί κενό δικαίου².

- Ότι η εν λόγω έλλειψη ρητής νομοθετικής ρύθμισης δεν δημιουργεί καμία αμφιβολία για το ότι ο σκοπός του νόμου που αφορά στην έννοια και στη λειτουργία του πρακτικού δικαστικού συμβιβασμού, καλύπτει και το πρακτικό διαμεσολάβησης του άρθρου 9 παρ. 3 Ν 3898/2010, κατ' ανάλογη εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ.

- Ότι ο δικαιολογητικός λόγος της αναλογίας εδράζεται στο ότι, το πρακτικό συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς, το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης

1. Πρβλ. Διαμαντόπουλου Γεωργίου, Ισοδύναμη εναλλαγή του κατ' άρθρ. 214Α ΚΠολΔ πρακτικού επίλυσης διαφοράς προς τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και δυνατότητα χρησιμοποιήσεώς του ως τίτλου προς μεταγραφή, όταν ο συμβιβασμός έχει αντικείμενο τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, Γνμδ, Ελλάδα 54 (2013), σελ. 72 επ.

2. Πρόκειται, κατά την άποψή μου, για γνήσιο ή ακούσιο κενό του δικαίου, αφού ο νομοθέτης άφησε αρρύθμιστη μία περίπτωση - εκείνην του πρακτικού διαμεσολάβησης - την οποία έπρεπε να ρυθμίσει, με όμοιο τρόπο προς τις συναφείς ρυθμισμένες. Τα ακούσια κενά καλύπτονται με αναλογία νόμου, που ρυθμίζει άλλες όμοιες περιπτώσεις (πρβλ. Γεωργιάδη Απόστολου, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, 3η έκδοση, 2002, υπ' αριθ. 23 επ.).

και το πρακτικό διαμεσολάβησης αποτελούν και τα τρία εκτελεστούς τίτλους, υπό τις προϋποθέσεις των άρθρων 214Α παρ. 3, 214Β παρ. 5 ΚΠολΔ και 9 παρ. 3 Ν 3898/2010 αντιστοίχως. Επομένως πρόκειται για όμοιες περιπτώσεις, τις οποίες, ο νόμος, με βάση την αρχή της ισότητας, επιβάλλεται να μην μεταχειρίζεται διαφορετικά³.

- Ότι στις διατάξεις των άρθρων 9 παρ. 3 Ν 3898/2010, 214Β παρ. 5 ΚΠολΔ και 214Α παρ. 3 ΚΠολΔ παρατηρείται μία ενιαία, επί της ουσίας ρύθμιση, η οποία αποτυπώνει με σαφήνεια τον σκοπό του νομοθέτη για εξομείωση όλων των μορφών εξωδικαστικής επίλυσης των ιδιωτικών διαφορών προς τον δικαστικό συμβιβασμό και τα αποτελέσματά του.

- Ότι, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, το πρακτικό διαμεσολάβησης, με το οποίο επιλύεται διαφορά που αφορά σε ακίνητο, κατά τρόπο ώστε να συνιστάται, αλλοιώνεται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα, από και με την κατάθεσή του στην γραμματεία του αρμόδιου πρωτοδικείου, οπότε είναι και τίτλος εκτελεστός, σύμφωνα με το άρθρο 904 παρ. 2 εδ. γ' ΚΠολΔ, αναπληρώνει πλήρως τον συμβολαιογραφικό τύπο που προβλέπεται από το ουσιαστικό δίκαιο και μπορεί να μεταγραφεί ή να καταχωρηθεί στο κτηματολόγιο.

