



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ  
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ**

Αθήνα 26-2-2016

Αρ. Πρωτ. 289

Αριθ. Γνωμ. 1

Τηλ.: 210-6411526

Fax : 210-6411523

**Προς**

**Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο**

**Εφετείου Θεσσαλονίκης**

**Θέμα: Πρακτικά συμβιβασμού κατ' άρθρ. 209 Κώδικα Πολιτικής  
Δικονομίας και μεταγραφή αυτών.**

Με το υπ' αριθ. πρωτ. 34/20-1-2016 έγγραφό σας μας τέθηκε το εξής ερώτημα: Αν το πρακτικό συμβιβασμού κατ' άρθρο 209 ΚΠολΔ, όταν αφορά σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή κατάργηση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο, μεταγράφεται στα βιβλία του αρμοδίου Υποθηκοφυλακείου / καταχωρείται στα αρμόδια Κτηματολογικά βιβλία.

Σε σχέση με τα ζητήματα που τίθενται με το ερώτημα:

**Ως προς το ζήτημα του τύπου.**

Από πλευράς δικονομικού δικαίου, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 209, 212 § 4 και 293 § 1 εδ. 3 ΚΠολΔ προκύπτει ότι και ο

εξώδικος συμβιβασμός των άρθρων 209 επ. ΚΠολΔ, εφόσον και αυτός κατά το γράμμα της διάταξης του άρθρου 212 § 4 ΚΠολΔ έχει τα αποτελέσματα του δικαστικού συμβιβασμού, κατ' εφαρμογή του άρθρου 293 § 1 εδ. 3 ΚΠολΔ **«...καλύπτει τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου που προβλέπεται από το ουσιαστικό δίκαιο, και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως τίτλος προς εγγραφή ή εξάλειψη υποθήκης».**

Από πλευράς ουσιαστικού δικαίου, κατά τη διάταξη του άρθρου 369 ΑΚ απαιτείται πράγματι η τήρηση του συμβολαιογραφικού εγγράφου όταν αναλαμβάνεται υποχρέωση για σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο. Σημειωτέον ότι η εν λόγω διάταξη αφορά στην τήρηση τύπου για τις **υποσχετικές** δικαιοπραξίες με τις οποίες αναλαμβάνεται η υποχρέωση για σύσταση, μετάθεση κλπ εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο. Και τέτοια υποχρέωση μπορεί να αναληφθεί και με συμβιβασμό. Ο ίδιος ο νόμος όμως στην περίπτωση του συμβιβασμού, κατά τα προεκτεθέντα, λύνει το θέμα του τύπου (βλ. άρθρο 293 § 1 εδ.3 ΚΠολΔ), ορίζοντας ότι η σύνταξη του πρακτικού συμβιβασμού κατά τους όρους του νόμου καλύπτει τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Επομένως, έχουμε τη γνώμη ότι ο εξώδικος συμβιβασμός, όταν αφορά ακίνητο, δεν απαιτείται να περιαφεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

### **Ως προς το ζήτημα της μεταγραφής.**

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1192 ΑΚ οι μεταγραφπτές πράξεις είναι αυτές που ορίζονται στην εν λόγω διάταξη. Κατά την περ. α' του εν λόγω άρθρου μεταγραφπτές είναι εν πρώτοις οι εμπράγματες δικαιοπραξίες, αυτές δηλαδή με τις οποίες επέρχεται σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση

εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο. Υπό το πρίσμα αυτό, επειδή ο συμβιβασμός και ανεξάρτητα από τη διχογνωμία για τη νομική του φύση, έχει και δικαιοπρακτικό χαρακτήρα και είναι δυνατόν να έχει ως αντικείμενο και τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητο, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι το πρακτικό ενός τέτοιου συμβιβασμού είναι μεταγραφτέο. Κατά τη νομολογία γίνεται καταρχήν δεκτό ότι είναι μεταγραφτέο το πρακτικό του δικαστικού συμβιβασμού (ΑΠ 1739/1999 ΕΕΝ 2001, 366). Με δεδομένο όμως ότι και ο συμβιβασμός των άρθρων 209 επ. ΚΠολΔ, έχει κατά τα προεκτεθέντα, τα αποτελέσματα του δικαστικού συμβιβασμού, έχουμε τη γνώμη ότι μεταγραφτέο είναι και το πρακτικό ενός τέτοιου συμβιβασμού, όταν αφορά ακίνητο (άρθρ.209 επ.ΚΠολΔ).

**Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου**



**Κωνσταντίνος Παρασκευαΐδης**

**Κοινοποίηση:**

α) Υπουργείο Δικαιοσύνης

β) κ. Εισαγγελείς Εφετών του Κράτους και δι' αυτών στους κ. Εισαγγελείς Πρωτοδικών

*Μ.Π.*