

ΕΣΔΙ, 27 & 28.3.2025

Επιμορφωτικό Πρόγραμμα Δικαστικών Λειτουργών με θέμα:
«Ζητήματα Εθνικού Κτηματολογίου»

Άννα Εμ. Πλεύρη, Επίκ. Καθηγήτρια Νομικής Σχολής Α.Π.Θ.

Εισήγηση με θέμα: **«Τρόποι περάτωσης και κατάργησης κτηματολογικής δίκης
άρθρου 6 παρ. 2 ν. 2664/1998 – Κτηματολογική διαμεσολάβηση»**

- I. Εισαγωγή : Η αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 ν. 2664/1998
- II. Η παραίτηση από το δικόγραφο ή το δικαίωμα
- III. Η δικαστική απόφαση επί αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 ν.2664/1998
- IV. Πρακτικό δικαστικού συμβιβασμού κατ' άρθρο 293 ΚΠολΔ
- V. Πρακτικό εξώδικης επίλυσης διαφοράς κατ' άρθρο 214Α ΚΠολΔ
- VI. Διαμεσολάβηση σε κτηματολογικές διαφορές
- VII. Πρακτικό κτηματολογικής διαμεσολάβησης

I. Εισαγωγή : Η αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 ν. 2664/1998

Θεμελιακής αξίας για την ελληνική κτηματολογική νομοθεσία είναι ο ν.2664/1998¹, που αφορά στη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και στο πρώτο άρθρο του ορίζει ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο «... αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας, το οποίο διέπεται από τις αναγραφόμενες στο άρθρο 2 αρχές»². Πρόκειται για τις αρχές: 1) της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων, 2) του ελέγχου της

¹ «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις». Κατά το άρθρο 1 § 1 του ν.2664/1998, ως «Κτηματολόγιο» νοείται, το ενιαίο σύστημα των κτηματολογικών βιβλίων και κτηματολογικών διαγραμμάτων, στα οποία περιέχεται το σύνολο της νομικής και τεχνικής πληροφορίας που αφορά στην έγγειο ιδιοκτησία.

² Διαμαντόπουλος (επιμ.) (-Πλεύρη), Κυπριακό και Ελληνικό Κτηματολόγιο, Δικαιοσυγκριτική επισκόπηση, 2020, Ένδικη προστασία στο πεδίο του Εθνικού Κτηματολογίου. Τα ένδικα βοηθήματα των άρθρων 6 και 7 ν. 2664/1998, σελ.172 επ.

νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία, 3) της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών, ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης, ήτοι την αρχή της χρονικής προτεραιότητας, 4) της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων, 5) της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές και 6) της καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων κατηγοριών πληροφοριών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον (αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου³).

Στο σύγχρονο σύστημα του κτηματολογίου επομένως καταγράφεται με πληρότητα κάθε πληροφορία που αφορά σε ακίνητο και επιτυγχάνεται η καταγραφή και ο συνδυασμός της νομικής και της χωρικής πληροφορίας (γεωμετρικά στοιχεία) για κάθε ακίνητο⁴.

³ Για την αρχή του ανοικτού κτηματολογίου, βλ. *Εμμανουηλίδου*, Αρχή του ανοικτού κτηματολογίου, ΕπΑΚ, 4/2019.601 επ.

⁴ Δυνάμει του άρθρου 2 § 4 ν. 4164/2013, ορίστηκε ότι για τη συζήτηση ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων αγωγών και αιτήσεων του ν. 2664/1998 (πρόκειται για τα ένδικα βοηθήματα των άρθρων 6 § 2, 6 § 3, 18 § 2 και 19 § 2), προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου στο οποίο αφορά η διόρθωση. Εάν το αίτημα της αγωγής ή της αίτησης διόρθωσης αφορά σε αλλαγές και στα κτηματολογικά διαγράμματα, κατά τη συζήτηση της αγωγής ή της αίτησης και με ποινή απαραδέκτου, προβλέπεται αντί του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος να προσκομίζεται τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, στο οποίο αποτυπώνεται η όποια γεωμετρική μεταβολή επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση. Στην τελευταία περίπτωση προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, και η εισήγηση του κτηματολογικού γραφείου ή, εάν αυτό δεν έχει συσταθεί και το υφιστάμενο υποθηκοφυλακείο εξακολουθεί να λειτουργεί μεταβατικά ως κτηματολογικό γραφείο, της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται, για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα. Σχετικές είναι οι διατάξεις του άρθρου 57 περ.α) και β) του ν.4602/2019 και η με αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/110243/4885/12.12.2019 απόφαση του Υφυπουργού Ενέργειας και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ Β' 4765/29.12.2019) για τον καθορισμό της μορφής και του περιεχομένου του τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών που προσαρτάται σε δικόγραφο του ν. 2664/1998. Στη συνέχεια, όπως αναφέρεται στο με αριθ.πρωτ.Οικ.ΝΔ 0005/2000192/07.01.2020 έγγραφο του Ελληνικού Κτηματολογίου η προβλεπόμενη υποχρέωση για την προσκόμιση, με ποινή απαραδέκτου της συζήτησης, τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών και της εισήγησης των τεχνικών υπηρεσιών του Φορέα για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής, σε όσες περιπτώσεις με την ένδικη αγωγή, αίτηση ή προσφυγή για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών ζητείται διόρθωση και των κτηματολογικών διαγραμμάτων, καταργείται από 27.02.2020 και για το Ελληνικό Δημόσιο από 06.04.2020. Αντ'αυτής εισήχθη «...υποχρέωση για την προσάρτηση, με ποινή απαραδέκτου, στο δικόγραφο της αγωγής, της αίτησης ή της προσφυγής τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών, όπου αποτυπώνεται η επερχόμενη με την αιτούμενη διόρθωση γεωμετρική μεταβολή και ο συντάκτης μηχανικός

Το δίκαιο του κτηματολογίου δεν περιέχει μόνον διατάξεις ουσιαστικού δικαίου, αλλά κυρίως δικονομικού δικαίου, τούτο μάλιστα έχει επισημανθεί στη νομολογία του ΑΠ⁵. Μέσω των κανόνων του κτηματολογικού δικονομικού δικαίου

υποχρεούται να δηλώνει, εάν η απεικόνιση στο ίδιο διάγραμμα της γεωμετρικής μεταβολής είναι τεχνικά εφαρμόσιμη και δεκτική εισαγωγής στην τηρούμενη κτηματολογική βάση». Για το προσαρτάμενο τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών διενεργείται υποχρεωτικά, ηλεκτρονική υποβολή από τον συντάκτη μηχανικό στον ψηφιακό υποδοχέα που λειτουργεί στη βάση δεδομένων του Φορέα, σύμφωνα με το άρθρο 40 του ν.4409/2016 και των κανονιστικών πράξεων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση αυτού. Το εκδιδόμενο από την ηλεκτρονική εφαρμογή αποδεικτικό υποβολής προσαρτάται, με ποινή απαραδέκτου, στο οικείο δικόγραφο. Με το άρθρο 3 της ως άνω Υπουργικής Απόφασης (και σύμφωνα με την σχετική εξουσιοδοτική διάταξη), ορίστηκε η έναρξη ισχύος της υποχρέωσης για την προσάρτηση (ΤΔΓΜ) με Δήλωση Μηχανικού σε δικόγραφα αγωγών, αιτήσεων και προσφυγών του ν.2664/1998 που επιφέρουν μεταβολές στα κτηματολογικά διαγράμματα και ειδικότερα προβλέφθηκε ότι η υποχρέωση για την προσάρτηση (ΤΔΓΜ) με Δήλωση Μηχανικού, με ποινή απαραδέκτου, στα ανωτέρω δικόγραφα, αφορά σε δικόγραφα που θα κατατεθούν ενώπιον δικαστηρίων από την 27.01.2020. Για δικόγραφα ίδιου περιεχομένου, τα οποία ασκούνται από το Ελληνικό Δημόσιο, η σχετική υποχρέωση αφορά αυτά που θα κατατεθούν από την 6^η.04.2020 και μετά. Επομένως, βάσει των ανωτέρω και σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο ως άνω έγγραφο του Ελληνικού Κτηματολογίου: «Κατόπιν τούτων, ο Πληρεξούσιος Δικηγόρος και ο Συντάκτης Μηχανικός θα πρέπει πριν την κατάθεση δικογράφου να έχουν συνεργαστεί για να αξιολογήσουν, εάν η ένδικη αξίωση και ειδικότερα η απεικόνιση της επίδικης γεωμετρικής μεταβολής όπως θα έχει μεταφερθεί από το δικόγραφο στο Τοπογραφικό Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών είναι τεχνικά εφαρμόσιμη και δεκτική εισαγωγής στην τηρούμενη χωρική ψηφιακή βάση του Εθνικού Κτηματολογίου. Για τη σχετική εργασία θα πρέπει οπωσδήποτε να λάβουν υπόψη τους την εκδιδόμενη Αναφορά Εφαρμογής και ο Μηχανικός να διενεργήσει τους αναγκαίους τεχνικούς ελέγχους σύγκρισης, ώστε να διαπιστώσει, εάν μπορεί να συντάξει τη Δήλωση που θα προσαρτηθεί στο δικόγραφο κατά το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης. Οι παραπάνω προϋποθέσεις εναρμονισμένης επιστημονικής συνεργασίας θα εξασφαλίσουν αφενός την απρόσκοπτη πρόοδο της δίκης και αφετέρου την τεχνική πληρότητα και ορθότητα των διατάξεων του δεδικασμένου των εκδοθησομένων αποφάσεων, κατά το σκέλος που αφορά στην επέλευση γεωμετρικών μεταβολών στα τηρούμενα κτηματολογικά διαγράμματα».

⁵ Βλ. ΑΠ 1342/2015, ΤΝΠ Νόμος, η οποία έκρινε ότι εκ του περιεχομένου των ρυθμίσεων του άρθρου 6 (ιδίως §§ 2 και 3) ν. 2664/1998 «...ευθέως προκύπτει ότι οι εν λόγω κανόνες εισάγουν κατά βάση όχι ουσιαστικό αλλά δικονομικό δίκαιο, αφού προσδιορίζουν τον τρόπο, τη διαδικασία και τους δικαιούχους διόρθωσης (για την ακρίβεια τους νομιμοποιούμενους σε αίτηση διόρθωσης) των πρώτων (αρχικών), ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών». Ομοίως έκρινε και η ΑΠ 208/2017, ΤΝΠ Νόμος. Ομοίως πρόσφατα και η ΑΠ 550/2024, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ: «Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1 και 2 Ν. 2664/1998 "Εθνικό Κτηματολόγιο", "1. Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο Κτηματολογικό βιβλίο κατά τη μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, σύμφωνα με την παράγραφο 2 περίπτωση β' του άρθρου 3. Οι πρώτες εγγραφές, επί των οποίων στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή, υπόκεινται στις ρυθμίσεις του παρόντος κεφαλαίου. 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, ολικά 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) έτη...". Με τις ανωτέρω διατάξεις

προσδιορίζονται τα πρόσωπα, τα οποία νομιμοποιούνται να αιτηθούν τη διόρθωση των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών και ρυθμίζεται το διαδικαστικό και χρονικό πλαίσιο εντός του οποίου θα επιδιωχθεί δικαστικά η προστασία των δικαιούχων.

Στην κτηματολογική νομοθεσία, λοιπόν, η οποία εφαρμόζεται συνδυαστικά με τον ΚΠολΔ, προβλέπεται σε διάφορες περιπτώσεις (στις διατάξεις του ν.2664/1998) η «επέμβαση» του Κτηματολογικού Δικαστή, μέσω της δικαιοδοτικής του εξουσίας και αποκλειστικής αρμοδιότητας του προκειμένου να παρασχεθεί ένδικη προστασία επί διαφορών και υποθέσεων, οι οποίες προκύπτουν από τη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου⁶.

Ειδικότερα η προσφυγή στον κτηματολογικό δικαστή προβλέπεται είτε «πρωτογενώς» για τη διόρθωση ανακριβών πρώτων εγγραφών, δηλαδή χωρίς προηγούμενη ενασχόληση του προϊστάμενου του κτηματολογικού γραφείου είτε μέσω ενδίκων βοηθημάτων που σκοπούν στην «θεραπεία» κατόπιν απόρριψης αίτησης για την καταχώριση πράξης από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού

καθιερώνονται κανόνες δικονομικού δικαίου, καθώς καθορίζεται με αυτές η διαδικασία, τα όργανα και η μορφή της ένδικης προστασίας για την πραγμάτωση του δικαιώματος του ουσιαστικού δικαίου, μεταξύ των οποίων είναι και η κυριότητα. Συγκεκριμένα, ορίζεται με τις διατάξεις αυτές η διαδικασία που πρέπει να ακολουθήσει όποιος έχει έννομο συμφέρον προκειμένου να πετύχει τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογίου, ασκώντας αγωγή ενώπιον του αρμοδίου Πρωτοδικείου για την αναγνώριση του δικαιώματός του, που προσβάλλεται με την ανακριβή πρώτη εγγραφή και για τη διόρθωση της εγγραφής αυτής. Λόγω δε του χαρακτήρα των ανωτέρω διατάξεων ως δικονομικών, δεν παρέχεται ένσταση από το άρθρο 281 ΑΚ για καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος του αιτούντος τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, καθώς το άρθρο αυτό δεν εφαρμόζεται επί δικαιωμάτων που απορρέουν από δικονομικές διατάξεις (ΑΠ 728/2010, ΑΠ 1556/2001).» Βλ. επίσης και τις ΕφΚρ 19/2016, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΑθ 600/2016, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΑθ 2727/2016, ΤΝΠ Νόμος.

⁶ Η διόρθωση της (ανακριβούς) αρχικής εγγραφής μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να επιτευχθεί εκτός δικαστηρίου με αίτηση που υποβάλλεται στον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου. Πρόκειται (συνοπτικά) για ανακριβείς αρχικές εγγραφές που α) περιέχουν πρόδηλα σφάλματα, β) όταν το δικαίωμα που καταχωρίστηκε στην αρχική εγγραφή είχε μεταβιβασθεί, αλλοιωθεί, επιβαρυνθεί ή καταργηθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης, η οποία καταχωρήθηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών, γ) όταν υπάρχουν σφάλματα σε γεωμετρικά στοιχεία των αρχικών εγγραφών και δ) όταν εκδίδεται απόφαση χαρακτηρισμού έκτασης ως δασικής ή μη κατά το άρθρο 14 του ν. 998/1979 σε περιοχές όπου δεν υφίσταται κυρωμένος δασικός χάρτης, σύμφωνα με την ειδική διαδικασία που ορίζεται στα άρθρα 6 § 4, 18, 19 και 20α του ν. 2664/1998, όπως οι διατάξεις αυτές ισχύουν σήμερα. Σε περιπτώσεις όπου η κύρωση δασικών χαρτών ή ο καθορισμός αιγιαλού, παραλίας κ.λπ. γίνεται εντός της προθεσμίας του άρθρου 6 § 2, παρέχεται ειδική εξουσιοδότηση για ρύθμιση με κοινή υπουργική απόφαση των μεταβολών που συνεπάγονται για τις πρώτες εγγραφές η έκδοση των παραπάνω διοικητικών πράξεων κατ' εξαίρεση της κοινής διαδικασίας του άρθρου αυτού.

γραφείου, στο πλαίσιο του προβλεπόμενου στο άρθρο 16 ν.2664/1998 ελέγχου νομιμότητας που δικαιούται να κάνει ο ίδιος⁷. Η απόρριψη με την συνοπτική αιτιολογία της σημειώνεται επί της αίτησης, ώστε ο αιτών να γνωρίζει την αιτία της απόρριψης. Το άρθρο 16 § 5 ν. 2664/1998⁸ παρέχει, λοιπόν, ένδικο βοήθημα κατά της ανωτέρω αρνητικής απόφασης του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου μέσω προβολής αντιρρήσεων, με σκοπό την ορθότητα των κτηματολογικών εγγραφών και την καταχώριση της αίτησης του ενδιαφερομένου. Οι αντιρρήσεις εκδικάζονται κατά την εκούσια δικαιοδοσία. Υπό την ισχύ δε του ν.4512/2018, η αρνητική απάντηση της επιτροπής επίλυσης αμφισβητήσεων, σηματοδοτεί ομοίως τη δυνατότητα προσβολής αυτής της απόφασης μέσω της δίκης των αντιρρήσεων, κατά το άρθρο 36 ν. 4512/2018⁹.

Οι αντιρρήσεις αμφισβητούν, πάντως, τον έλεγχο νομιμότητας που διενήργησε ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου και όχι του δικαιώματος του τελευταίου προς τούτο¹⁰. Ο εν λόγω έλεγχος νομιμότητας υπόκειται, κατόπιν, στην κρίση του κτηματολογικού δικαστή.

Εκτός από τις αντιρρήσεις και κάθε άλλη κτηματολογική διαφορά, όπως επί αγωγής κατά τα άρθρα 6 § 2 ή 13 § 2 ν.2664/1998 ή κτηματολογική υπόθεση, όπως αίτησης κατά τα άρθρα 6 §§ 3-4, 18, και 19 ν.2664/1998, δικάζονται αποκλειστικά, σύμφωνα με όσα ορίζει το άρθρο 17 § 4 ν.2664/1998, από τον ορισθέντα από τη διοίκηση του εκάστοτε πρωτοδικείου κτηματολογικό δικαστή¹¹, εφόσον υπάγονται στην (καθ'υλην) αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου, ενώ

7. ΕφΙωαν 111/2008, Αρμ 2008.1346· ΕφΘεσ 600/2009, Αρμ 2009.1178 = ΕφΑΔ 2009.1110· ΜΠρΘεσ 4465/2009, ΤΝΠ Νόμος.