- Ότι, κατά την μεταγραφή ή καταχώριση, πλην του πρακτικού διαμεσολάβησης, θα πρέπει να συνυποβληθούν στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, όλα εκείνα τα έγγραφα που επισυνάπτονται σ' ένα συμβολαιογραφικό έγγραφο, όπως δήλωση φόρου μεταβίβασης, τοπογραφικό διάγραμμα, πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας, πιστοποιητικό άρθρου 54α Ν 4174/2013 περί καταβολής ΕΝ.ΦΙ.Α, βεβαίωση μηχανικού κατά το Ν 4178/2013, πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, στην προκειμένη δε υπόθεση πιστοποιητικό της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. περί καταβολής του αναλογούντος στην αξία του επιδίκου ακινήτου φόρου μεταβίβασης λόγω χρησιμότητας.

- Ότι κατά τα λοιπά, ο έλεγχος της νομιμότητας του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου, κατά το άρθρο 16 παρ. 1 Ν. 2664/1998, δεν μπορεί να επεκταθεί σε έλεγχο της νομικής ή ουσιαστικής ορθότητας της συμφωνίας επίλυσης της διαφοράς, που περιέχεται στο πρακτικό διαμεσολάβησης⁴.

IV. Νομική αποτίμηση των παραδοχών της απόφασης και σε σχέση με το ισχύον νομοθετικό καθεστώς της Διαμεσολάβησης (Ν 4640/2019)

Με τις πιο πάνω παραδοχές η σχολιαζόμενη απόφαση καταλήγει, με σαφή και επαρκή αιτιολογία, σε ανάλογη ερμηνεία και εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, με βάση τον σκοπό του νομοθέτη και επομένως σε ορθή, τελλογική ερμηνεία της διάταξης αυτής. Πραγματικά, όπως είχα υποστηρίξει και στο προαναφερόμενο άρθρο μου, δεν προκύπτει, από την πιο πάνω νομοθετική ρύθμιση, κανένας λόγος απόκλισης των εννόμων αποτελεσμάτων του πρακτικού διαμεσολάβησης από εκείνα των άλλων μορφών πρακτικών εξωδικαστικής επίλυσης των ιδιωτικών διαφορών. Αντιθέτως μάλιστα, το πρακτικό διαμεσολάβησης, ως προς την ισχύ και την εκτελεστότητά του, αντιμετωπίζεται από το νομοθέτη ενιαίως προς τα μνημονευόμενα στην διάταξη του άρθρου 293 παρ. 1 ΚΠολΔ, πρακτικά συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς του άρθρου 214Α παρ. 3 και δικαστικής μεσολάβησης του άρθρου 214Β παρ. 5 ΚΠολΔ. Κι αυτό γιατί, με την προϋπόθεση τήρησης της προβλεπόμενης από το νόμο διαδικασίας για την κατάθεση στην γραμματεία του αρμόδιου πρωτοδικείου - στις περιπτώσεις της διαμεσολάβησης και της δικαστικής μεσολάβησης - ή για την επικύρωση από τον αρμόδιο δικαστή - στην περίπτωση της συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς κατ' άρθρο 214Α ΚΠολΔ - το πρακτικό εξώδικης επίλυσης της διαφοράς, ανεξάρτητα από την διαδικασία από την οποία προήλθε, αποτελεί - και στις τρεις πιο πάνω περιπτώσεις - εκτελεστό τίτλο.

Η ανάλογη ερμηνεία και εφαρμογή του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ προϋποθέτει, σύμφωνα με τις παραδοχές της σχολιαζόμενης απόφασης, ότι με το πρακτικό διαμεσολάβησης επιλύεται με συμφωνία, ιδιωτική διαφορά που αφορά σε ακίνητο, ειδικότερα εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, τη νομή ή κατοχή του⁵. Τέτοιες είναι, μεταξύ άλλων, και οι διαφορές που ανακύπτουν μεταξύ ιδιωτών σχετικά με ανακριβείς πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία, με τις οποίες προσβάλλεται δικαίωμα σε ακίνητο. Σε τέτοια περίπτωση απαιτείται, για την διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, η άσκηση αγωγής - αναγνωριστικής ή διεκδικητικής

3. Βλ. Γεωργιάδη Απόστολου, ό.π., υπ' αριθ. 27. Μάλιστα ο ίδιος αναφέρει ότι, η αναλογία αποτελεί μέσο για την πραγμάτωση της συνταγματικής αρχής της ισότητας (Σ 4 παρ. 1) μέσα στο σύστημα του ισχύοντος δικαίου.