⁸ Βλ. και άρθρο 6 § 4 ν.2664/1998.

9. Στη διάταξη αυτή ρυθμίζονται οι προσφυγές κατά πράξεων προϊσταμένων κτηματολογικών γραφείων και υποκαταστημάτων και εισάγεται ένα νέο σύστημα άρσης των διαφορών μέσω της σύστασης τριμελούς επιτροπής επίλυσης αμφισβητήσεων, που θα επιλαμβάνεται προσφυγών κατά πράξεων του προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου ή υποκαταστήματος κτηματολογικού γραφείου του Φορέα, οι οποίες εκδίδονται κατ'εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 16, 17, 18 και 19 του ν.2664/1998. Προβλέπεται δε ειδική προθεσμία 10 ημερών προς άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής, η οποία, όπως και οι αντιρρήσεις, καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Κατά της απόφασης που εκδίδει η επιτροπή επίλυσης αμφισβητήσεων η οποία εκδίδεται σύμφωνα με τη δεύτερη παράγραφο, ασκούνται τα ένδικα βοηθήματα που προβλέπονται στις διατάξεις των άρθρων 16, 17, 18 και 19 του ν.2664/1998 και στο άρθρο 791 ΚΠολΔ. Μέσω των προκείμενων προβλέψεων, θεσπίζεται πλέον νομοθετικά προέλεγχος από το ίδιο το εκδόν όργανο πριν την πολιτική δίκη. Επιπρόσθετα, σε επιμέρους διατάξεις προβλέπεται δυνατότητα άρνησης του προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου για άλλες κατηγορίες αιτήσεων.

¹⁰ ΕφΘεσ 600/2009, Αρμ 2009.1178 = ΕφΑΔ 2009 1110.

¹¹ Που δικάζει κατά τις διατάξεις της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας.

εάν πρόκειται για αρμοδιότητα του Πολυμελούς Πρωτοδικείου¹², στη σύνθεση αυτού μετέχει υποχρεωτικά ο κτηματολογικός δικαστής, άλλως η σύνθεση του δικαστηρίου θεωρείται μη νόμιμη¹³, η συζήτηση κηρύσσεται απαράδεκτη και η υπόθεση παραπέμπεται προς εκδίκαση από κτηματολογικό δικαστή¹⁴.

Τα ένδικα βοηθήματα, που προβλέπει ο ν. 2664/1998 για τη διασφάλιση των σκοπών του Εθνικού Κτηματολογίου, την «συμμόρφωση» με την αρχή της ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών κατά το άρθρο 7 ν.2664/1998 και έτσι την παροχή ένδικης προστασίας, τα οποία εισάγονται μέσω αγωγής ή αίτησης ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων αντίστοιχες κτηματολογικές διαφορές ή υποθέσεις με αντικείμενο τη διόρθωση ανακριβών εγγραφών¹⁵ (εκτός από τις διάφορες περιπτώσεις στις οποίες ανακύπτουν «δίκες αντιρρήσεων» κατά το άρθρο 16 § 5 ν.2664/1998¹⁶) είναι συγκεντρωτικά τα εξής:

1) η αγωγή του άρθρου 6 § 2 για τη διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής (αμφισβητούμενη δικαιοδοσία -τακτική διαδικασία)

2) η αγωγή του άρθρου 13 § 2 για την ανατροπή του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών (για τις πράξεις του άρθρου 12¹⁷) (αμφισβητούμενη δικαιοδοσία -τακτική διαδικασία)

3) η αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 § 3 εδάφιο α' (περίπτωση αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης») (διαδικασία εκούσιας δικαιοδοσίας)

¹² Επομένως κτηματολογική διαφορά ή υπόθεση δεν εκδικάζεται από το Ειρηνοδικείο.

¹³ Συνιστά βεβαίως λόγο έφεσης καθώς και αναίρεσης για την ανααιρετική πλημμέλεια του άρθρου 559 αριθ. 2 ΚΠολΔ.

¹⁴ Βλ. *Διαμαντόπουλο-Εμμανουηλίδου*, Ζητήματα Κτηματολογικού Δικονομικού Δικαίου, 2014, σ.8.

¹⁵ Η προβλεπόμενη στο άρθρο 7 § 2 ν.2664/1998 αγωγή αφορά στην ένδικη προστασία του δικαιούχου μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών (και έτσι στην παραγωγή αμάχτου τεκμηρίου) και όχι στη διόρθωση αυτών.

¹⁶ Η δυνατότητα των αντιρρήσεων κατά πράξεων του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου προβλέπεται στις περιπτώσεις που ο τελευταίος: α) διορθώνει ή όχι τις αρχικές εγγραφές με τη διαδικασία του άρθρου 6 § 4 ν.2664/1998, β) αρνείται ρητά ή σιωπηρά να καταχωρίσει μεταγενέστερη πράξη, κατ' άρθρο 16 § 5 ν.2664/1998, 3) αρνείται να προβεί σε διόρθωση πρώτης ή μεταγενέστερης εγγραφής, η οποία διατάχθηκε με δικαστική απόφαση (άρθρο 17 § 3 ν.2664/1998), δ) αρνείται ρητά ή σιωπηρά να διορθώσει πρόδηλα σφάλματα των κτηματολογικών εγγραφών (άρθρο 18 § 2 ν.2664/1998) και ε) αρνείται να διορθώσει γεωμετρικά στοιχεία (άρθρο 19 § 2 ν.2664/1998). Όπως ήδη σημειώθηκε, ο ν. 4512/2018 διαφοροποιεί σημαντικά την έως τώρα ισχύουσα ρύθμιση θεσπίζοντας τη διαδικασία της ενδικοφανούς προσφυγής κατά των αποφάσεων των προϊσταμένων των κτηματολογικών γραφείων.

¹⁷ Καταχωριζόμενες στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις.

4) η αίτηση του άρθρου 6 § 8¹⁸ για τη διόρθωση περιγραφικών και γεωμετρικών στοιχείων των πρώτων εγγραφών (διαδικασία εκούσιας δικαιοδοσίας).

Αγωγή κατά το άρθρο 6 § 2¹⁹ ν.2664/1998 για τη διόρθωση ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής

Το κυριότερο όχημα για τη διόρθωση οποιασδήποτε ανακρίβειας των πρώτων εγγραφών έχει εμφίλοχωρήσει σε πρώτη εγγραφή, είναι η προβλεπόμενη στη διάταξη του άρθρ. 6 § 2 ν.2664/1998 αγωγή διόρθωσης, στο πλαίσιο της οποίας, ο δικαιούχος του εγγραπτέου δικαιώματος μπορεί να ζητήσει την αναγνώριση του προσβαλλόμενου δικαιώματός του ή και την απόδοση του αντικειμένου του, εφ' όσον συντρέχει τέτοια περίπτωση, καθώς και τη διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής.

Αντικείμενο της προκείμενης αγωγής είναι μόνον οι πρώτες εγγραφές και όχι οι μεταγενέστερες, για τη διόρθωση των οποίων εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 13 § 2 ν.2664/1998.

Εκ της γραμματικής διατύπωσης του άρθρου 6 § 2 ν.2664/1998 προκύπτει η φύση της αγωγής ως αναγνωριστικής²⁰ ή διεκδικητικής. Με το επιχείρημα αυτό, αλλά και βάσει του γεγονότος ότι με την προκείμενη αγωγή ασκείται εμπράγματη

¹⁸ Με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στο άρθρο 20 ν.2664/1998 που αφορά στο δικαίωμα το οποίο έχει ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου για προσαρμογή των γεωμετρικών στοιχείων των κτηματολογικών εγγραφών σε περίπτωση εφαρμογής ενιαίως νέων τεχνικών προδιαγραφών.

¹⁹ Η δεύτερη παράγραφος του άρθρου 6 αντικαταστάθηκε από το άρθρο 2 § 2 του ν. 4164/2013 και στη συνέχεια, οι περιπτώσεις α και β αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 37 του ν. 4361/2016.

²⁰ Στη νομολογία (ΜονΕφΘεσ 743/2015, ΕλλΔνη 2017.180) απορρίπτεται η περίπτωση διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μέσω άσκησης αγωγής του άρθρου 6 § 2 ν.2664/1998 υπό τη μορφή αρνητικής αναγνωριστικής αγωγής, στην οποία ο ενάγων ζητά να αναγνωρισθεί ότι δεν είναι δικαιούχος κυριότητας ενός ακινήτου που στις πρώτες εγγραφές των κτηματολογικών βιβλίων καταχωρήθηκε εσφαλμένα ως δικό του. Η ως άνω απόφαση δέχεται πάντως ότι: «...μία τέτοιου είδους διόρθωση ο νομοθέτης προέβλεψε άλλες διαδικασίες και δη του άρθρου 18 (διόρθωση προδήλων σφαλμάτων) και 19 § 2 του ν. 2664/1998 (διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων), πρωτίστως εξωδικαστικές ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου και σε περίπτωση μη ευδοκίμησης αυτών, την παρέμβαση του Κτηματολογικού Δικαστή με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας». Βλ. πάντως την ΠΠρΘεσ 13299/2014, ΤΝΠ Νόμος, υπέρ της παραδεκτής άσκησης αρνητικής αναγνωριστικής αγωγής σύμφωνα με το άρθρο 13 § 2 ν.2664/1998. Στη θεωρία, θετικά απαντούν στο αν νοείται διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μέσω αρνητικής αναγνωριστικής αγωγής του άρθρου 6 § 2 ν.2664/1998 οι Χριστοδούλου, Δίκαιο Κτηματολογίου, Σημειώσεις, τ.Ι (2013), σ. 60/61 και Πλιάτσικας, σ. 161.

αξίωση, μερίδα της θεωρίας²¹ χαρακτηρίζει την αγωγή εμπράγματος. Λαμβάνοντας υπόψη, πάντως, ότι εγγραπτέα στο κτηματολόγιο δικαιώματα δεν είναι (μόνο) τα εμπράγματα, αλλά είναι νοητή η καταχώριση και ενοχικών δικαιωμάτων και εννόμων σχέσεων, όπως λ.χ. η σύμβαση μίσθωσης δεκαετούς διάρκειας, ορθότερος κρίνεται ο χαρακτηρισμός της εν λόγω αγωγής, ως εμπράγματος ή ενοχικής κατά περίπτωση, ανάλογα με το χαρακτήρα του εγγραπτέου δικαιώματος²².

Αναφορικά με τον χαρακτήρα της αγωγής του άρθρου 6 § 2 ν.2664/1998, αυτός είναι διττός²³ καθώς είναι αφενός αναγνωριστικός, ήτοι ανάλογα με το αίτημα του ενάγοντος έχει χαρακτήρα αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής και αφετέρου διορθωτικός, δεδομένου ότι μέσω αυτής επιδιώκεται διόρθωση εγγραφής στα κτηματολογικά φύλλα²⁴.

Η επιδιωκόμενη διόρθωση επέρχεται, λοιπόν, μέσω της διάπλασης Τα ανωτέρω αιτήματα τελούν, βεβαίως, μεταξύ τους σε σχέση κυρίου και παρεπόμενου²⁵. Είναι, επομένως, προφανές ότι η προκείμενη αγωγή έχει και διαπλαστικό χαρακτήρα²⁶, κατά συνειδητή επιλογή του νομοθέτη του ν. 2664/1998.

Ειδικότερα, κατά τη θεωρία²⁷, διαπλαστική θα χαρακτηριστεί μια αγωγή όταν συντρέχουν τα εξής τρία στοιχεία: α) η άσκησή της από περιορισμένο αριθμό ενεργητικώς νομιμοποιούμενων προσώπων εντός ορισμένης αποκλειστικής

²¹ Τσολακίδης, Ακύρωση δικαιοπραξίας με αντικείμενο ακίνητο και προστασία των τρίτων κατά στο σύστημα μεταγραφών και κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο (2003), σ. 259.

²² Πλιάτσικας σ. 131-132.

²³ ΑΠ 208/2017, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 241/2015, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΛαρ 96/2017, ΤΝΠ Ισοκράτης· ΕφΑθ 2375/2016, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΘεσ 743/2015, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΘεσ 1067/2010, Αρμ 2011.600· ΕφΛαρ 593/2009, ΤΝΠ Ισοκράτης· ΠΠρΑθ 1394/2010, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΑθ 2222/2018, Αρμ 2018.1090· ΜΠρΡοδ 72/2014, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΘεσ 9762/2008, Αρμ 2009.1360· ΜΠρΘεσ 5031/2007, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΘεσ 32049/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΘεσ 13602/2006, ΤΝΠ Νόμος. Από τη θεωρία, βλ. Παπαστερίου σ. 849· Διαμαντόπουλο(-Εμμανουηλίδου), σ. 90· Πλιάτσικας, σ. 133.

²⁴ ΕφΘεσ 1067/2010, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΛαρ 63/2012, Δικογραφία 2012.470. Σύμφωνα με τη ΜΠρΘεσ 3493/2010, Αρμ 2011.1498, το αίτημα διόρθωσης της εγγραφής δεν απαιτείται να προσδιορίζει ορισμένα τον τρόπο με τον οποίο θα γίνει η διόρθωση.

²⁵ Βλ. αντί άλλων ΜΠρΘεσ 9672/2009, Αρμ 2009.1360.

²⁶ Διαμαντόπουλος(-Εμμανουηλίδου), σ. 107. Από μερίδα της νομολογίας γίνεται δεκτό ότι η αγωγή του άρθρου 6 § 2 ν.2664/1998 στερείται διαπλαστικού χαρακτήρα, δεδομένου ότι οι πρώτες εγγραφές δεν έχουν διαπλαστική ενέργεια, βλ. σχετ. ΑΠ 865/2011, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΘεσ 32056/2006, Αρμ 2007.1157· ΜΠρΘεσ 22731/2008, ΤΝΠ Νόμος. Για τα συστατικά στοιχεία της διαπλαστικής αγωγής, ήτοι α) άσκηση από περιορισμένο αριθμό ενεργητικώς νομιμοποιούμενων προσώπων εντός ορισμένης αποκλειστικής προθεσμίας, β) έναντι όλων ενέργεια της εκδοθησομένης δικαστικής απόφασης και γ) ύπαρξη ευχέρειας στο δικαστήριο για τη διαμόρφωση, δηλαδή τη διάπλαση του περιεχομένου της απόφασης, χωρίς δέσμευση από το υποβληθέν αίτημα, βλ. αντί άλλων, Νίκα, Πολιτική Δικονομία, τ. Ι (2003), σ. 465.

²⁷ Νίκας, τ. Ι σ. 465.

προθεσμίας, β) η έναντι όλων ενέργεια της εκδοθησομένης δικαστικής αποφάσεως και γ) η ύπαρξη ευχέρειας στο δικαστήριο για τη διαμόρφωση, ήτοι τη διάπλαση του περιεχομένου της αποφάσεως, χωρίς δέσμευση από το υποβληθέν αίτημα. «Μεταφέροντας» τα εν λόγω στοιχεία, στο χώρο του κτηματολογικού δικαίου και δη της αγωγής του άρθρ. 6 § 2 ΕθνΚτημ, διαπιστώνεται ευχερώς ότι: α) στην άσκηση της εν θέματι αγωγής νομιμοποιούνται μόνον ο δικαιούχος του προσβαλλομένου δικαιώματος, οι διάδοχοι, ή και, πλαγιαστικώς, οι δανειστές του, εντός της προσδιοριζόμενης στο νόμο αποκλειστικής προθεσμίας, η πάροδος της οποίας, σημειωτέον, επιφέρει απόσβεση του δικαιώματος διορθώσεως, β) η απόφαση που εκδίδεται, εφ' όσον λάβει τον ύψιστο των βαθμών δικονομικής ωριμότητας, καθιστάμενη αμετάκλητη, ενεργεί έναντι πάντων (*erga omnes*) ως προς το σκέλος της διορθώσεως, δεδομένου ότι το παραγόμενο αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας έχει ακριβώς αυτό τον απόλυτο χαρακτήρα²⁸ και γ) πράγματι, ο δικάσας κτηματολογικός δικαστής, απολαμβάνει, ως προς το αίτημα της διορθώσεως της ανακριβούς εγγραφής, ευχέρειας αναφορικά με τον τρόπο και το ακριβές περιεχόμενο της διορθώσεως, μη δεσμευόμενος από τον τυχόν υποδεικνυόμενο από τον ενάγοντα τρόπο. Επιχείρημα κατά του διαπλαστικού χαρακτήρα της αγωγής δεν μπορεί να αντληθεί εκ του γεγονότος ότι ο κτηματολογικός νομοθέτης προσδίδει αναδρομική ενέργεια στην απόφαση επί της αγωγής του άρθρ. 6 § 2 ν.2664/1998, μεταφέροντας το χρονικό σημείο επενέργειάς της επί της εγγραφής στο χρόνο ενάρξεως της λειτουργίας του Κτηματολογίου στην εκάστοτε περιοχή αρμοδιότητας²⁹.

II. Η παραίτηση από το δικόγραφο ή το δικαίωμα και αποδοχή της αγωγής

Για λόγους οικονομίας της παρούσας εισήγησης δεν αναφερθώ ειδικώς στην παραίτηση από το δικόγραφο ή δικαίωμα, ως τρόπο κατάργησης της δίκης κατά τα άρθρα 294 επ. ΚΠολΔ ούτε στην αποδοχή της αγωγής κατ' άρθρο 298 ΚΠολΔ. Οι περιπτώσεις αυτές μπορούν βεβαίως να συντρέξουν και στην περίπτωση της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2. ν.2664/1998.

²⁸ Βλ. ορθά *Πλιάτσικα* σ. 135.

²⁹ Βλ. σχετικώς *Διαμαντόπουλο* σ. 361, όπου ορθά αναφέρεται η αναδρομική ισχύς των αποφάσεων που εκδίδονται επί αντιρρήσεων κατ' άρθρ. 16 § 5 ΕθνΚτημ ως στοιχείο που δεν αναιρεί το διαπλαστικό χαρακτήρα του ενδίκου βοηθήματος.

Ειδική περίπτωση νομοθετικής κατάργησης κτηματολογικής δίκης προβλέπει η πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση του άρθρου **16 του ν. 5024/2023** (εντός κεφαλαίου ρυθμίσεων για την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου) με έναρξη ισχύος 24.2.2023 που αφορά κατάργηση δίκης με αίτημα της αγωγής την διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών προς αναγνώριση της κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου έναντι ΟΤΑ³⁰.

Η εν λόγω διάταξη ορίζει ότι: «1. Το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα και απέχει από την άσκηση αγωγών της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 (Α' 275) ως προς ακίνητα τα οποία κείνται σε εκτάσεις εντός σχεδίων πόλεως ή οικισμού, για τα οποία δεν εφαρμόζεται ο ν. 998/1979 (Α' 289), εφόσον σωρευτικά πληρούνται οι κάτωθι προϋποθέσεις: α) ο ιδιώτης έχει αναγραφεί ως κύριος στις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές, β) δεν έχει εκδοθεί και κοινοποιηθεί σε αυτόν ή τους δικαιοπαρόχους από υπηρεσία του Δημοσίου Πρωτόκολλο Διοικητικής Αποβολής (Π.Δ.Α.) ή Πρωτόκολλο Καθορισμού Αποζημίωσης Αυθαίρετης Χρήσης (Π.ΚΑ.Α.Χ.) για το ακίνητο αυτό, εκτός αν πρόκειται για ανταλλάξιμο ακίνητο, και γ) δεν προβάλλονται δικαιώματα του Δημοσίου εξ άλλης αιτίας. 2. Η παρ. 1 δεν ισχύει για εκτάσεις, οι οποίες στο σχέδιο πόλεως ή οικισμού αποτελούν κοινόχρηστους χώρους, πάρκα ή άλση. 3. Στην περίπτωση που έχουν ασκηθεί αγωγές από το Δημόσιο για τα ακίνητα της παρ. 1, οι εκκρεμείς δίκες καταργούνται. 4. Για ακίνητα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, αλλά αποτέλεσαν αντικείμενο διανομής σύμφωνα με τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας, από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, εφαρμόζονται οι προϋποθέσεις της παρ. 1 και η παρ. 3. Για ακίνητα του πρώτου εδαφίου της παρούσας, που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, εφαρμόζονται οι προϋποθέσεις της παρ. 1, πλην της περ. α' και η παρ. 3.».

Επισημαίνεται εδώ και η πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση **του άρθρου 45 παρ.2 εδ.γ' του ν. 5184/2025** (ΦΕΚ Α' 34/06.03.2025, με έναρξη ισχύος κατά το άρθρο 47 του ίδιου νόμου την δημοσίευση του στην ΕτΚ, ήτοι την 6^η.3.2025) που αφορά την προσωρινή αναστολή κτηματολογικών αγωγών με ενάγον το Ελληνικό Δημόσιο και όχι την κατάργηση δίκης. Το άρθρο 45 του ν. 5184/2025 ορίζει ότι : « 1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος και μέχρι την 30ή Σεπτεμβρίου 2025 το Δημόσιο δεν

³⁰ Πολ.Πρ.Θεσ 13610/2024, ΕφΑΔΠολΔ τ.12/2024.1206-1207·Μον.Πρ.Θεσ 15299/2024, ΕπΑΚ 2025.149-150 με παρατ. Χ. Καρυπίδη.

καταθέτει αγωγές της παρ. 2 του [άρθρου 6](#) του ν. [2664/1998](#) ([Α` 275](#)), περί πρώτων εγγραφών και προθεσμίας αμφισβήτησης. Αν κατά το χρονικό διάστημα του προηγούμενου εδαφίου συμπληρώνεται ο χρόνος αποσβεστικής προθεσμίας, αυτός παρατείνεται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2025. 2. Σε δίκες που έχουν αντικείμενο τις αγωγές της παρ. 2 του [άρθρου 6](#) του ν. [2664/1998](#) με ενάγον το Δημόσιο και είναι εκκρεμείς στον πρώτο βαθμό κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος: α) Οι προθεσμίες των άρθρων 237 και 238 του [Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας](#) (Κ.Πολ.Δ., π.δ. [503/1985](#), [Α` 182](#)) που λήγουν μέχρι την 30ή Σεπτεμβρίου 2025 εκκινούν εκ νέου από την ημερομηνία αυτή, β) μέχρι την 30ή Σεπτεμβρίου 2025 δεν ορίζονται δικαστές ή συνθέσεις του πολυμελούς πρωτοδικείου ή εισηγητές δικαστές για υποθέσεις και ημέρα και ώρα συζήτησης στο ακροατήριο, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 237 του [Κ.Πολ.Δ.](#), γ) υποθέσεις, των οποίων η ημέρα και ώρα συζήτησης έχουν ορισθεί για το χρονικό αυτό διάστημα, αποσύρονται από τα πινάκια και επαναπροσδιορίζονται οίκοθεν μετά την 30ή Σεπτεμβρίου 2025, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 237 του [Κ.Πολ.Δ.](#)».

III. Η δικαστική απόφαση επί αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 ν.2664/1998

Ο χαρακτήρας της δικαστικής απόφασης που εκδίδεται επί της αγωγής του άρθρου 6 § 2 ν. 2664/1998, με την οποία η δίκη περατώνεται, είναι αντίστοιχος της εν λόγω αγωγής.

Δεδομένου ότι αίτημα της αγωγής η αναγνώριση του προσβαλλόμενου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματος και η διόρθωση της πρώτης εγγραφής· ενδεχομένως και η απόδοση της νομής του ακινήτου (εάν το ακίνητο, στο οποίο αφορά η ανακριβής εγγραφή, κατέχεται από τον εναγόμενο, οπότε η σχετική αγωγή έχει και χαρακτήρα διεκδίκησης, υπό την έννοια της απόδοσης και της νομής του επιδίκου στον ενάγοντα.

Έτσι, η επερχόμενη επί αγωγής του άρθρου 6 § 2 δικαστική απόφαση έχει πρωτίστως αναγνωριστικό χαρακτήρα -ενίοτε καταψηφιστικό ενώ η διάταξή της για διόρθωση της εσφαλμένης κτηματολογικής εγγραφής έχει διαπλαστικό χαρακτήρα και γι' αυτό αξιώνεται ο αυξημένος βαθμός ωριμότητας του αμετάκλητου αυτής, ώστε αφενός να επέλθει η διόρθωση και αφετέρου να

παραχθεί, κατ' άρθρο 7, το αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας της κτηματολογικής εγγραφής³¹.

Σημειώνεται εδώ, ότι, το δικαίωμα διορθώσεως ανακριβούς πρώτης εγγραφής είναι διαπλαστικό³², ανήκει στον εκάστοτε αληθή δικαιούχο και εξυπηρετεί περιουσιακό δικαίωμα του, το οποίο δικαιούται να διαθέτει ο ίδιος. Η δε εκδοθησόμενη απόφαση, η οποία εκδίδεται ως προς το διορθωτικό-διαπλαστικό της σκέλος ή το πρακτικό διαμεσολαβήσεως που συντάσσεται μετά από τη διενέργεια (επιτυχούς) διαμεσολαβήσεως δεν εκτελείται, δεν μπορεί δηλαδή να εξαναγκαστεί ο προσβολέας σε πράξη ή παράλειψη προκειμένου να αρθεί η προσβολή, ενώ και η προθεσμία του άρθρου 6 § 2 ν. 2664/1998 είναι αποσβεστική και αφορά σε διαπλαστικό δικαίωμα³³.

Εν προκειμένω, η διάπλαση δεν επέρχεται με μια πράξη του δικαιούχου, αλλά απαιτείται επιπλέον είτε η άσκηση του προβλεπόμενου από τον νόμο ενδίκου βοηθήματος (άρθρα 6 §§ 2, 3 και 8 και 13 § 2 ν.2664/1998) και η έκδοση αντίστοιχης διαπλαστικής δικαστικής αποφάσεως ή η υπογραφή πρακτικού (εξωδικαστικής) συμβιβαστικής επιλύσεως της διαφοράς είτε η υποβολή αιτήσεως ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου και η έκδοση αποφάσεως αυτού, σύμφωνα με τα άρθρα 6 §4, 6 § 4^α, 18 και 19 ν.2664/1998). Με τη διόρθωση της ανακριβείας, επέρχεται δε αμέσως η έννομη μεταβολή, χωρίς να απαιτείται η συνδρομή άλλου όρου.

Η δικαστική απόφαση που εκδίδεται επί αγωγής του άρθρου 6 § 2 ν. 2664/1998 μπορεί βεβαίως να μην αφορά την ουσία της διαφοράς. Και τούτο διότι υπάρχουν διάφοροι λόγοι παραδεκτού της αγωγής ή της συζήτησης της αγωγής που αν δεν έχουν τηρηθεί η αγωγή απορρίπτεται ως απαράδεκτη ή η συζήτηση κηρύσσεται ως απαράδεκτη με μη οριστική απόφαση, στην περίπτωση αυτή βεβαίως η δίκη δεν περατώθηκε αλλά επανέρχεται η συζήτηση κατόπιν κλήσεως.

³¹ Βλ. εγγύτερα *Διαμαντόπουλο(-Γάτσιο)*, Εθνικό Κτηματολόγιο. Κατ' άρθρο ερμηνεία ν. 2664/1998 άρθρο 6 αριθ. 12 επ.

³² *Πλεύρη*, Διαμεσολάβηση σε κτηματολογικές διαφορές, ό.π., σελ.94·*Πλιάτσικας*, ό.π., σελ. 118.

³³ Βλ. *Πλιάτσικας*, ό.π., σελ.118-119.

Σταχυολογούνται εδώ όροι του παραδεκτού που αφορούν:

Ένστάσεις που αφορούν την προδικασία της κτηματολογικής αγωγής

(i) Καταχώριση της αγωγής στο κτηματολογικό φύλλο

Το άρθρο 12 § 1 περ. ιβ' του ν. 2664/1998, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 15 του ν. 4934/2022³⁴, ορίζει ότι οι κατά το άρθρο 220 ΚΠολΔ αγωγές και ανακοπές, οι αγωγές της παρ. 2 του άρθρου 6 και των παρ. 2 και 3 του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 καθώς και οι αγωγές του άρθρου 7 § 2 του ν. 2664/1998, όταν με αυτές ζητείται η αυτούσια απόδοση του πλουτισμού ή η αποκατάσταση της προηγούμενης κατάστασης, καθώς επίσης οι αμετάκλητες αποφάσεις που εκδίδονται επ' αυτών των αγωγών και ανακοπών καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα. Σύμφωνα δε με την 5^η παράγραφο του άρθρου 12 ν. 2664/1998, η παράλειψη της (απαιτούμενης) εγγραφής στα Κτηματολογικά φύλλα, επάγεται τις έννομες συνέπειες που προβλέπουν οι αντίστοιχες διατάξεις του ουσιαστικού ή του δικονομικού δικαίου³⁵.

Η κτηματολογική αγωγή, λοιπόν, προκειμένου να είναι παραδεκτή, πρέπει να καταχωριστεί εμπρόθεσμα στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου³⁶, στο οποίο ανήκει με βάση την κτηματολογική εγγραφή (έστω και εσφαλμένα) η επίδικη έκταση, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την επομένη της κατάθεσης της αγωγής³⁷ (άρθρο 144 § 1 ΚΠολΔ), άλλως αυτή απορρίπτεται ως

³⁴ ΦΕΚ Α' 100/23.5.2022.

³⁵ Πριν την διαμόρφωση του άρθρου 12 § 1 περ. ιβ' του ν. 2664/1998 με το άρθρο 15 του ν. 4934/2022, και παρά την έλλειψη ρητής ρύθμισης, γινόταν δεκτό ότι η αγωγή διόρθωσης αρχικής κτηματολογικής εγγραφής κατ' άρθρο 6 § 2 ν. 2664/1998, η οποία δεν ενεγράφη στο κτηματολογικό φύλλο εντός της τριακονθήμερης προθεσμίας που προβλέπει το άρθρο 220 § 1 ΚΠολΔ, έπρεπε να απορριφθεί, ως απαράδεκτη και να ισχύουν οι προβλέψεις της ΚΠολΔ 220. Βλ. επ' αυτού Διαμαντόπουλο (-Ζαπριάνο) ό.π. σημ. 7, άρθρο 12, σελ. 327· Πλιάτσικα, Η διόρθωση ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής, 2019, σελ. 187 επ. Διαφορετική είναι, πάντως, η ρύθμιση του άρθρου 13 § 2 εδ. δ' ν. 2664/1998 που ορίζει ότι: «Η αγωγή καταχωρίζεται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο μέσα σε προθεσμία, κατ' ανώτατο όριο, τριάντα (30) ημερών από την κατάθεσή της, αλλιώς είναι απαράδεκτη η συζήτησή της».

³⁶ Βλ. Εμμανουηλίδου, Η δίκη της χρησικτησίας, Χρησικτησία και Εθνικό Κτηματολόγιο, σελ. 280.

³⁷ ΑΠ 690/2018· ΕφΠατρ 226/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕφΑθ 1067/2010, Αρμ 2011.600· ΕφΑθ 5518/2008, ΕλλΔνη 2009.595· ΠΠρΑθ 1449/2012· ΠΠρΘεσ 20461/2011· ΜΠρΑρτ 79/2009 ΜΠρΒερ 46/2010· ΜΠρΣερ 5/2012· ΜΠρΧαν 3/2013· ΜΠρΚαλαμ 137/2017· ΜΠρΚερκ 299/2024, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Από τη θεωρία, βλ. ιδίως Διαμαντόπουλο(-Εμμανουηλίδου), ό.π., σελ. 73. Εντός της ίδιας ως άνω προθεσμίας, πρέπει να καταχωρείται στο κτηματολογικό φύλλο του επιδίκου ακινήτου και η ανταγωγή (πρβλ. Διαμαντόπουλο, Η ανταγωγή κατά τον ΚΠολΔ, 2003,

απαράδεκτη και δεν κηρύσσεται απαράδεκτη η συζήτηση της. Η τήρηση, βεβαίως, του εν λόγω όρου του παραδεκτού της αγωγής, ερευνάται αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο σε κάθε στάση της δίκης³⁸, μπορεί πάντως και να προταθεί αμυντικά από τον εναγόμενο, τυχόν μη τήρηση της ως άνω υποχρέωσης του ενάγοντος.

(ii) Προσάρτηση επί ποινής απαραδέκτου στην αγωγή του αποδεικτικού ηλεκτρονικής υποβολής στη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου, του τοπογραφικού διαγράμματος ή του διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών

Σύμφωνα με όσα προβλέπει το άρθρο 40 ν. 4409/2016, (μετά την 16η.7.2018³⁹), σε κάθε εγγραφτέα πράξη πρέπει να προσαρτάται το αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής στη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου, του τοπογραφικού διαγράμματος ή του διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών, το οποίο έχει συντάξει ο αρμόδιος μηχανικός⁴⁰. Η αγωγή του άρθρου 6 § 2 ν. 2664/1998⁴¹, ως εισαγωγικό της δικόγραφο⁴², συνιστά καταχωριστέα πράξη, επομένως πρέπει να τηρείται και εν προκειμένω η υποχρέωση τήρησης της προδικασίας του άρθρου 40 ν. 4409/2016. Σύμφωνα δε με νεότερη νομοθετική πρόβλεψη του άρθρου 57 του ν. 4602/2019, προβλέπεται⁴³ υποχρεωτικά ηλεκτρονική υποβολή από τον συντάκτη

σελ.300 επ.) ή/και η κύρια παρέμβαση που τυχόν ασκείται καθώς μέσω αυτής τρίτος αντιποιείται ολικά ή μερικά το επίδικο ακίνητο

³⁸ Διαμαντόπουλος (επιμ.) (-Πλεύρη), Κυπριακό και Ελληνικό Κτηματολόγιο, Ένδικη προστασία στο πεδίο του Εθνικού Κτηματολογίου. Τα ένδικα βοηθήματα των άρθρων 6 και 7 ν. 2664/1998, σελ. 201-202. Συνιστά μάλιστα λόγο αναίρεσης κατ' άρθρο 559 αριθ. 14 ΚΠολΔ, εάν δεν ελεγχθεί από τον Κτηματολογικό Δικαστή. Βλ. ΑΠ 201/2017· ΑΠ 2125/2014, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· Μακρίδου, Τακτική διαδικασία στα πρωτοβάθμια δικαστήρια, σελ. 56, μ.π.π· Διαμαντόπουλος(-Εμμανουηλίδου) σελ. 73-74.

³⁹ Βλ. σχετ. την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/27623/1752 (ΦΕΚ Β' 2216/14.6.2018), η οποία τροποποιήθηκε με την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/47426/6888 (ΦΕΚ Β' 3017/26.7.2018). Βλ. σχετ. την πρόσφατη ΜΠρΚερκ 299/2024, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

⁴⁰ Τα στοιχεία της ηλεκτρονικής υποβολής πρέπει να αναφέρονται στην εγγραφτέα πράξη και να προσκομίζεται, επί ποινή ακυρότητας, και το οικείο αποδεικτικό υποβολής.