4. Πρβλ. ΜΠρθεσ 32056/2006 Αρμ 2007, 1157, που δέχεται ότι, σε περίπτωση που η προς καταχώριση πράξη είναι δικαστική απόφαση ή το εξομοιούμενο με αυτήν πρακτικό εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς κατ' άρθρο 214Α ΚΠολΔ, ο έλεγχος της νομιμότητας του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου

κατά το άρθρο 16 παρ. 1 Ν 2664/1998, δεν μπορεί να επεκταθεί σε έλεγχο του νόμου και ουσία βασίμου της αγωγής επί της οποίας εκδόθηκε η εγγραπτά πράξη (δικαστική απόφαση ή πρακτικό συμβιβασμού) ούτε, πολύ περισσότερο, σε έλεγχο της ουσιαστικής ορθότητας της πράξης.

5. Για συγκεκριμένα παραδείγματα επίλυσης, με πρακτικό διαμεσολάβησης, διαφορών σχετικών με ακίνητα, βλ. Ελισάβετ Τσέλιου, Το πρακτικό διαμεσολάβησης ως τίτλος προς εγγραφή ή εξαίρεση υποθήκης και ως τίτλος προς μεταγραφή, Συνήγορος 2017, Τεύχος 121, σελ. 68-69.

- στο αρμόδιο καθ' ύλην - μονομερές ή πολυμερές - και κατά τόπο Πρωτοδικείο, κατά του αναγραφόμενου ως δικαιούχου ή των καθολικών ή και τυχόν ειδικών διαδόχων του, με την οποία ζητείται α) η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή, ή και η απόδοση της νομής του επίδικου ακινήτου και β) η διόρθωση, ολική ή μερική, της ανακριβούς πρώτης εγγραφής (πρβλ. άρθρο 6 παρ. 2 Ν 2664/1998). Μια τέτοια περίπτωση αφορά η σχολιαζόμενη απόφαση, κατά την χρονική περίοδο ισχύος του Ν 3898/2010 («Διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις»).

Αλλά και μετά την πρόσφατη τροποποίηση του πιο πάνω Νόμου με το Ν 4640/30-11-2019, το πρακτικό διαμεσολάβησης εξακολουθεί να αποτελεί εκτελεστό τίτλο, με την προϋπόθεση της κατάθεσής του στην γραμματεία του αρμόδιου δικαστηρίου, δηλαδή του δικαστηρίου, στο οποίο εκκρεμεί ή επρόκειτο να εισαχθεί η εκδίκαση της διαφοράς, η οποία επιλύθηκε με συμφωνία, κατά την διαδικασία της διαμεσολάβησης.

Ειδικότερα, στο άρθρο 8 παρ. 3 του Ν 4640/2019, το πρακτικό διαμεσολάβησης, αναγνωρίζεται ως τίτλος εκτελεστός, σύμφωνα με το άρθρο 904 παρ. 1 εδ. ζ' ΚΠολΔ, εφόσον η περιεχόμενη σε αυτό συμφωνία επίλυσης της διαφοράς μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αναγκαστικής εκτέλεσης. Τέτοιες ανάλογες περιπτώσεις διαταγών και πράξεων που αναγνωρίζονται από το νόμο ως τίτλοι εκτελεστοί, κατά την έννοια του άρθρου 904 παρ. 1 εδ. ζ' ΚΠολΔ, είναι αναμφισβήτητα το πρακτικό συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς που προβλέπεται από το άρθρο 214Α παρ. 3 ΚΠολΔ και το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης του άρθρου 214Β παρ. 5 ΚΠολΔ⁶. Δεν υπάρχει λοιπόν αμφιβολία για την ενιαία νομοθετική ρύθμιση των έννομων αποτελεσμάτων των τριών πιο πάνω περιπτώσεων πρακτικών εξωδικαστικής επίλυσης των ιδιωτικών διαφορών, κατά τρόπο που φανερώνει συνοχή, αλληλουχία και ενιαίο σκοπό, αποτελώντας ένα «σύστημα»⁷.