⁴¹ Για την συζήτηση της αγωγής απαιτείται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 ν. 2664/1998, να προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου στο οποίο αφορά η διόρθωση (άρθρο 6 § 3 ε' ν. 2664/1998).

⁴² Βλ. Διαμαντόπουλο, Ενημ. σημ. υπό ΑΠ 208/2017, ΕπΑκ 2019.246· Μακρίδου, Ζητήματα απαραδέκτου στις εμπράγματες αγωγές, ΕπΑκ 2020.1· Διαμαντόπουλο (επιμ.) (-Πλεύρη), Κυπριακό και Ελληνικό Κτηματολόγιο, Ένδικη προστασία στο πεδίο του Εθνικού Κτηματολογίου. Τα ένδικα βοηθήματα των άρθρων 6 και 7 ν. 2664/1998, σελ. 203-204· Παπαχρήστου-Δημητρά, Το ορισμένο του εισαγωγικού της δίκης δικογράφου στα ασφαλιστικά μέτρα νομής. Συστηματική προσέγγιση με αφορμή την ΕιρΛαμ 733/2018, ΕπΑκ 2020.277 επ. (280-281).

⁴³ Με το άρθρο 57 του ν. 4602/2019 με την οποία προστέθηκαν στο άρθρο 6 § 3 ν.2664/1998 τα εδάφια ζ' και η', τα οποία ορίζουν ότι: «ζ) [α]ντί της προσκόμισης του τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών και της εισήγησης για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής της περίπτωσης ε', προσαρτάται, με

μηχανικό στην ψηφιακή βάση δεδομένων που τηρείται στον Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», σύμφωνα με το άρθρο 40 ν. 4409/2016 και των κανονιστικών πράξεων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση αυτού, του τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών που αφορά ακίνητο για το οποίο ασκείται η αγωγή του άρθρου 6 § 2 ν. 2664/1998⁴⁴. Η εν λόγω υποβολή λαμβάνει χώρα πριν την κατάθεση του σχετικού δικογράφου στο αρμόδιο δικαστήριο, καθώς το εκδιδόμενο από την ηλεκτρονική εφαρμογή αποδεικτικό υποβολής πρέπει να προσαρτάται, επί ποινή απαραδέκτου στο οικείο δικόγραφο. Τυχόν μη προσάρτηση του μπορεί να προταθεί αμυντικά από τον εναγόμενο.

Η προκείμενη νομοθετική ρύθμιση επιδιώκει η εκδοθησόμενη δικαστική απόφαση να δύναται να αποτυπωθεί στα κτηματολογικά φύλλα στα οποία θα έχει ήδη καταχωρηθεί και η αγωγή, ώστε η γεωμετρική μεταβολή που επιδιώκεται να είναι τεχνικά εφαρμόσιμη και δεκτική εισαγωγής στην τηρούμενη κτηματολογική βάση, καθώς σε αντίθεση περίπτωση θα ακολουθήσει άρνηση του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου να καταχωρίσει τη δικαστική απόφαση ⁴⁵. Στο

ποινή απαραδέκτου, στο δικόγραφο της αγωγής, της αίτησης ή της προσφυγής που ασκείται και κατατίθεται ενώπιον δικαστηρίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 6, στην παράγραφο 2 του άρθρου 18 και στην παράγραφο 2 του άρθρου 19, τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, όπου αποτυπώνεται η επερχόμενη με την αιτούμενη διόρθωση γεωμετρική μεταβολή και ο συντάκτης μηχανικός υποχρεούται να δηλώνει, εάν η απεικόνιση στο ίδιο διάγραμμα της γεωμετρικής μεταβολής, είναι τεχνικά εφαρμόσιμη και δεκτική εισαγωγής στην τηρούμενη κτηματολογική βάση. Για το τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών του προηγούμενου εδαφίου διενεργείται, υποχρεωτικά, ηλεκτρονική υποβολή από τον συντάκτη μηχανικό στον ψηφιακό υποδοχέα που λειτουργεί στη βάση δεδομένων του Φορέα "Ελληνικό Κτηματολόγιο", σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 40 του ν. 4409/2016 (Α' 136) και των κανονιστικών πράξεων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση αυτού. Το εκδιδόμενο από την ηλεκτρονική εφαρμογή αποδεικτικό υποβολής του ιδίου άρθρου προσαρτάται με ποινή απαραδέκτου στο οικείο δικόγραφο. η) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η μορφή και το περιεχόμενο του τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών της περίπτωσης Ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 6 και της παραγράφου 5α του άρθρου 13, το περιεχόμενο της δήλωσης του συντάκτη μηχανικού και κάθε άλλο θέμα τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα. Με την ίδια απόφαση ορίζεται η έναρξη ισχύος της υποχρέωσης και των συνεπειών των άνω διατάξεων, από την οποία καταργείται η υποχρέωση για την προσκόμιση του τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών και της εισήγησης για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής για την παραδεκτή συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 6, της παραγράφου 2 του άρθρου 13, καθώς και αιτήσεων και προσφυγών της παραγράφου 2 του άρθρου 18 και της παραγράφου 2 του άρθρου 19».

⁴⁴ Η νέα αυτή υποχρέωση εφαρμόζεται για την παραδεκτή άσκηση των αγωγών, αιτήσεων και προσφυγών των άρθρων 6 §§ 2-3, 13, 18 και 19 ν. 2664/1998.

⁴⁵ Βλ. Διαμαντόπουλο, ενημ. σημ. υπό την ΑΠ 208/2017, ΕπΑκ 2019.247 επ.

τοπογραφικό αυτό διάγραμμα, αποτυπώνεται η επερχόμενη με την αιτούμενη διόρθωση γεωμετρική μεταβολή και ο συντάκτης μηχανικός υποχρεούται να δηλώνει, εάν η απεικόνιση στο ίδιο διάγραμμα της γεωμετρικής μεταβολής, είναι τεχνικά εφαρμόσιμη και δεκτική εισαγωγής στην τηρούμενη κτηματολογική βάση.

Πρόσθετες διατυπώσεις, λοιπόν, παραδεκτού της συζήτησης της αγωγής του άρθρου 6 § 2 ν. 2664/1998 σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογικού γραφείου⁴⁶, είναι η προσκομιδή (από τον ενάγοντα) αντίγραφου του κτηματολογικού φύλλου, αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος και σε περίπτωση που το αίτημα της αγωγής αφορά σε αλλαγές και στα κτηματολογικά διαγράμματα, αντί του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, στο οποίο αποτυπώνεται η όποια γεωμετρική μεταβολή επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση. Στην τελευταία περίπτωση προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, και η εισήγηση του Κτηματολογικού Γραφείου ή, εάν αυτό δεν έχει συσταθεί και το υφιστάμενο Υποθηκοφυλακείο εξακολουθεί να λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο, της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται, για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Σημειώνεται, ότι το απαράδεκτο της συζήτησης της αγωγής ερευνάται ως «προ-διαδικαστική» προϋπόθεση, η έλλειψη της οποίας εμποδίζει τον έλεγχο των διαδικαστικών προϋποθέσεων και κωλυμάτων της δίκης. Ο εμπράγματος χαρακτήρας της αγωγής του άρθρου 6 § 2 ν. 2664/1998 επέβαλλε για το παραδεκτό της συζήτησης της, να προσκομίζεται πιστοποιητικό ότι το ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. όπως ορίστηκε με το άρθρο 54Α § 5 ν. 4174/2013⁴⁷.

⁴⁶ Κατ' εφαρμογή του άρθρου 6 § 3 περ. ε' ν. 2664/1998 (η περίπτωση ε' προστέθηκε με το άρθρο 2 § 4 ν. 4164/2013) που ορίζει ότι: «ε) Για τη συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 και στην παρούσα παράγραφο, προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου στο οποίο αφορά η διόρθωση.»

⁴⁷ Η ανωτέρω διάταξη τροποποιήθηκε από το άρθρο 13 § 6 ν. 4474/2017, ώστε δεν αποτελεί πλέον όρο του παραδεκτού της συζήτησης και η απόδειξη εξόφλησης του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Υποχρέωση καταβολής δικαστικού ενσήμου

Δεδομένου ότι οι καταψηφιστικές αγωγές υπόκεινται σε καταβολή ανάλογου προς το επίδικο αντικείμενο δικαστικού ενσήμου μετά των λοιπών επ' αυτού επιβαρύνσεων⁴⁸, εάν η (κτηματολογική) αγωγή του άρθρου 6 § 2 ν. 2664/1998 έχει διεκδικητικό χαρακτήρα, δηλαδή όταν ο ενάγων αιτείται και την απόδοση του ακινήτου που αποτελεί αντικείμενο της ανακριβούς εγγραφής, τότε η αγωγή υπόκειται υποχρεωτικά σε καταβολή δικαστικού ενσήμου, που πρέπει να προσκομίζεται με τις προτάσεις του ενάγοντος⁴⁹. Ακόμη όμως και όταν η εν λόγω αγωγή είναι αναγνωριστική και πάλι υπάρχει υποχρέωση καταβολής δικαστικού ενσήμου, σύμφωνα με το άρθρο 42 § 1 ν. 4640/2019⁵⁰, με το οποίο ορίζεται ότι σε δικαστικό ένσημο υπόκεινται (πλέον) (και) αναγνωριστικές αγωγές χρηματικά αποτιμητές, οι οποίες ανήκουν στην καθ' ύλην αρμοδιότητα του Πολυμελούς Πρωτοδικείου. Η ανωτέρω ρύθμιση επαναφέρει, λοιπόν, την σχετική υποχρέωση του ενάγοντος και στις αναγνωριστικές αγωγές που ασκούνται ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου παρότι με αφορμή παλαιότερη αντίστοιχη νομοθετική ρύθμιση, πολλές

⁴⁸ Η καταβολή τέλους δικαστικού ενσήμου εισήχθη το πρώτον δυνάμει του άρθρου 2 του ν. ΓΠΟΗ/1912. Σύμφωνα δε με τη διάταξη του άρθρου 7 § 3 ν.δ/τος 1544/1942, οι αναγνωριστικές αγωγές εξαιρέθηκαν της υποχρέωσης καταβολής δικαστικού ενσήμου. Ακολούθως, δυνάμει του άρθρου 70 του ν. 3994/2011 τροποποιήθηκε το άρθρο 7 § 3 του ν.δ/τος 1544/1942 και επεκτάθηκε η υποχρέωση καταβολής δικαστικού ενσήμου και στις αναγνωριστικές αγωγές με περιουσιακό αντικείμενο ή τις χρηματικά αποτιμητές, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η τρίτη παράγραφος του άρθρου 7 του ν.δ/τος 1544/1942, η οποία είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 70 του ν. 3994/2011, αντικαταστάθηκε εκ νέου με το άρθρο 21 του ν. 4055/2012 εξαιρώντας από την καταβολή δικαστικού ενσήμου τις αναγνωριστικές αγωγές, που αφορούσαν διαφορές των (τότε) άρθρων 663, 677, 681Α και 681Β ΚΠολΔ, καθώς και τις αγωγές για την εξάλειψη υποθήκης και προσημείωσης και εκείνες που αφορούσαν στην ακύρωση πλειστηριασμού. Κατόπιν, δυνάμει του ν. 4446/2016 καταργήθηκε εν γένει το δικαστικό ένσημο στις αναγνωριστικές αγωγές, ανεξαρτήτως βαθμού και διαδικασίας. Ως προς τη νομοθετική εξέλιξη των διατάξεων και την επιβολή δικαστικού ενσήμου και στις αναγνωριστικές αγωγές μέσω του ν. 4640/2019, βλ. Παπαχρήστου-Δημητρά, Η επιβολή τέλους δικαστικού ενσήμου στις αναγνωριστικές αγωγές: νομοθετική διεκυστίνδα μεταξύ δικαϊώματος πρόσβασης στη δικαιοσύνη και δημοσιονομικού οφέλους, ΕπΑΚ 2020.43.

⁴⁹ Διαμαντόπουλος (επιμ.) (-Πλεύρη), Κυπριακό και Ελληνικό Κτηματολόγιο, Ένδικη προστασία στο πεδίο του Εθνικού Κτηματολογίου. Τα ένδικα βοηθήματα των άρθρων 6 και 7 ν. 2664/1998, σελ. 206.

⁵⁰ ΦΕΚ Α' 190/30.11.2019. Η εν λόγω ρύθμιση εφαρμόζεται σύμφωνα με το άρθρο 42 § 2 ν. 4640/2019 και στις εκκρεμείς αναγνωριστικές αγωγές, για τις οποίες η πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο διενεργείται μετά την 1.1.2020, καθώς και στις αγωγές που έχουν ασκηθεί ως καταψηφιστικές πριν από τη δημοσίευσή του ν. 4640/2019, εφόσον έχουν ήδη τραπεί ή τραπούν σε αναγνωριστικές μετά τη δημοσίευσή του και εισαχθούν σε πρώτη συζήτηση μετά την ως άνω ημερομηνία.

δικαστικές αποφάσεις είχαν χαρακτηρίσει ως αντισυνταγματική την επιβολή δικαστικού ενσήμου σε περίπτωση αναγνωριστικού αιτήματος⁵¹.

Σε περίπτωση μη καταβολής δε από τον ενάγοντα του οφειλόμενου, κατά τα άρθρα 2 και 3 του ν. ΓΠΟΗ/1912 τέλους δικαστικού ενσήμου, δεν επέρχεται απαράδεκτο της αγωγής ή της συζήτησής της, αλλά ο ενάγων θεωρείται ότι δικάζεται ερήμην⁵².

Απαράδεκτο συζήτησης κτηματολογικής αγωγής, λόγω μη προσκομιδής ενημερωτικού εγγράφου του άρθρου 3 ν. 4640/2019 περί της δυνατότητας διαμεσολαβητικής διευθέτησης της διαφοράς και σε κτηματολογικές αγωγές.

Η μη προσκομιδή του εγγράφου του άρθρου 3 ν.4640/2019 επιφέρει το απαράδεκτο της συζήτησης της κτηματολογικής αγωγής του άρθρου 6 § 2 ν. 2664/1998, ως αστικής διαφοράς στην οποία τα μέρη έχουν εξουσία διάθεσης και όταν διάδικος είναι το ελληνικό δημόσιο καθώς το άρθρο 3 § 2 του ν.4640/2019 δεν καθιέρωνε (έως την πολύ πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση του άρθρου 47 του ν. 5108/2024⁵³) εξαίρεση από την υποχρέωση προσκομιδής του ενημερωτικού εγγράφου διαμεσολάβησης στην περίπτωση που διάδικος είναι το ελληνικό δημόσιο, γεγονός που έχει οδηγήσει σε φαύλες καταστάσεις. Πιο συγκεκριμένα δεν λείπουν, δυστυχώς, στη νομολογία των Κτηματολογικών Δικαστών⁵⁴ αποφάσεις επί αγωγών του άρθρου 6 § 2

⁵¹ ΠΠρΑθ 4557/2014, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΠΠρΠατρ 104/2014, ΕΠολΔ 2014.511· ΜΠρΑθ 669/2013, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΧαν 3/2013, ΕΠολΔ 2013.251, σημ. *Γιαννόπουλου*, (για αναγνωριστικές αγωγές του κτηματολογικού δικαίου). ΕιρΑθ 322/2014, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Πρβλ. και ΑΠ 675/2010, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

⁵². Για τον λόγο αυτό, σε περίπτωση παραβίασης των διατάξεων αυτών, ιδρύεται ο προβλεπόμενος στο άρθρο 559 αριθ. 6 ΚΠολΔ λόγος αναίρεσης και μόνον για την περίπτωση, κατά την οποία ο διάδικος δικάσθηκε ερήμην. Βλ. ενδεικτικά ΑΠ 1485/2018· ΑΠ 1293/2018· ΑΠ 491/2015· ΑΠ 2365/2009, άπασες στην ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

⁵³ ΦΕΚ Α'65/2.5.2024.

⁵⁴ **ΜονΠρΡοδ 175/2023 και ΜονΠρΡοδ 176/2023, Αρμ 2023. σελ. 908-914 με κριτικό σχόλιο Α. Πλεύρη στις σελ. 914-917 καθώς και η ΜονΠρΡοδ 164/2024, Αρμ 2024.830 με κριτικό σχόλιο Α. Πλεύρη**, η οποία εκδόθηκε επί αγωγή με αίτημα να αναγνωριστεί ο ενάγων ως συγκύριος κατά ποσοστό 50 % εξ αδιαιρέτου και να διαταχθεί η διόρθωση της ανακριβούς αρχικής κτηματολογικής εγγραφής, ώστε να αναγραφεί ως συγκύριος (λόγω έκτακτης χρησικτησίας) του ποσοστού αυτού ο ενάγων αντί του εσφαλμένου «άγνωστος ιδιοκτήτης». Η εν λόγω απόφαση ακολουθεί το σκεπτικό, την αιτιολογία και τα επιχειρήματα των μη ορθών, κατά την άποψη μας, ΜονΠρΡοδ 175/2023 και ΜονΠρΡοδ 176/2023, ό.π. **Βλ. όμως την πρόσφατη ΜονΠρΚερκ 299/2024, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ**, σύμφωνα με την οποία σε κτηματολογική αγωγή με εναγόμενο το Ελληνικό Δημόσιο δεν υφίσταται υποχρέωση να προσκομιστεί το ενημερωτικό έγγραφο του άρθρου 3 ν. 4640/2019 αλλά ούτε και υποχρέωση περί διεξαγωγής ΥΑΣΔ του άρθρου 6 § 2 δ του ν. 2664/1998 και δη ανεξαρτήτως του είδους της ομοδικίας με

ν.2664/1998 (και με βάση την χρησικτησία) με αντικείμενο (και αίτημα) τη διόρθωση κτηματολογικής εγγραφής, με εναγόμενο (και) το ελληνικό δημόσιο, που δέχθηκαν, ότι η παράλειψη προσκομιδής του ενημερωτικού εγγράφου περί της δυνατότητας διαμεσολαβητικής διευθέτησης της διαφοράς, σύμφωνα με το άρθρο 3 ν. 4640/2019 με εναγόμενο το Ελληνικό Δημόσιο, καθιστά απαράδεκτη τη συζήτηση (και) της κτηματολογικής αγωγής, ως αστικής διαφοράς για την οποία τα διάδικα μέρη έχουν εξουσία να διαθέτουν το αντικείμενο της, κατά τις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου.

Αναφορικά με την υποχρέωση προσκομιδής του ενημερωτικού εγγράφου του άρθρου 3 § 2 ν.4640/2019 η οποία συντρέχει για το σύνολο των ιδιωτικών διαφορών στις οποίες υπάρχει εξουσία διάθεσης, επισημάνθηκε εξ αρχής στη θεωρία, ότι η υποχρέωση συμπλήρωσης, υπογραφής και προσκομιδής του ενημερωτικού εγγράφου εφαρμόζεται και δεν υπάρχει εξαίρεση και στην περίπτωση

τους λοιπούς εναγόμενους: «... για το δε παραδεκτό της συζήτησής της έχει προσκομιστεί το από 02.05.2023, υπογεγραμμένο από την πληρεξούσια δικηγόρο της ενάγουσας έγγραφο περί έγγραφης ενημέρωσης για τη δυνατότητα επίλυσης της διαφοράς με διαμεσολάβηση κατά το άρθρο 3 παρ. 2 Ν. 4640/2019, καίτοι κατά την άποψη που υιοθετεί το παρόν Δικαστήριο ως ορθότερη, δεν υφίσταται τέτοια υποχρέωση, αλλά ούτε και υποχρέωση περί ΥΑΣ του αρθ. 6 παρ.2 δ του ν. 2664/1998. Ειδικότερα, στις υποθέσεις του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 προβλέπεται επί ποινή απαραδέκτου της συζήτησης η υποχρέωση του ενάγοντος πριν από τη συζήτηση της αγωγής να καλέσει, με την αγωγή ή με ιδιαίτερο δικόγραφο, όλους τους εναγόμενους σε υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης (ΥΑΣ) ενώπιον κτηματολογικού διαμεσολαβητή που επιλέγεται από ειδικό μητρώο, το οποίο καταρτίζεται και τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή από την Κεντρική Επιτροπή Διαμεσολάβησης του άρθρου 10 του ν. 4640/2019. Όταν εναγόμενο τυγχάνει το Ελληνικό Δημόσιο, το τελευταίο εξαιρείται από την ως άνω ΥΑΣ του αρθ. 6 παρ.2 δ του ν. 2664/1998 (βλ. αρθ. 6 παρ.2 δ τελευταίο εδάφιο του ν. 2664/1998 περί αναλογικής εφαρμογής της παρ. 2 και 3 του άρθρου 6 του ν. 4640/2019). Ζήτημα όμως γεννάται, όταν συνεναγόμενοι με το Ελληνικό Δημόσιο τυγχάνουν και φυσικά πρόσωπα, μεταξύ των οποίων υφίσταται απλή ομοδικία, και τα οποία δεν εξαιρούνται από την ως άνω ΥΑΣ. Λαμβάνοντας υπόψιν ότι ο θεσμός της διαμεσολάβησης έχει προωθηθεί από τον νομοθέτη ως εναλλακτική μέθοδος επίλυσης διαφορών και προς αποσυμφόρηση των Δικαστηρίων, στην ως άνω περίπτωση δεν θα μπορούσε να επιτευχθεί ο σκοπός του (νομοθέτη) με την απαίτηση της ΥΑΣ ως προς τα φυσικά πρόσωπα και μόνο, αφού ακόμα και αν ευδωνόταν αυτή, ο εναγών θα έπρεπε ούτως ή άλλως να προσφύγει στα Δικαστήρια, ως προς το Ελληνικό Δημόσιο. Συνακόλουθα κατά την άποψη που υιοθετεί το παρόν Δικαστήριο ως ορθότερη, θα πρέπει ο ενάγων να απαλλάσσεται από την ως άνω υποχρέωση περί ΥΑΣ και ως προς τα φυσικά πρόσωπα, όταν συνεναγόμενο τους τυγχάνει το Ελληνικό Δημόσιο. Περαιτέρω σε αυτήν την περίπτωση ο ενάγων θα πρέπει να απαλλάσσεται και από την υποχρέωση προσκόμισης του εγγράφου περί έγγραφης ενημέρωσης για τη δυνατότητα επίλυσης της διαφοράς με διαμεσολάβηση κατά το άρθρο 3 παρ. 2 Ν. 4640/2019, δεδομένου ότι όταν σε υπόθεση όπου υφίσταται ΥΑΣ, τελικά απαλλάσσεται από αυτήν, η οποία ΥΑΣ αποτελεί το μείζον ζητούμενο στα πλαίσια του νόμου περί διαμεσολάβησης, η τήρηση της διαδικασίας ενημέρωσης του άρθρου 3 παρ.2 Ν. 4640/2019, η οποία αποτελεί το έλασσον, καθίσταται άνευ αντικειμένου».

κατά την οποία διάδικος είναι το ελληνικό δημόσιο⁵⁵ και τα εξομοιούμενα με αυτό πρόσωπα σε διαφορές του ιδιωτικού δικαίου. Το πεδίο εφαρμογής, λοιπόν, της ρύθμισης του άρθρου 3 § 2 του ν. 4640/2019, ως ίσχυε έως την θέσπιση του άρθρου 47 του ν. 5108/2024⁵⁶ δεν ταυτιζόταν προς εκείνο της υποχρεωτικής προδικασίας διαμεσολάβησης κατά το άρθρο 6 § 1 του ν. 4640/2019. Το άρθρο 3 § 2 δεν καθιέρωνε δηλαδή αποκλίσεις ανάλογα με το πρόσωπο του ενάγοντος, οπότε η σχετική υποχρέωση (ως όρος του παραδεκτού της συζήτησης⁵⁷) καταλάμβανε και το δημόσιο και τα προς αυτό εξομοιούμενα νομικά πρόσωπα, καθώς ο νόμος τα εξαιρούσε ρητά (έως την θέσπιση του άρθρου 47 του ν. 5108/2024) μόνον από την υποχρέωση συμμετοχής στην ΥΑΣΔ.

Η έως πρόσφατα μη νομοθετημένη εξαίρεση για το ελληνικό δημόσιο και τα πρόσωπα που εξομοιώνονται μ' αυτό, δημιούργησε ένα προφανές νομικό και πρακτικό άτοπο, το οποίο δεν απέφυγε η νομολογία. Αυτό έγκειτο στο γεγονός πως ο πληρεξούσιος δικηγόρος του ενάγοντος όφειλε να ενημερώσει εγγράφως τον εντολέα του περί της δυνατότητας διευθέτησης/επίλυσης της ιδιωτικού δικαίου

⁵⁵ Βλ. έτσι *Γιαννόπουλο*, Διαμεσολάβηση και πολιτική δίκη, 2020, § 5, σελ. 206-207· *Πλεύρη*, Διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, Ερμηνεία κατ' άρθρο, υπό άρθρο 3, σελ.101, αριθ.26· *Πλεύρη*, παρατηρήσεις με αφορμή την ΠολΠρΘεσ 1045/2021, Αρμ 2021.440-441.

⁵⁶ Σύμφωνα με το άρθρο 47 του ν. 5108/2024, η παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4640/2019 δεν εφαρμόζεται στις διαφορές με διάδικο μέρος το Δημόσιο, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Η νέα αυτή ρύθμιση εφαρμόζεται και στις εκκρεμείς, κατά την έναρξη ισχύος του ν. 5108/2024, δίκες.

⁵⁷ *Διαμαντόπουλος*, Οι πρόσφατες νομοθετικές παρεμβάσεις στο πεδίο του Εθνικού Κτηματολογίου, ΕπΑκ 2023.9 = sakkoulas-online). Τούτο γίνεται σταθερά δεκτό από τα δικαστήρια της ουσίας, βλ. ΠΠρΠατρ 269/2022, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΘεσ 10837/2021, ΕπΑκ 2022.464· ΜΠρΘεσ 10834/2021, αδημ· ΜΠρΘεσ 10833/2021, ΕπΑκ 2022.464· ΜΠρΘεσ 10689/2021, ΕπΑκ 2022.465-466· ΜΠρΘεσ 10692/2021, ΕπΑκ 2022.451, με σχόλιο *Μ. Καραφύζη*· ΜΠρΘεσ 10691/2021, ΕπΑκ 2022.465· ΜΠρΘεσ 8736/2021, ΕπΑκ 2022.466. Βλ. πάντως, *Παπαχρήστου-Δημητρά*, Οι προϋποθέσεις παραδεκτής συζήτησης της αγωγής με επίκεντρο το θεσμό της υποχρεωτικής διαμεσολάβησης, ΕλλΔνη 2022.204 επ. Βλ. επίσης τις ΠΠρΑθ 536/2023 & 537/2023, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ), τα οποία απαιτούν, ως όρο παραδεκτού της συζήτησης την έγγραφη ενημέρωση του άρθρου 3 § 2 ν. 4640/2019 (και) σε κτηματολογικές δίκες με ενάγοντα ή εναγόμενο το ελληνικό Δημόσιο με την αιτιολογία, ότι η διάταξη του άρθρου 3 § 2 ν. 4640/2019 δεν καθιερώνει αποκλίσεις ανάλογα με το πρόσωπο του ενάγοντα, οπότε η σχετική υποχρέωση καταλαμβάνει και το Δημόσιο και τα προς αυτό εξομοιούμενα νομικά πρόσωπα, αφού ο νόμος τα εξαιρεί ρητά μόνον από την υποχρέωση συμμετοχής στην υποχρεωτική αρχική συνεδρία. Καθώς και ότι δοθείσης της ταυτότητας του λόγου, το ίδιο θα πρέπει να γίνει δεκτό και στην περίπτωση που το Δημόσιο (ή τα εξομοιούμενα προς αυτό πρόσωπα) μετέχει στη δίκη ως εναγόμενος.

διαφοράς που έχει με το ελληνικό δημόσιο μέσω διαμεσολάβησης (για την οποία διαφορά υπάρχει εξουσία διάθεσης) και να προσκομίσει το ενημερωτικό έγγραφο του άρθρου 3 § 2 του ν. 4640/2019, αλλά πρακτικά το ενδεχόμενο να επιλυθεί η ένδικη αυτή διαφορά, μέσω διαμεσολάβησης με έτερο μέρος το ελληνικό δημόσιο ήταν και είναι απίθανο (ως νομική δυνατότητα) καθώς το ελληνικό δημόσιο δεν μετέχει ως μέρος σε διαμεσολαβήσεις, και δεν συμβιβάζεται μέσω του θεσμού αυτού παρότι έχει εξουσία διάθεσης επί της διαφοράς και παρά το γεγονός ότι υπάρχουν διάφορες περιπτώσεις που ο νομοθέτης ρητά έχει ρυθμίσει δυνατότητες εξωδικαστικού συμβιβασμού του Ελληνικού Δημοσίου με τους αντιδίκους του, πράγμα το οποίο δεν εντοπίζεται στην πράξη και δη στις κτηματολογικές δίκες. Πρόκειται δηλαδή για περιπτώσεις στις οποίες η νομοθετική ρύθμιση μένει γράμμα κενό. Λαμβάνοντας υπόψη τα ως άνω, είναι προφανές ότι το δικονομικό και πρακτικό (άτοπο και σε βάρος της οικονομίας της δίκης) αποτέλεσμα των αποφάσεων την Κτηματολογικών Δικαστών που κήρυξαν απαράδεκτη τη συζήτηση κτηματολογικής αγωγής με εναγόμενο το Ελληνικό Δημόσιο διότι δεν προσκομίστηκε το ενημερωτικό έντυπο του άρθρου 3 ν. 4640/2019. Μετά την κήρυξη της συζήτησης ως απαράδεκτης, ο ενάγων θα πρέπει να συμπληρώσει το ενημερωτικό έντυπο του άρθρου 3 ν. 4640/2019 έως την κατάθεση κλήσης για επαναφορά της συζήτησης, χωρίς βεβαίως να υπάρχει οιοδήποτε ενδεχόμενο το Ελληνικό Δημόσιο να προσέλθει σε διαμεσολάβηση με τον ενάγοντα για την επίλυση της εκκρεμούς κτηματολογικής διαφοράς.

Άλλοι τρόποι περάτωσης:

IV. Πρακτικό δικαστικού συμβιβασμού κατ' άρθρο 293 ΚΠολΔ

Η έγκυρη κατάρτιση του δικαστικού συμβιβασμού (293 ΚΠολΔ) επάγεται αυτοδικαίως την κατάργηση της δίκης, ενώ η σύστασή του γίνεται με καταχώριση των δηλώσεων στα πρακτικά του δικαστηρίου. Σύμφωνα με τη ρητή διάταξη του άρθρου 293 § 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, το πρακτικό δικαστικού συμβιβασμού αναπληρώνει το συμβολαιογραφικό τύπο και, επομένως, δύναται να χρησιμοποιηθεί ως τίτλος προς καταχώριση στο Κτηματολόγιο σε περίπτωση που ο συμβιβασμός έχει ως

αντικείμενο τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων.

V. Πρακτικό εξώδικης επίλυσης διαφοράς κατ' άρθρο 214Α ΚΠολΔ

Το υποχρεωτικό στάδιο εξώδικης επίλυσης της διαφοράς⁵⁸, που είχε εισαχθεί με το ν. 2298/1995 (δίχως, εντούτοις, να αποδώσει τους αναμενόμενους καρπούς), αντικαταστάθηκε από τον προαιρετικό συμβιβασμό με πρωτοβουλία των διαδίκων κατά το άρθρο 214 Α ΚΠολΔ⁵⁹)

Δεν μπορεί, εντούτοις, να παραγνωρισθεί ότι ο ν. 3994/2011 διηύρυνε σημαντικά την αξία της συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς, προσδίδοντας:

προαιρετικό μεν, αλλά καθολικό, πλέον, χαρακτήρα στη συμβιβαστική επίλυση του άρθρου 214 Α ΚΠολΔ και εναλλάσσοντας ισοδυνάμως το πρακτικό συμβιβαστικής επίλυσης (ομοίως ισχύει και για το πρακτικό της δικαστικής μεσολάβησης του άρθρου 214Β ΚΠολΔ) προς τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου (άρθρ. 293 § 1 ΚΠολΔ)¹¹⁴. Έτσι, έγκριτη γνώμη στη θεωρία⁶⁰ επισημαίνει, ενόψει όλων των ανωτέρω, ότι «[δ]εν θα ήταν επομένως υπερβολή η ένταξη της συμβιβαστικής επιλύσεως των διαφορών στους σκοπούς που επιδιώκει η πολιτική δίκη».

Με την επικύρωση, λοιπόν, του ατελώς συντασσόμενου πρακτικού εξώδικης επίλυσης της διαφοράς κατ' άρθρο 214 Α ΚΠολΔ από τον δικαστή ή τον πρόεδρο του δικαστηρίου ενώπιον του οποίου εκκρεμεί η αγωγή ή το ένδικο μέσο

⁵⁸ Με την προσθήκη του άρθρου 214 Α στον ΚΠολΔ, ο έλληνας νομοθέτης «συμμορφώθηκε» με την αριθ. R (86) 12 της 16.12.1986 σύσταση της Επιτροπής των Υπουργών του Συμβουλίου της Ευρώπης) λαο εισήγαγε για πρώτη φορά το συμβιβασμό ως υποχρεωτικό προστάδιο για την συζήτηση της αγωγής. Με τον ν. 2915/2001 (και μετά από συνεχείς αναβολές ισχύος της διάταξης, λόγω των τότε αντιδράσεων του δικηγορικού σώματος) η σχετική ρύθμιση ενεργοποιήθηκε και ο όρος «συμβιβαστική επίλυση διαφοράς» του άρθρου 214 Α ΚΠολΔ αντικαταστάθηκε με τον όρο «εξώδικη επίλυση της διαφοράς», με το σκεπτικό ότι η εξώδικη επίλυση δεν αποκλείεται να συνίσταται σε πλήρη αποδοχή των θέσεων του ενός διαδίκου, χωρίς συμβιβαστικές υποχωρήσεις· βλ. σχετ. Διαμαντόπουλο, Η ανταγωγή κατά τον ΚΠολΔ, 2003, σελ. 319-320 σημ. 5, με παραπομπές.

⁵⁹ Δυνάμει του άρθρου 19 ν. 3994/2011. Για το ενδεχόμενο, εξάλλου, παρεκτροπών με αφορμή τη δυνατότητα συμβιβαστικής επίλυσης, κατ' άρθρο 214 Α ΚΠολΔ, βλ. χαρακτηριστικώς Πράξη ΠρΠολΠΤρικ 1/2000, ΕλλΔνη 2001.260 = ΕΕμπΔ 2000.741 και πιο πρόσφατα, ΠΠρΚατερ 43/2020, αδημ. (ακύρωση πρακτικού συμβιβαστικής επίλυσης, κατ' άρθρο 214^Α ΚΠολΔ με όχημα την ανακοπή της ΚΠολΔ 583.