Κατά συνέπεια, η ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, την οποία αποδέχεται η σχολιαζόμενη απόφαση, δεν αναιρείται από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο ρύθμισης της διαμεσολάβησης. Τουναντίον ενισχύεται από τη νέα διάταξη του άρθρου 8 παρ. 5 Ν 4640/2019, που ορίζει ρητά ότι «το πρακτικό διαμεσολάβησης του παρόντος άρθρου από την κατάθεσή του στη γραμματεία του κατά την παράγραφο 2 αρμόδιου Δικαστηρίου, μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως τίτλος προς εγγραφή ή

εξάλειψη υποθήκης, σύμφωνα με το εδάφιο γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 293 ΚΠολΔ». Η διάταξη αυτή ρητά πλέον συνδέει τα έννομα αποτελέσματα του πρακτικού διαμεσολάβησης με την ρύθμιση του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, αίροντας τις οποιεσδήποτε αμφιβολίες και ερμηνευτικές αμφισβητήσεις. Κατά συνέπεια, το πρακτικό διαμεσολάβησης περιλαμβάνεται πλέον, με ρητή διάταξη, στους τίτλους προς εγγραφή ή εξάλειψη υποθήκης, πολλώ μάλλον προσημείωσης, όπως ακριβώς το πρακτικό συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς του άρθρου 214Α παρ. 3 ΚΠολΔ, το πρακτικό δικαστικής μεσολάβησης του άρθρου 214Β παρ. 5 ΚΠολΔ και βέβαια τα πρακτικά δικαστικού συμβιβασμού⁸.

Εξάλλου, αξίζει να σημειωθεί ότι, η ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, σύμφωνα με τις παραδοχές της σχολιαζόμενης απόφασης, δεν έρχεται σε σύγκρουση με την διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 8 του ισχύοντος νόμου 4640/2019, που ορίζει ότι: «αν η συμφωνία που περιέχεται στο πρακτικό διαμεσολάβησης περιλαμβάνει και δικαιοπράξεις, οι οποίες υπόκεινται εκ του νόμου σε συμβολαιογραφικό τύπο, οι δικαιοπράξεις αυτές πρέπει να περιληφθούν τον συμβολαιογραφικό τύπο. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται οι ρυθμίσεις που διέπουν την σύνταξη τέτοιων συμβολαιογραφικών εγγράφων και την μεταγραφή τους».

Η τελευταία αυτή διάταξη αναφέρεται στις περιπτώσεις που με το πρακτικό διαμεσολάβησης συμφωνείται, στο πλαίσιο επίλυσης μιας διαφοράς, η μεταβίβαση ακινήτου σε εκπλήρωση αναληφθείσας υποχρέωσης με το πρακτικό (γι' αυτό και γίνεται λόγος για «διατάξεις για δικαιοπράξεις»)⁹. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η συμφωνούμενη με το πρακτικό διαμεσολάβησης, π.χ. μεταβίβαση ή κατάργηση

6. Βλ. και Χ. Απαλαγάκη, Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας Ερμηνεία κατ' άρθρο, 5η έκδοση, 2017, άρθρο 904 αριθ. 16 επ.)

7. Πρβλ. Γεωργιάδη Απόστολου, ό.π., υπ' αριθ. 11, για την έννοια και σημασία του «συστήματος» στην ερμηνεία των κανόνων δικαίου.