⁶⁰ Νίκας, Πολιτική Δικονομία τ. II (2005) σημ. 105.

επέρχεται κατάργηση της δίκης (214 Α § 3 ΚΠολΔ). Ο νομοθέτης εναλλάσσει μάλιστα ισοδυνάμως και αυτό το πρακτικό προς τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, όπως προκύπτει ρητά από τη διάταξη του 293 § 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, και άρα δύναται να χρησιμοποιηθεί και αυτό ως τίτλος προς καταχώριση στο Κτηματολόγιο.

Αντιπαραβάλλοντας, μάλιστα, κανείς τα ανωτέρω πρακτικά με το πρακτικό επιτυχούς διαμεσολάβησης υπό τον ν. 4640/2019 (άρθρο 8) εντοπίζει καταρχήν ως ουσιώδη ομοιότητα αυτήν της έννομης συνέπειας της κατάργησης της εκκρεμούς δίκης.

Πράγματι, μέσω της θέσπισης της διάταξης του άρθρου 8 § 2 εδ. δ' ν. 4640/2019, που ορίζει ότι από την κατάθεση του πρακτικού στη γραμματεία του καθ'ύλην και κατά τόπο αρμόδιου δικαστηρίου επέρχεται και κατάργηση της εκκρεμούς δίκης στο πλαίσιο της οποίας έλαβε χώρα η διαμεσολάβηση, ο νομοθέτης προσδίδει ρητά στο πρακτικό αποτελέσματα ισότιμα προς τον δικαστικό συμβιβασμό.

Υπάρχει όμως και μιας καίριας σημασίας διαφοροποίηση, καθώς ενώ τα πρακτικά δικαστικού συμβιβασμού (293 § 1 εδ. γ ΚΠολΔ), αλλά και τα πρακτικά των άρθρων 214 Α και 214 Β ΚΠολΔ εναλλάσσονται ισοδυνάμως προς τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, το πρακτικό διαμεσολάβησης δεν υποκαθιστά τον συμβολαιογραφικό τύπο, όπως ορίζεται ρητά στη διάταξη του άρθρου 8 § 4 Ν. 4640/2019. Επί της ουσίας, λοιπόν, το πρακτικό διαμεσολάβησης και η περιεχόμενη σε αυτό συμφωνία τελούν υπό την αναβλητική αίρεση της κατάρτισης του (εκάστοτε απαιτούμενου) συμβολαιογραφικού εγγράφου, όπως λ.χ. επί διανομής ακινήτου.

Επισημαίνεται, ότι στη νομοθεσία (κτηματολογική ή άλλη) δεν περιέχονταν προ της τροποποιήσεως του άρθρου 6 του ν.2664/1998 από τον ν. 4821/2021 διάταξη, η οποία να απαγορεύει στους διαδίκους των ασκηθέντων ενδίκων βοηθημάτων του ν. 2664/1998, να συμβιβαστούν με οιονδήποτε τρόπο, είτε στο πλαίσιο δίκης δια δικαστικού συμβιβασμού, ή με πρακτικό του άρθρου 214^Α ΚΠολΔ ή κατόπιν δικαστικής μεσολαβήσεως (214Β ΚΠολΔ) ή ως αποτέλεσμα (εκούσιας) διαμεσολαβήσεως του ν.4640/2019 και να υπογράψουν

αντίστοιχο πρακτικό, ανεξάρτητα από το αν αυτά τα «πρακτικά συμβιβασμών» έχουν πανομοιότυπες έννομες συνέπειες ή αν αυτές διαφοροποιούνται⁶¹.

Ήδη πριν την τροποποίηση του άρθρου 6 § 2 με τον ν. 4821/2021, υποστηριζόταν στη θεωρία, ότι η διόρθωση ανακριβούς κτηματολογικής εγγραφής προϋποθέτει αναγκαίως την άσκηση αγωγής κατά τους ορισμούς της σχετικής νομοθεσίας (άρθρ. 6 § 2 και 13 § 2), ώστε να τηρηθεί η προβλεπόμενη στην κτηματολογική έννομη τάξη προδικασία παραδεκτής κατάρξης δίκης, η περάτωση της οποίας στη συνέχεια επιτρεπτός θα μπορεί να λάβει χώρα με πρακτικό επιτυχούς έκβασης της διαμεσολάβησης.

Και τούτο διότι δεν θα πρέπει να αγνοείται και η τήρηση των όρων δημοσιότητας (π.χ. καταχώριση του εισαγωγικού της δίκης δικογράφου στο κτηματολογικό φύλλο), χάριν προστασίας και των συμφερόντων τρίτων και ότι δεν πρέπει να επιδοκιμάζεται σύνταξη πρακτικού διαμεσολάβησης επί κτηματολογικής διαφοράς, δίχως προηγούμενη άσκηση για παράδειγμα της αγωγής του άρθρου 6 § 2 ή του άρθρου 13 § 2.

Περαιτέρω, υποστηρίχθηκε, ορθά, ότι σε καμία περίπτωση η σκοπούμενη διόρθωση ανακριβούς κτηματολογικής εγγραφής δεν πρέπει να υποκρύπτει μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος.

Λαμβανομένου υπόψη, ότι οι διαφορές του κτηματολογικού δικαίου πηγάζουν από εμπράγματα δικαιώματα επί των οποίων κατεξοχήν υπάρχει εξουσία διαθέσεως από πλευράς του φορέα τους και συνιστούν ιδιωτικού δικαίου διαφορές και δη αστικές⁶², ως ορθή προκρίνεται η ήδη προ της τροποποίησης του άρθρου 6 § 2 ν.2664/1998 (από το ν.4821/2021) υποστηριχθείσα στη θεωρία γνώμη, ότι οι εν λόγω διαφορές δεν εξαιρούνται γενικώς της εξωδικαστικής επιλύσεως μέσω διαμεσολάβησης⁶³, αλλά και ότι θα πρέπει να ληφθούν υπόψη συγκεκριμένες παράμετροι και χαρακτηριστικά, τα οποία προκύπτουν από το «σημείο επαφής» της διαμεσολάβησης του ν.4640/2019, ως εξώδικου συμβιβασμού συγκεκριμένα με τις κτηματολογικές διαφορές⁶⁴. Συνοπτικά, πρόκειται για τα εξής ζητήματα:

⁶¹ Βλ. έτσι *Πλεύρη*, Διαμεσολάβηση σε κτηματολογικές διαφορές, ό.π., σελ.95.

⁶² ΜΠρΡεθ 163/2021, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΠατρ 126/2022, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ..

⁶³ *Διαμαντόπουλος*, Το κτηματολόγιο ως σύστημα δημοσιότητας αφενός και ως σύστημα διόρθωσης των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών, ό.π., σελ.41-44· *Πλεύρη*, Διαμεσολάβηση σε κτηματολογικές διαφορές, ό.π., σελ.100.

⁶⁴ Βλ. ιδίως *Πλεύρη*, Διαμεσολάβηση σε κτηματολογικές διαφορές, ό.π., σελ.100 επ.

(α) Το γεγονός ότι στην περίπτωση της διορθώσεως των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, η διόρθωση και έτσι η διάπλαση, επέρχεται ως αυτόθροη συνέπεια της καταχωρίσεως - εφαρμογής στην κτηματολογική βάση του πρακτικού διαμεσολαβήσεως στο οποίο εκφράστηκε η βούληση/ιδιωτική αυτονομία των μερών, τα οποία συνδέονται βεβαίως με το/τα κτηματολογικό/-α φύλλο/-α που αφορά η διόρθωση και τα επ' αυτών αναφερόμενα δικαιώματα.

(β) Η κτηματολογική νομοθεσία δεν απαιτεί αποκλειστικά για τη διόρθωση των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών από τις οποίες προκύπτει η προσβολή του εγγραπτέου δικαιώματος, δικαιοδοτική κρίση μέσω εκδόσεως δικαστικής αποφάσεως⁶⁵, αλλά η άσκηση του σχετικού ενδίκου βοηθήματος αφετηριάζει μια δίκη την οποία τα μέρη έχουν την εξουσία να καταργήσουν μέσω πρακτικού διαμεσολαβήσεως (άρθρο 8 § 4 ν.4640/2019), σύμφωνα με τον νόμο, διότι διέθεσαν το δικαίωμα τους προχωρώντας σε εξώδικο συμβιβασμό μέσω διαμεσολαβήσεως. Η καταχώριση του πρακτικού αυτού στο Κτηματολογικό Γραφείο επιφέρει τη διόρθωση της ανακρίβειας την οποία τα μέρη έχουν «αναγνωρίσει» και επιδιώξει ρητά την ανατροπή της και την παύση έτσι της προσβολής ορισμένου εμπράγματος δικαιώματος, το οποίο έχει αποτυπωθεί στο κτηματολογικό φύλλο, ήτοι η διάπλαση επέρχεται μέσω της διορθώσεως δια της καταχωρίσεως του πρακτικού. Επομένως το πρακτικό διαμεσολαβήσεως, μπορεί να λειτουργήσει, ως τρόπος διορθώσεως ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών, όπως έχει επισημανθεί στη θεωρία⁶⁶. Ήδη η θέση αυτή αποτελεί ισχύουσα ρύθμιση μετά την επέμβαση του νομοθέτη του ν.4821/2021 στο άρθρο 6 § 2 περίπτωση δ' του ν.2664/1998, όπου στο τρίτο εδάφιο της διατάξεως προβλέπεται ότι: *«Σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας, το πρακτικό του διαμεσολαβητή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο και διορθώνεται η ανακριβής κτηματολογική εγγραφή»*.

⁶⁵ Στη νομολογία γίνεται δεκτό (ΜΠΠΑτρ 130/2020, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ), ότι διάπλαση μπορεί να λάβει χώρα εξωδικαστικά με συμφωνία των μερών, όπως επί λύσεως κοινωνίας κοινού ακινήτου με συμφωνία των πλειόνων συγκύριων του, άλλως διά δικαστικής διανομής (ΑΚ 799, 1113 συνδυαστικά προς τα άρθρα 478-481 ΚΠολΔ), εφόσον ο νόμος δεν απαιτεί η διάπλαση να επέλθει με την έκδοση δικαστικής αποφάσεως, όπως λ.χ. συμβαίνει στην περίπτωση της λύσεως του γάμου.

⁶⁶ Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο, έκδοση 2013, σελ.823, υπό το καθεστώς του ν.3898/2010· Διαμαντόπουλος, Το κτηματολόγιο ως σύστημα δημοσιότητας αφενός και ως σύστημα διόρθωσης των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών ό.π., σελ.41-44· Πλεύρη, Διαμεσολάβηση σε κτηματολογικές διαφορές, ό.π., σελ.101.

(γ) Το γεγονός ότι το αποτέλεσμα του πρακτικού διαμεσολαβήσεως μπορεί να είναι και διαπλαστικό, προκύπτει και από την πέμπτη παράγραφο του άρθρου 8 ν.4640/2019⁶⁷, καθώς αυτό μπορεί να αποτελέσει τίτλο προς εγγραφή ή εξάλειψη υποθήκης κατά το εδάφιο γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 293 ΚΠολΔ, δηλαδή ως συμβιβασμός, ήτοι το πρακτικό διαμεσολαβήσεως μπορεί να αποτελέσει τίτλο για την απόκτηση, σύσταση ή απόσβεση συγκεκριμένου εμπράγματος δικαιώματος.

Περαιτέρω, στο άρθρο 12 §1 περίπτωση ιβ)⁶⁸ περί των καταχωριζομένων στα κτηματολογικά φύλλα πράξεων, ορίζεται, ότι στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται (μεταξύ άλλων) οι κατά το άρθρο 220 ΚΠολΔ αγωγές και ανακοπές και οι κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 6 και τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 13 του ν.2664/1998 αγωγές, καθώς επίσης οι αμετάκλητες αποφάσεις που εκδίδονται επ' αυτών των αγωγών και ανακοπών. **Λόγοι τηρήσεως, μάλιστα της αρχής της δημοσιότητας, προστασίας των τρίτων και αποφυγής κρυπτόμενων μεταβιβάσεων, θεμελιώνουν επαρκώς την υποστήριξη της γνώμης, ότι επί κτηματολογικής διαφοράς, η οποία επιλύεται μέσω διαμεσολαβήσεως, επιβάλλεται πριν την καταχώριση του σχετικού πρακτικού να έχει προηγουμένως καταχωριστεί στο κτηματολογικό φύλλο η σχετική ασκηθείσα⁶⁹ αγωγή⁷⁰, παρότι τέτοια προϋπόθεση δεν απαιτείται εν γένει από τις διατάξεις του ν.4640/2019. Την άποψη αυτή φαίνεται, ότι υιοθέτησε ο νομοθέτης του ν.4821/2021, ο οποίος τροποποίησε το άρθρο 6 § 2 περ. δ) του ν.2664/1998. Η εν λόγω διάταξη προβλέπει την υποχρέωση διεξαγωγής αρχικής συνεδρίας διαμεσολαβήσεως συγκεκριμένα επί κτηματολογικής διαφοράς του άρθρου 6 § 2 του ν.2664/1998, ήτοι επί αγωγής για τη διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, «πριν τη συζήτηση της αγωγής...» και ότι η σχετική πρόσκληση από τον ενάγοντα γίνεται με την αγωγή ή με ιδιαίτερο δικόγραφο**

⁶⁷ Βλ. σχετ. *Πλεύρη*, Διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, Ερμηνεία κατ' άρθρο, υπό άρθρο 8, αριθ.13-14, σελ.247-253.

⁶⁸ Όπως η περ. ιβ) τροποποιήθηκε ως προς τα ένδικα βοηθήματα που καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα και διαμορφώθηκε με το άρθρο 15 του ν. 4934/2022 (ΦΕΚ Α'/100.23.05.2022).

⁶⁹ Προκειμένου δε να θεωρείται ασκηθείσα αγωγή, η οποία εκδικάζεται με την τακτική διαδικασία θα πρέπει και να έχει επιδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 215 § 2 εδάφιο β' ΚΠολΔ.

⁷⁰ *Διαμαντόπουλος*, Το κτηματολόγιο ως σύστημα δημοσιότητας αφενός και ως σύστημα διόρθωσης των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών, ό.π., σελ.42· *Πλεύρη*, Διαμεσολάβηση σε κτηματολογικές διαφορές, ό.π., σελ.104-105, 107. Σύμφωνα, πάντως, με τη ΜΠρΚοζ 214/2021 δεν απαιτείται να έχει ξεκινήσει εκκρεμοδικία ως προς ορισμένη διαφορά προκειμένου να επιλυθεί αυτή μέσω διαμεσολαβήσεως. Η εν λόγω απόφαση αναφέρεται στις ρυθμίσεις του ν.4640/2019, επισημαίνει, όμως, ότι το ίδιο πρέπει να ισχύσει και σε αγωγές του άρθρου 6 § 2 ν.2664/1998

προς όλους τους εναγομένους, ήτοι μόνο μετά την εκκρεμοδικία⁷¹. Αντίθετα, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του ν.4640/2019, η υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολαβήσεως μπορεί να διενεργηθεί και πριν την κατάθεση της αγωγής.

ΥΑΣΔ σε διαφορές κτηματολογικού δικαίου στο πλαίσιο του ν.4640/2019

Στο πλαίσιο των ρυθμίσεων του ν.4640/2019 για τη διάδοση της διαμεσολαβήσεως, ως εξωδικαστικού τρόπου επιλύσεως διαφορών και την ενημέρωση των διαδίκων ως προς τον θεσμό αυτό, ορίζεται στο άρθρο 6 § 1⁷² του ν.4640/2019, ότι συγκεκριμένες κατηγορίες αστικών και εμπορικών διαφορών υπάγονται σε ΥΑΣΔ⁷³, υπό την προϋπόθεση, ότι τα μέρη έχουν εξουσία διαθέσεως του αντικειμένου της μεταξύ τους διαφοράς⁷⁴. Σε αυτές περιλαμβάνονται σύμφωνα με την περίπτωση β' της ως άνω διατάξεως και «Οι διαφορές που εκδικάζονται κατά την τακτική διαδικασία και υπάγονται στην καθ' ύλην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου, αν η αξία του αντικειμένου της διαφοράς⁷⁵ υπερβαίνει το ποσό των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ και Πολυμελούς Πρωτοδικείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας».

Η διάταξη του άρθρου 6 του ν. 4640/2019 θεσπίζει την ΥΑΣΔ επί ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως. Για το παραδεκτό αυτής, θα πρέπει να κατατίθεται με τις προτάσεις της συζητήσεως και πρακτικό διεξαγωγής της ΥΑΣΔ. Η δικονομική αυτή κύρωση λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως ανεξάρτητα από την προβολή της ελλείψεως από τους διαδίκους. Της υποχρεώσεως διεξαγωγής αρχικής συνεδρίας διαμεσολαβήσεως εξαιρούνται οι διαφορές στις οποίες διάδικο μέρος είναι το Δημόσιο, ΟΤΑ ή ν.π.δ.⁷⁶ χωρίς διάκριση από τον νόμο ανάλογα με τη δικονομική ιδιότητα αυτών, ως εναγόντων ή εναγομένων. Η εξαίρεση αυτή δικαιολογείται καθώς τα εν

⁷¹ Βλ. έτσι Γιαννόπουλο, Δικονομικά ζητήματα από τη ρύθμιση του άρθρου 8 ν.4821/2021 για την κτηματολογική ΥΑΣ, ΕΠολΔ 2021.610.

⁷² Για τις υπαγόμενες σε ΥΑΣΔ διαφορές και την ΥΑΣΔ ως διαδικασία, βλ. αναλυτ. Πλεύρη, Διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, Ερμηνεία κατ' άρθρο, υπό άρθρο 6, σελ.173-193.

⁷³ Στις διαφορές που υπάγονται σε ΥΑΣΔ, η συμμετοχή των μερών σε αυτή, απαραίτητα με τον νομικό παραστάτη τους, κατά το άρθρο 5 ν.4640/2019, έχει αναχθεί από τον νομοθέτη σε όρο του παραδεκτού της συζητήσεως της ασκηθείσας αγωγής.

⁷⁴ ΜΠρΠΑτρ 126/2022, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

⁷⁵ Ο προσδιορισμός της αξίας του αντικειμένου της δίκης γίνεται σύμφωνα όσα ορίζονται στα άρθρα 7-11 ΚΠολΔ και επί ομοδικίας σύμφωνα με το άρθρο 9 εδάφιο δ' ΚΠολΔ.

⁷⁶ Γιαννόπουλος, ό.π., § 4, σελ.191.

λόγω ν.π.δ.δ. μπορούν να καταρτίζουν συμβιβασμούς υπό ιδιαίτερα αυστηρές προϋποθέσεις⁷⁷.

Σε περίπτωση ομοδικίας, ως ορθή προκρίνεται η διάκριση, η οποία βασίζεται στο είδος της ομοδικίας. Επί απλής ομοδικίας, ο ενάγων υποχρεούται στην τήρηση της ΥΑΣΔ για όσους ομοδίκους δεν καταλαμβάνονται από την εξαίρεση του άρθρου 6 § 2 ν.4640/2019. Επί αναγκαίας ομοδικίας αντίθετα και λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της, ως ορθότερη προκρίνεται η εκδοχή, ότι εν προκειμένω δεν δικαιολογείται υποχρέωση διενέργειας αρχικής συνεδρίας διαμεσολαβήσεως ούτε για τους λοιπούς διαδίκους, καθώς οι τελευταίοι χωρίς την συμμετοχή του αποκλειόμενου αναγκαίου ομοδίκου τους στερούνται εξουσίας διαθέσεως (άρθρο 76 § 2 ΚΠολΔ)⁷⁸. Σύμφωνα δε με έτερη άποψη⁷⁹, υποστηριχθείσα υπό την ισχύ του ν.4512/2018, λόγω ακριβώς του άρθρου 76 § 2 ΚΠολΔ, το οποίο καθιερώνει τη μη εφαρμογή της αρχής της ενιαίας ρυθμίσεως των θεμάτων αναγκαίας ομοδικίας, όταν πρόκειται για συμβιβασμό, αναγνώριση, παραίτηση από τη δίκη και συμφωνία για τη διαιτησία, η υποχρεωτική προδικασία εξακολουθεί να ισχύει για το διάδικο που δεν καταλαμβάνεται από την εξαίρεση.

Ήδη προ της πρόσφατης τροποποίησης του άρθρου 6 § 2 περ. δ) του ν. 2664/1998, οι κτηματολογικές διαφορές, οι οποίες εκδικάζονται κατά την τακτική διαδικασία, ήτοι αυτές στις οποίες αφορά στο άρθρο 6 § 2 ν. 2664/1998, εκτός από αυτές, όπου διάδικος είναι το Ελληνικό Δημόσιο, ΟΤΑ ή νπδδ⁸⁰, όπως λ.χ. η Εκκλησία,

⁷⁷ Βλ. άρθρα 2 § 1, στ. δ' και 6 § 1 περ. α' ν.3086/2006 «*Οργανισμός Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και κατάσταση των λειτουργιών και των υπαλλήλων του*», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Βλ. επίσης Σταματόπουλο, Εκτελεστοί τίτλοι και αντικείμενο εκτέλεσης κατά του κράτους, 2005, σελ.198-200 αναφορικά με το πρακτικό συμβιβασμού, ως εκτελεστού τίτλου κατά του κράτους.

⁷⁸ Γιαννόπουλος, Διαμεσολάβηση και Πολιτική Δίκη, § 4, σελ.192, ο.π.π. στην υποσημ. με αριθ.525 σε σχέση με το στασιαζόμενο στη θεωρία ζήτημα, αν η αναγκαστική ομοδικία δημιουργεί περισσότερες δίκες *ο ίδιος*, Αρμ 2018.12. Η υποχρέωση συμπληρώσεως του ενημερωτικού εντύπου (άρθρο 3 § 2 ν. 4640/2019 (επί ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως της αγωγής) παραμένει (και δεν υπάρχει εξαίρεση) και για το Δημόσιο και για εξομοιούμενα με αυτό πρόσωπα, βλ. σχετ. Γιαννόπουλο, ό.π., § 5, σελ.192-193, 202-209, κατά την άποψη του οποίου (σελ.209) η εν λόγω ρύθμιση είναι έντονα αποδοκιμαστέα και η διάταξη πλεοναστική και εκφράζουσα «...ίσως υπερβάλλοντα νομοθετικό ζήλο στην προαγωγή της διαμεσολάβησης συνδυασμένο με έκδηλη καχυποψία έναντι του δικηγόρου σώματος». Επί ομοδικίας, το καθήκον ενημέρωσης βαρύνει τον πληρεξούσιο δικηγόρο, ως προς όλους τους ομοδίκους ανεξάρτητα από τον χαρακτήρα της ομοδικίας ως απλής ή αναγκαστικής.

⁷⁹ Μάζης, Η νέα ρύθμιση του θεσμού της διαμεσολάβησης (άρθρα 178-206 ν. 4512/2018), ΕλλΔνη 2018.360.

⁸⁰ Βλ. αντί άλλων Διαμαντόπουλο(-Γάτσιο), Εθνικό Κτηματολόγιο. Κατ' άρθρο ερμηνεία ν. 2664/1998, 2020, άρθρο 6, αριθ. 109-110 σελ.163.

τα ΑΕΙ κλπ. και ανήκουν στην καθ' ύλην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου, αν η αξία του αντικειμένου της διαφοράς υπερβαίνει τις 30.000 ευρώ καθώς και του Πολυμελούς Πρωτοδικείου, καταλαμβάνονταν από το πεδίο εφαρμογής της ΥΑΣΔ κατά το γράμμα του άρθρου 6 § 1 περίπτωση β' ν.4640/2019⁸¹ καθώς ο νομοθέτης δεν εξαίρεσε από την ΥΑΣΔ τις διαφορές του κτηματολογικού δικαίου, οι οποίες εκδικάζονται με την τακτική διαδικασία. Αντίθετα, υποχρέωση διεξαγωγής ΥΑΣΔ δεν υπάρχει για κτηματολογικές διαφορές, οι οποίες εκδικάζονται κατά την εκούσια δικαιοδοσία. Κτηματολογικές διαφορές, λοιπόν, στις οποίες υπάρχει εξουσία διαθέσεως του αντικειμένου της δίκης⁸², μπορούν να επιλυθούν μέσω διαμεσολάβησης, επομένως η διεξαγωγή ΥΑΣΔ ενδεχομένως να οδηγήσει ορισμένες εκ των ως άνω διαφορών, εκτός των πινακίων του Κτηματολογικού Δικαστή (τακτική διαδικασία)⁸³.

Η τροποποίηση του ν. 4821/2021

Ο νομοθέτης του ν. 4821/2021⁸⁴, επιβεβαίωσε, ότι η αγωγή του άρθρου 6 § 2 περ. α' του ν. 2664/1998 για τη διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής αφορά σε διαφορές του κτηματολογικού δικαίου, που μπορούν να επιλυθούν μέσω διαμεσολάβησης⁸⁵.

⁸¹ Γιαννόπουλος, Δικονομικά ζητήματα από τη ρύθμιση του άρθρου 8 ν. 4821/2021 για την κτηματολογική ΥΑΣ, ΕΠολΔ 2021.606-607. Για τον λόγο αυτό, ο συγγραφέας εκφράζει την άποψη, ότι η ρύθμιση του ν.4821/2021 διαφαίνεται πλεοναστική και εκφράζει επιφυλάξεις, ως προς τη σκοπιμότητα της υποβολής των διαφορών του άρθρου 6 § 2 ν.2664/1998 σε εξειδικευμένη διαδικασία ΥΑΣΔ και ως προς τη σύσταση ενός ακόμη ειδικού μητρώου διαμεσολαβητών.

⁸² Βλ. ΜΠρΠατρ 126/2022, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, η οποία αφορούσε αγωγή διορθώσεως εσφαλμένης αρχικής κτηματολογικής εγγραφής ακινήτου ,ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς αυτού με απαιτούμενες γεωμετρικές μεταβολές.

⁸³ Πλεύρη, Διαμεσολάβηση σε κτηματολογικές διαφορές, ό.π., σελ.114.

⁸⁴ «Εκσυγχρονισμός του Ελληνικού Κτηματολογίου, νέες ψηφιακές υπηρεσίες και ενίσχυση της ψηφιακής διακυβέρνησης».

⁸⁵ Βλ. σχετ. Ελαία-Βλαχάκη, Ζητήματα από την καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία εμπράγματου δικαιώματος με τίτλο κυριότητας χρησικτησία, ΕπΑΚ 2024.524-529, όπου ορθά σημειώνεται, ότι το πρακτικό διαμεσολάβησης με το οποίο αναγνωρίζεται η δια χρησικτησίας κυριότητα επί ακινήτου, δεν απαιτείται για την ανάπτυξη των συνεπειών του να περιαφθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, κατ' άρθρο 8 § 4 ν. 4640/2019.

Δυνάμει του άρθρου 8 του ν. 4821/2021⁸⁶ τροποποιήθηκε το άρθρο 6 § 2 περ. δ) του ν. 2664/1998, που προβλέπει ρητά ότι:

«δ) Πριν από τη συζήτηση της αγωγής της περ. α' και επί ποινή απαραδέκτου της συζήτησης ο ενάγων οφείλει να καλέσει, με την αγωγή ή με ιδιαίτερο δικόγραφο, όλους τους εναγόμενους σε υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης ενώπιον κτηματολογικού διαμεσολαβητή που επιλέγεται από ειδικό μητρώο, το οποίο καταρτίζεται και τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή από την Κεντρική Επιτροπή Διαμεσολάβησης του άρθρου 10 του ν. 4640/2019 (Α' 190). Σε περίπτωση αδικαιολόγητης μη εμφάνισης των εναγόμενων στην υποχρεωτική αρχική συνεδρία επιβάλλεται αυξημένη δικαστική δαπάνη. Σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας⁸⁷, το πρακτικό του διαμεσολαβητή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο και διορθώνεται η ανακριβής κτηματολογική εγγραφή.

Εάν με την αγωγή ζητούνται και γεωμετρικές μεταβολές στα κτηματολογικά διαγράμματα, επισυνάπτονται στο πρακτικό διαμεσολάβησης, επί ποινή ακυρότητας, το τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών και το αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής του στην ηλεκτρονική βάση του Φορέα, κατά τα οριζόμενα στην περ. ζ' της παρ. 3.

Ως προς τα ζητήματα σχετικά με τη διαδικασία της υποχρεωτικής αρχικής συνεδρίας διαμεσολάβησης, το περιεχόμενο και την ισχύ του πρακτικού διαμεσολάβησης εφαρμόζονται αναλόγως τα οριζόμενα στις πρ. 2 και 3 του άρθρου 6, στο άρθρο 7 και στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 8 του ν. 4640/2019 (Α' 190), αντίστοιχα.»

Στο πρώτο εδάφιο της ως άνω διατάξεως νομοθετήθηκε, λοιπόν, η υποχρέωση διεξαγωγής μιας ειδικότερης του άρθρου 7 ν. 4640/2019⁸⁸ αρχικής συνεδρίας διαμεσολαβήσεως πριν από τη συζήτηση εκ των «κτηματολογικών ενδίκων βοηθημάτων» συγκεκριμένα της αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής της

⁸⁶ Σύμφωνα με την ΑιτΕκθ του σχεδίου νόμου επί του (κατόπιν) άρθρου 8 του ν. 4821/2021, κάθε ανακριβής πρώτη κτηματολογική εγγραφή μπορεί να διορθώνεται και με πρακτικό επιτυχούς διαμεσολάβησης και με την προκείμενη ρύθμιση εισάγεται, υποχρέωση του ενάγοντος να καλέσει, επί ποινή απαραδέκτου της συζήτησης της αγωγής του, όλους τους εναγόμενους σε υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης ενώπιον κτηματολογικού διαμεσολαβητή που επιλέγεται από ειδικό μητρώο.

⁸⁷ Προφανώς μετά από διεξαγωγή (εκούσιας) διαμεσολάβησης με την οποία επιλύεται η κτηματολογική διαφορά.

⁸⁸ Γιαννόπουλος, Δικονομικά ζητήματα από τη ρύθμιση του άρθρου 8 ν. 4821/2021 για την κτηματολογική ΥΑΣ, ΕΠολΔ 2021.606.

πρώτης περίπτωσης του άρθρου 6 § 2 του ν.2664/1998, ήτοι εκείνης της αγωγής με την οποία ζητείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της εν λόγω πρώτης εγγραφής⁸⁹ και όχι άλλων αγωγών και αιτήσεων της κτηματολογικής νομοθεσίας⁹⁰.

Η καταχώριση του πρακτικού επιλύσεως της διαφοράς μέσω διαμεσολαβήσεως στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο επιφέρει τη διόρθωση της ανακρίβειας την οποία τα μέρη έχουν «αναγνωρίσει» και επιδιώξει ρητά την ανατροπή της και την παύση έτσι της προσβολής ορισμένου εμπράγματος δικαιώματος, το οποίο έχει αποτυπωθεί στο κτηματολογικό φύλλο, ήτοι η διάπλωση επέρχεται μέσω της διόρθωσης δια της καταχώρισης του πρακτικού διαμεσολάβησης⁹¹, οπότε αυτό λειτουργεί, ως τρόπος διορθώσεως ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών⁹².

⁸⁹ Βλ. αναλυτ. Πλεύρη, διαμεσολάβηση κτηματολογικών διαφορών και διενέργεια από κτηματολογικό και διενέργεια από κτηματολογικό διαμεσολαβητή υποχρεωτικής αρχικής συνεδρίας διαμεσολαβήσεως, σύμφωνα με το άρθρο 6 § 2 περ. δ) Ν 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 Ν 4821/2021, ΕφΑΔΠολΔ 2022.801 επ.

⁹⁰ Γιαννόπουλος, ό.π.609.

⁹¹ Το άρθρο 16 του ν. 2664/1998 ρυθμίζει το ζήτημα του ελέγχου των αιτήσεων καταχώρισης πράξεων (επομένως και του πρακτικού διαμεσολαβήσεως) και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών σε Κτηματολογικό Γραφείο καθώς και την άρνηση καταχωρίσεως και τη διαδικασία επιλύσεως διαφορών. Αξιοσημείωτο είναι, ότι ο προκείμενος έλεγχος είναι έλεγχος νομιμότητας και στο πλαίσιο αυτό ελέγχονται (από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου) περιοριστικά, μόνον όσα αναφέρει η ως άνω διάταξη. Η λέξη «περιοριστικώς» αντικατέστησε μάλιστα, δυνάμει του άρθρου 66 ν.4903/2022 (ΦΕΚ Α' 46/5.3.2022) τη λέξη «αδίως», η οποία αναφερόταν προηγουμένως, εκφράζοντας τη βούληση του νομοθέτη ο εν λόγω έλεγχος να αφορά συγκεκριμένα ζητήματα και να μην μπορεί να επεκταθεί κατά την κρίση εκάστου Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου σε άλλα θέματα, όπως λ.χ. επί αιτήσεως καταχώρισης πρακτικού διαμεσολαβήσεως επί κτηματολογικής διαφοράς, εάν η διαμεσολάβηση είχε διεξαχθεί με κτηματολογικό διαμεσολαβητή -μέλος του ειδικού μητρώου ή μη.

⁹² Όπως είχε επισημανθεί στη θεωρία ήδη από το έτος 2013, βλ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, σελ.823, υπό το καθεστώς του (περί διαμεσολάβησης) ν. 3898/2010.

VII. Πρακτικό κτηματολογικής διαμεσολάβησης Κατάρτιση, υπογραφή και έννομες συνέπειες, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 4640/2019

Σύμφωνα με όσα ορίζει η πρώτη παράγραφος του άρθρου 8 ν. 4640/2019, ο διαμεσολαβητής συντάσσει πρακτικό διαμεσολάβησης που έχει ελάχιστο περιεχόμενο κατά τον νόμο.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ως άνω διάταξη, το πρακτικό διαμεσολάβησης **«πρέπει να περιέχει:** α) το ονοματεπώνυμο και τον αριθμό φορολογικού μητρώου του διαμεσολαβητή, β) την ημερομηνία και τον τόπο που έλαβε χώρα η διαμεσολάβηση, γ) τα πλήρη στοιχεία των μερών που προσέφυγαν στη διαμεσολάβηση και τα ονόματα των νομικών παραστατών τους, δ) αναφορά στη συμφωνία ή τον ειδικότερο τρόπο με τον οποίο τα μέρη προσέφυγαν στη διαμεσολάβηση κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 4 του παρόντος, ε) τα πλήρη στοιχεία τυχόν άλλων προσώπων που μετείχαν με οποιονδήποτε τρόπο στη διαδικασία της διαμεσολάβησης και στ) τη συμφωνία στην οποία κατέληξαν τα μέρη κατά τη διαμεσολάβηση ή τη διαπίστωση περί μη επίτευξης συμφωνίας».