8. Ειδικά για την καταχώριση στο Κτηματολόγιο, η διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 στοιχ. η' του Ν 2664/1998 ορίζει ότι, στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται οι δικαιοπράξεις και κάθε άλλου είδους τίτλοι που παρέχουν δικαίωμα εγγραφής υποθήκης και προσημείωσης υποθήκης. Κατά συνέπεια, με βάση την πιο πάνω διάταξη, τόσο τα πρακτικά δικαστικού συμβιβασμού, όσο και τα κάθε είδους πρακτικά εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς (δηλαδή άρθρου 214Α παρ. 3, 214Β παρ. 5 ΚΠολΔ και 8 παρ. 5 Ν 4640/2019) που παρέχουν τέτοιο δικαίωμα, καταχωρίζονται στο Κτηματολόγιο.

9. Π.χ. τα δύο μέρη - σύζυγοι που χωρίζουν και γονείς δύο ανήλικων παιδιών - επιλύουν τις διαφορές τους με πρακτικό διαμεσολάβησης, το οποίο περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, συμφωνία τους για μεταβίβαση του εξ αδιαιρέτου μεριδίου συγκυριότητας του ενός συζύγου προς τον άλλο, στο ακίνητο που αποτελούσε την οικογενειακή τους στέγη, ώστε ο άλλος σύζυγος να καταστεί αποκλειστικός κύριος του ακινήτου αυτού. Ανάλογη περίπτωση, το πρακτικό διαμεσολάβησης με το οποίο επιλύεται διαφορά μεταξύ αδελφών - συγγληρονόμων σχετικά με την διανομή μεταξύ τους των κοινών κληρονομιάων ακινήτων και με το οποίο συμφωνούνται μεταβιβάσεις των ακινήτων, έτσι ώστε ο καθένας από τους συγγληρονόμους να καταστεί αποκλειστικός κύριος συγκεκριμένου ακινήτου.

εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο (με πώληση, δωρεά, γονική παροχή, ανταλλαγή, παραίτηση από επικαρπία ή οίκηση), θα πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Επίσης ενισχυτική της ανάλογης εφαρμογής του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, σύμφωνα με τις παραδοχές της σχολιαζόμενης απόφασης, είναι η νέα διάταξη του άρθρου 6 παρ. 1 του Ν 4640/2019, που ορίζει ότι υπάγονται στην υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης, εφόσον τα μέρη έχουν εξουσία διάθεσης του αντικείμενου της μεταξύ τους διαφοράς, μεταξύ άλλων, «*οι διαφορές που εκδικάζονται κατά την τακτική διαδικασία και υπάγονται στην καθ' ύλην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου, αν η αξία του αντικείμενου της διαφοράς υπερβαίνει το ποσό των (30.000) ευρώ και Πολυμελούς Πρωτοδικείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του κώδικα Πολιτικής Δικονομίας*» (εδ. β'). Σ' αυτές τις διαφορές εμπίπτουν, υπό τις προϋποθέσεις της πιο πάνω διάταξης, οι ιδιωτικές διαφορές που αφορούν σε ακίνητο, ειδικότερα εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, τη νομή ή κατοχή του, συμπεριλαμβανομένων των διαφορών του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998, που ανακύπτουν μεταξύ ιδιωτών λόγω των ανακριβών πρώτων εγγραφών στα Κτηματολογικά Βιβλία¹⁰. Αυτό σημαίνει ότι διευρύνεται από το νομοθέτη η δυνατότητα επίλυσης ιδιωτικών διαφορών που αφορούν σε ακίνητα, με την διαδικασία της διαμεσολάβησης, εφόσον, είναι πλέον πολύ πιθανό, τα μέρη να την επιλέξουν, μετά την ενημέρωσή τους από τον Διαμεσολαβητή, κατά την διάρκεια της υποχρεωτικής αρχικής συνεδρίας. Είναι λοιπόν προφανής η πρακτική αξία της παραδοχής της σχολιαζόμενης απόφασης για την, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, μεταγραφή ή καταχώριση στο κτηματολόγιο του πρακτικού διαμεσολάβησης με το οποίο θα επιλύεται διαφορά που αφορά σε ακίνητο.