Σύμφωνα δε με τη δεύτερη παράγραφο του ίδιου άρθρου: **«Μετά το πέρας της διαδικασίας διαμεσολάβησης, το πρακτικό υπογράφεται από τον διαμεσολαβητή, τα μέρη και τους νομικούς παραστάτες τους. Σε περίπτωση μη επίτευξης συμφωνίας, το πρακτικό μπορεί να υπογράφεται μόνο από τον διαμεσολαβητή. Κάθε μέρος δύναται να καταθέσει το πρακτικό επίτευξης συμφωνίας οποτεδήποτε στη γραμματεία του καθ' ύλην και κατά τόπο αρμόδιου δικαστηρίου, στο οποίο εκκρεμεί ή πρόκειται να εισαχθεί η εκδίκαση της υπόθεσης. Μετά την κατάθεση του πρακτικού στο Δικαστήριο η άσκηση αγωγής για την ίδια διαφορά είναι απαράδεκτη στο μέτρο που το αντικείμενό της καλύπτεται από τη συμφωνία των μερών, τυχόν δε εκκρεμής δίκη καταργείται. Κατά την κατάθεση προσκομίζεται παράβολο ποσού πενήντα (50,00) ευρώ, το ύψος του οποίου μπορεί να αναπροσαρμόζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Δικαιοσύνης. Η δαπάνη για το παράβολο βαρύνει τον καταθέτη, εκτός αν τα μέρη συμφωνήσουν διαφορετικά».**

Περαιτέρω, η τρίτη παράγραφος του άρθρου 8 προβλέπει ως προς την εκτελεστικότητα του πρακτικού διαμεσολάβησης: **«Το πρακτικό της διαμεσολάβησης του παρόντος άρθρου αποτελεί, από την κατάθεσή του στη γραμματεία του κατά την παράγραφο 2 αρμόδιου δικαστηρίου, εκτελεστό τίτλο**

σύμφωνα με την περίπτωση ζ` της παραγράφου 2 του άρθρου 904 Κ.Πολ.Δ., (δηλαδή διαταγές και πράξεις που αναγνωρίζονται από τον νόμο ως εκτελεστές) εφόσον η συμφωνία μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αναγκαστικής εκτέλεσης. Το απόγραφο εκδίδεται ατελώς από τον δικαστή ή τον πρόεδρο του κατά την παράγραφο 2 αρμόδιου Δικαστηρίου και η προβλέπει ως προς την εκτελεστικότητα του πρακτικού διαμεσολάβησης: «Αν η συμφωνία που περιέχεται στο πρακτικό διαμεσολάβησης περιλαμβάνει και διατάξεις που αφορούν δικαιοπραξίες, οι οποίες υπόκεινται εκ του νόμου σε συμβολαιογραφικό τύπο, οι δικαιοπραξίες αυτές πρέπει να περιβληθούν τον συμβολαιογραφικό τύπο. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται οι ρυθμίσεις που διέπουν τη σύνταξη τέτοιων συμβολαιογραφικών εγγράφων και τη μεταγραφή τους.».

Τέλος η πέμπτη παράγραφος του άρθρου 8 του ν. 4640/2019 ορίζει ότι: «Το πρακτικό της 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 Κ.Πολ.Δ.».

Ήδη με το άρθρο 13 του ν. 5095/2024 τροποποιήθηκε το άρθρο 1274 ΑΚ, με αποτέλεσμα πλέον να υπάρχει ερμηνευτική σύμπτωση με το άρθρο 8 § 5 του Ν 4640/2019 περί της δυνατότητας εγγραφής και εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης με πρακτικό διαμεσολάβησης. Η ΑΚ 1274 ορίζει πλέον: « Τίτλο για εγγραφή και εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης παρέχει δικαστική απόφαση, διαταγή πληρωμής, πρακτικό διαμεσολάβησης και όσες άλλες πράξεις ή διαταγές αναγνωρίζονται από τον νόμο ως τίτλοι για εγγραφή προσημείωσης» (Το άρθρο 1274 αντικαταστάθηκε ως άνω από την 1η.6.2024, δυνάμει των άρθρων 13 και 32 παρ. 2 ν. 5095/2024).

Αναφορικά με νομική φύση και τις έννομες συνέπειες του πρακτικού διαμεσολάβησης σημειώνονται τα εξής:

Το πρακτικό διαμεσολάβησης του άρθρου 8 ν. 4640/2019 επιδρά και διαμορφώνει έννομες σχέσεις του ουσιαστικού δικαίου, μπορεί επομένως να συνιστά και σύμβαση του ουσιαστικού δικαίου εκτός από εκτελεστό τίτλο⁹³. Πιο

⁹³ Πλεύρη, Διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, ό.π., υπό άρθρο 8, σελ. 232.

συγκεκριμένα, αποτελεί ενοχική, υποσχετική και αμοτεροβαρή σύμβαση, η οποία ενσωματώνει συμφωνία των μερών που έχει τον χαρακτήρα εξώδικου συμβιβασμού και ρυθμίζει οριστικά και δεσμευτικά την έννομη σχέση. Μέσω της εν λόγω συμφωνίας, τα μέρη διαλύουν με αμοιβαίες υποχωρήσεις τη φιλονικία ή την αβεβαιότητα, αναφορικά με τη διαφορά τους, ενώ μπορούν να περιλάβουν στη συμφωνία τους και διάφορους όρους όπως την παροχή ορισμένης ασφάλειας για την εκπλήρωση απαίτησης, ποινική ρήτρα κ.ά.

Επιπλέον, αν η συμφωνία που περιέχεται στο πρακτικό μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αναγκαστικής εκτέλεσης, το πρακτικό συνιστά και εκτελεστό τίτλο κατά το άρθρο 904 § 2 περίπτωση ζ' ΚΠολΔ. Το αναγκαίο περιεχόμενο του πρακτικού (εκούσιας) διαμεσολάβησης, το οποίο συντάσσεται από το διαμεσολαβητή, στην πράξη με τη συνδρομή των νομικών παραστατών των μερών αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο του άρθρου 8.

Τα μέρη μπορούν στο πλαίσιο της συμβατικής ελευθερίας να περιλάβουν στο πρακτικό επίλυσης της διαφοράς μέσω διαμεσολάβησης ρήτρες, αιρέσεις, όρους ή προθεσμίες. Η συμπερίληψη στο πρακτικό διαμεσολάβηση τέτοιων όρων καθώς και το περιεχόμενο τους πιθανόν να επηρεάζει τη δικονομική πορεία της (τυχόν) εκκρεμούς δίκης, η οποία λ.χ. για να καταργηθεί θα πρέπει να πληρωθεί κάποια αίρεση που έχει συμφωνηθεί γεγονός που δεν δύναται να ελέγξει ούτε η γραμματεία του δικαστηρίου ούτε το δικαστήριο στο οποίο εκκρεμεί η αγωγή. Επιπλέον, η μη πλήρωση τέτοιων όρων ενδεχομένως καθιστά μη βεβαία και εκκαθαρισμένη την πηγάζουσα εκ του πρακτικού διαμεσολάβησης αξίωση.

Το πρακτικό επίτευξης συμφωνίας μέσω διαμεσολάβησης, κατά το άρθρο 8 § 1 στ' συνιστά πράξη που περιέχει συμφωνία ή/και δικαιοπραξίες σύμφωνα με το άρθρο 8 § 4.

Η συμβατότητα της εν λόγω συμφωνίας με το νόμο, τη δημόσια τάξη και τα χρηστά ήθη πρέπει να ελέγχεται από τον διαμεσολαβητή (και πάλι με τη συνδρομή των νομικών παραστατών των μερών) πριν την υπογραφή του πρακτικού. Ο όρος «δημόσια τάξη» καταλαμβάνει όλους τους κανόνες η εφαρμογή των οποίων δεν μπορεί να αποκλεισθεί από την ιδιωτική βούληση [«*leges cogentes*», ΑΚ 3]. Η περίπτωση αυτή εξειδικεύει το γενικό κανόνα της απαγορευμένης δικαιοπραξίας, κατά τον οποίο η αντίθεση μίας συμφωνίας προς κάποιον απαγορευτικό κανόνα δικαίου επιφέρει την ακυρότητα της (ΑΚ 174). Η συμφωνία, λοιπόν, η οποία περιέχεται στο πρακτικό δεν πρέπει να είναι άκυρη

ως σύμβαση του ιδιωτικού δικαίου, ούτε να καταστρατηγούνται, μέσω αυτής απαγορευτικές διατάξεις αναγκαστικού δικαίου⁹⁴, όπως διατάξεις αναγκαστικού δικαίου είναι και κανόνες του δικονομικού δικαίου.

Ως απαγορευτική, νοείται κάθε διάταξη αναγκαστικού δικαίου, η οποία αποδοκιμάζει το περιεχόμενο μιας δικαιοπραξίας, τα έννομα αποτελέσματα που επιδιώκονται με αυτή ή τις συνθήκες υπό τις οποίες επιχειρείται [Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, σ. 452]. Η διαφαινόμενη αντίθεση της συμφωνίας διαμεσολάβησης προς τη δημόσια τάξη επιβάλλει, μάλιστα, την περάτωση αυτή απόφαση του διαμεσολαβητή.

Στην πέμπτη παράγραφο του άρθρου 15 του ν. 4640/2019, άλλωστε, προβλέπεται, ότι ο διαμεσολαβητής λαμβάνει κάθε πρόσφορο μέσο προκειμένου να διασφαλιστεί ότι τα μέρη κατανοούν τους όρους της συμφωνίας στην οποία καταλήγουν. Επομένως, τα μέρη, τα οποία υπογράφουν το πρακτικό διαμεσολάβησης δεν πρέπει απλώς να γνωρίζουν και να συμφωνούν με το περιεχόμενό του, αλλά και να το κατανοούν πλήρως (και) ως προς τις έννομες συνέπειες που αυτό συνεπάγεται. Στο αποτέλεσμα αυτό συμβάλλουν καθοριστικά οι υποχρεωτικά παριστάμενοι νομικοί παραστάτες των μερών, οι οποίοι μπορούν να συμβάλουν καθοριστικά στον έλεγχο τόσο της αληθούς συναίνεσης όσο και του βαθμού κατανόησης των όρων της συμφωνίας από τα υπογράφοντα αυτή μέρη.

Πρακτικό δε που αφορά αντικείμενο ανεπίδεκτο συμβιβασμού, καθίσταται άκυρο για λόγους δημόσιας τάξης. Στην περίπτωση του συμβιβασμού, οι συμβαλλόμενοι σε αυτόν διαλύουν, μέσω αμοιβαίων υποχωρήσεων, μια έριδά τους ή μια αβεβαιότητα για ορισμένη έννομη σχέση, αρκεί το αντικείμενο της προκείμενης σύμβασης να μην εξαιρείται της αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης διότι στην αντίθετη περίπτωση, η εν λόγω σύμβαση θεωρείται σαν να μην έγινε (ΑΚ 174 και 180)⁹⁵.

Αντικείμενο εξώδικου συμβιβασμού μπορούν να αποτελέσουν οι περιουσιακής φύσης έννομες σχέσεις εφόσον υπόκεινται στην εξουσία διάθεσης των μερών⁹⁶,

⁹⁴ Πλεύρη, Διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, ό.π., υπό άρθρο 8, σελ. 234.

⁹⁵ ΜονΕφΠειρ 655/2019, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· Πλεύρη, Διαμεσολάβηση σε κτηματολογικές διαφορές σε Γ. Διαμαντόπουλο (επιμ.), Εθνικό Κτηματολόγιο και Διαμεσολάβηση, 2021, σελ. 89

⁹⁶ Ποδηματά, σε Ποδηματά/Γιαννόπουλο/Καραμέρο/Μποροδήμο, Υποχρεωτική διαμεσολάβηση (Ν 4512/2018). Αποτίμηση του θεσμού & βασικά ερμηνευτικά ζητήματα, 2018, σελ. 13 επ. (37), ό.π.π. στην υποσημ. αριθ. 86.

άλλως εκφεύγουν από την αυτονομία της ιδιωτικής βούλησης. Συνεπώς, η εξουσία διάθεσης των μερών ως προς το αντικείμενο της διαφοράς αποτελεί εκείνο το εγγενές ουσιαστικής φύσης όριο των διαφορών που είναι εν τέλει δεκτικές διαμεσολάβησης, καθώς αυτό αποτελεί ουσιαστική προϋπόθεση κύρους των αποτυπούμενων στο πρακτικό διαμεσολάβησης δηλώσεων βούλησης των μερών⁹⁷.

Για την έγκυρη κατάρτιση, λοιπόν, του συμβιβασμού εκτός των θετικών προϋποθέσεων, πρέπει να εκλείπουν και οι αρνητικές προϋποθέσεις, δηλαδή να μην επιχειρείται με τον συμβιβασμό η καταστρατήγηση διατάξεων αναγκαστικού δικαίου κατά την έννοια της ΑΚ 3⁹⁸. Το τελευταίο συμβαίνει, όταν οι διάδικοι κατά το ουσιαστικό δίκαιο δεν έχουν εξουσία διάθεσης της επίδικης ουσιαστικής έννομης σχέσης, γιατί αυτή υπόκειται σε ρύθμιση κανόνων αναγκαστικού δικαίου, όπως λ.χ. συμβαίνει επί αγωγής ακύρωσης γάμου, λύσης υιοθεσίας κλπ. ή πολεοδομικών διατάξεων⁹⁹.

Η επίλυση διαφοράς μέσω διαμεσολάβησης μπορεί κατ' αρχήν να επιφέρει (και) διαπλαστικές ενέργειες¹⁰⁰ στο μέτρο τουλάχιστον που οι κρίσιμοι κανόνες του ουσιαστικού δικαίου, οι οποίοι καλούνται σε εφαρμογή σε ορισμένες διαφορές δεν απαιτούν οπωσδήποτε την κήρυξη της διάπλασης με δικαστική απόφαση, όπως λ.χ. στην περίπτωση της ΑΚ 154 εδάφιο α' [*«Η ακύρωση δικαιοπραξίας λόγω πλάνης, απάτης ή απειλής επέρχεται με δικαστική απόφαση»*].

Πρέπει βεβαίως να επισημανθεί ξανά, ότι η διαφορά πρέπει να είναι δεκτική έγκυρης επίλυσης μέσω διαμεσολάβησης, λ.χ. η διαφορά, δωρητή και δωρεοδόχων που αφορά στην κατόπιν ανάκλησης δωρεάς ακινήτων (η νομιμότητα της οποίας αμφισβητείται) σε καταδίκη σε δήλωση βούλησης των δωρεοδόχων, γίνεται δεκτό, ότι αυτή δεν είναι δεκτική έγκυρης επίλυσης μέσω διαμεσολάβησης¹⁰¹ και το πρακτικό διαμεσολάβησης δεν αναπληρώνει τον απαιτούμενο συμβολαιογραφικό τύπο.

Αντίθετα έκρινε η ΜονΠρΛαρ 24/2025 (αδημ.) (διαδικασία ασφαλιστικών μέτρων, έφεση επί απόφασης Ειρηνοδικείου για την προσωρινή ρύθμιση νομής).

⁹⁷ Ποδηματά, ό.π., σ. 39

⁹⁸βλ. ΠολΠρΛασιθ 18/2018, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ΄ ΠολΠρΚατ 43/2020, ΕπΑκ 2021.187-195, με σχόλιο Γ. Διαμαντόπουλου.

⁹⁹ ΠολΠρΚατ 43/2020, ΕπΑκ 2021.187-195, με σχόλιο Γ. Διαμαντόπουλου.

¹⁰⁰ Διαμαντόπουλος/Κουμπλή, Η διαμεσολάβηση ως τρόπος επίλυσης ιδιωτικών διαφορών στο ελληνικό δίκαιο, ΝοΒ 2015.2206.

¹⁰¹ Μαχαίρας/Ορφανίδης/Πανταζόπουλος (-Πανταζόπουλος), Η διαμεσολάβηση, 2024, υπό άρθρο 8 ν. 4640/2019, σελ. 174-175.

Το Δικαστήριο έκρινε ότι το Ειρηνοδικείο έσφαλε στην κρίση του για την ισχύ και τις συνέπειες του πρακτικού διαμεσολάβησης δεχόμενο ότι: «...εγκύρως καταρτίζεται πρακτικό διαμεσολάβησης με αντικείμενο την υποχρέωση του εναγομένου να δηλώσει τη δήλωση βούλησης του για αναμεταβίβαση των δωρηθέντων ακινήτων εφόσον κατά τη διάταξη του άρθρου 8 παρ.2 ν.4640/2019, αποτελεί εκτελεστό τίτλο και άρα εξομοιώνεται με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, όπως απαιτεί η διάταξη του άρθρου 949 ΚΠολΔ».

Βεβαίως, κατά το δικονομικό δίκαιο, το πρακτικό διαμεσολάβησης δεν μπορεί να αποτελέσει τίτλο εκτελεστό για την αξίωση εκ του άρθρου 949 ΚΠολΔ στο πλαίσιο της αυτόματης εκτέλεσης, η οποία χωρεί μόνον εάν υφίσταται τελεσίδικη δικαστική απόφαση καταδικάζουσα στην οφειλόμενη δήλωση βούλησης, ενώ δεν αρκεί οποιοσδήποτε άλλος τίτλος, σύμφωνα με τον νόμο.

Η επέλευση βεβαίως των όποιων διαπλαστικών αποτελεσμάτων του πρακτικού διαμεσολάβησης δεν εξαρτάται από την κατάθεση του πρακτικού στη γραμματεία του αρμόδιου δικαστηρίου και πολύ περισσότερο από την περιαφή του εκτελεστήριου τύπου, καθώς τα τελευταία αναφέρονται αποκλειστικά στην ανάπτυξη της εκτελεστότητας του πρακτικού και στην κατάργηση της δίκης.