Υ. Τελικές εκτιμήσεις

Η σχολιαζόμενη απόφαση αναγνωρίζει και αποδέχεται ως βάση της ερμηνείας του άρθρου 293 παρ. 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, τον σκοπό του νομοθέτη, που είναι αναμφισβήτητη η εξομείωση όλων των υπόλοιπων πρακτικών εξωδικαστικής επίλυσης των ιδιωτικών διαφορών με εκείνην του Πρακτικού Διαμεσολάβησης, αποδίδοντας και στο τελευταίο τύπο ισοδύναμο με αυτόν του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Η νομολογιακή αυτή θέση ανοίγει τον δρόμο για την εξωδικαστική επίλυση των ιδιωτικών διαφο-

ρών που αφορούν σε ακίνητα, σε σύντομο χρόνο και με πολύ μικρότερο κόστος, σε σχέση με την δικαστική διαδικασία, κάτι που είναι ζητούμενο την σημερινή εποχή και προς το συμφέρον των πολιτών. Τα δύο αυτά σημαντικά πλεονεκτήματα παρέχει η διαδικασία της διαμεσολάβησης, η οποία μπορεί να καταλήξει σε συμφωνία άμεσα εκτελεστή που ενσωματώνεται στο πρακτικό διαμεσολάβησης, το οποίο, μετά την κατάθεσή του στην γραμματεία του αρμόδιου δικαστηρίου, μπορεί να μεταγραφεί ή να καταχωρηθεί στο Κτηματολόγιο. Τα πιο πάνω πλεονεκτήματα αποκτούν ιδιαίτερη αξία στις περιπτώσεις των κτηματολογικών διαφορών του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν 2664/1998, στις οποίες είναι μεγάλος ο χρόνος αναμονής μέχρι την συζήτηση της αγωγής και μέχρι την έκδοση σχετικής απόφασης, ενώ τα έξοδα είναι ιδιαίτερα αυξημένα, αφού, εκτός των άλλων, μπορεί να απαιτείται καταβολή ως δικαστικού ενσήμου, ποσού ανάλογου με την αξία του ακινήτου.

Η εύστοχη κρίση της σχολιαζόμενης απόφασης επιβεβαιώθηκε με τις πρόσφατες νέες ρυθμίσεις του Ν 4640/2019 για την «Διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις», με τις οποίες αφενός αναγνωρίζεται ρητά το πρακτικό διαμεσολάβησης ως τίτλος για την εγγραφή ή εξάλειψη υποθήκης και αφετέρου προβλέπεται Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία Διαμεσολάβησης για διαφορές της τακτικής διαδικασίας που αφορούν σε ακίνητα, εφόσον το αντικείμενό τους υπερβαίνει το ποσό των 30.000 ευρώ. Οι ρυθμίσεις αυτές ανταποκρίνονται στην κοινωνική επιταγή για την οικονομική και χρονική διευκόλυνση των πολιτών στην επίλυση των σχετικών μεταξύ τους διαφορών, με τρόπο ισοδύναμο προς την δικαστική απόφαση ή τον δικαστικό συμβιβασμό.

Ελισάβετ Τσέλιου

Δικηγόρος, ΔΝ, Διαπιστευμένη Διαμεσολαβήτρια, Μέλος της «ΔΙΑΛΟΓΟΣ - Εταιρεία Εμπορικής και Οικογενειακής Διαμεσολάβησης»

10. Δεν υπάγονται στην υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης, οι περιπτώσεις διόρθωσης αρχικών εγγραφών που εκδικάζονται κατά την διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν 2664/1998.