



## ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΩΝ - ΕΕΔ και ο ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΠΡΩΘΗΣΗΣ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ - ΟΠΕΜΕΔ ευχαρίστως σας γνωρίζουν ότι η εκδήλωση, που έλαβε χώρα διαδικτυακά την 27<sup>η</sup> Ιουνίου 2022, στα πλαίσια της οποίας έγινε η ενδέκατη Διάλεξη του τρίτου Κύκλου Διαλέξεων για τη Διαμεσολάβηση, τις οποίες διοργανώνουν, στέφθηκε με μεγάλη επιτυχία.

Συντονίστρια ήταν η Πρόεδρος της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΩΝ, κυρία **Κατερίνα Κωτσάκη**, η οποία καλωσόρισε την ομιλήτρια κα **Σοφία Ζιάκα**. Η κυρία Ζιάκα είναι δικηγόρος Παρ' Αρείω Πάγω, κάτοχος Πτυχίου Νομικής Σχολής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης με βαθμό άριστα, Μεταπτυχιακού Διπλώματος (LL.M) του Πανεπιστημίου του Μπρίστολ της Μ. Βρετανίας με έπαινο και Διδακτορικού Τίτλου του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης με βαθμό άριστα.

Είναι μέλος του ΔΣΘ από το 1997, έχει διατελέσει εκλεγμένο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του ΔΣΘ καθώς και μέλος της Υποεπιτροπής Διαμεσολαβητών του ΟΠΕΜΕΔ. Είναι τακτικό μέλος του Συμβουλίου Διαιτησίας του ΔΣΘ καθώς και του Συμβουλίου του Κέντρου Διαμεσολάβησης του ΔΣΘ. Είναι Διαπιστευμένη Διαμεσολαβήτρια Αστικών και Εμπορικών Υποθέσεων και Εκπαιδύτρια Διαμεσολαβητών του Υπουργείου Δικαιοσύνης, με περαιτέρω εξειδίκευση στην οικογενειακή, ηλεκτρονική, σχολική, τραπεζική - χρηματοοικονομική διαμεσολάβηση, καθώς και στη διαμεσολάβηση στον εργασιακό χώρο. Η κυρία Σοφία Ζιάκα είναι διαπιστευμένη διαμεσολαβήτρια από τη Διεθνή Ακαδημία Εναλλακτικής Επίλυσης Διαφορών των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής και από το Διεθνές Ινστιτούτο Διαμεσολάβησης της Σιγκαπούρης.

Έχει μετεκπαιδευτεί στις Διαπραγματεύσεις και στη Διαχείριση Συγκρούσεων στη Σχολή Διαπραγματεύσεων της ADR-ODR International στα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα και στη συνέχεια, σε επίπεδο Master Class, στη Νομική Σχολή του Πανεπιστημίου Harvard των Ηνωμένων Πολιτειών. Η Σοφία είναι εκπαιδύτρια στο Ινστιτούτο Κατάρτισης

Διαμεσολαβητών Θεσσαλονίκης και διεθνής εκπαιδύτρια του ADR-ODR INTERNATIONAL. Έχει εκπαιδεύσει εκατοντάδες διαμεσολαβητών και διαπραγματευτών στην Ελλάδα και στο Ηνωμένο Βασίλειο. Έχει λάβει μέρος σε ημερίδες, σεμινάρια, συνέδρια, διαγωνισμούς, προσομοιώσεις, εργαστήρια ελληνικών και διεθνών διαμεσολαβήσεων, έχει κάνει εισηγήσεις, πάντα στο πλαίσιο επιμόρφωσης στο πεδίο της διαμεσολάβησης και της προώθησης των εναλλακτικών τρόπων επίλυσης διαφορών. Έχει, επίσης, συμμετάσχει επί σειρά ετών ως κριτής σε ελληνικούς και διεθνείς διαγωνισμούς διαπραγματεύσεων και διαμεσολάβησης, μεταξύ των οποίων και στο διεθνή διαγωνισμό διαμεσολάβησης του I.C.C, με έδρα το Παρίσι.

Η θεματική της Διάλεξης ήταν:

### **«Διαμεσολάβηση και Εμπράγματα – Κτηματολογικές Διαφορές»**

Η κα Ζιάκα ξεκίνησε με μία σύντομη παρουσίαση των υποθέσεων που, κατ' αρχήν, υπάγονται στη Διαμεσολάβηση, όπως αυτό ορίζεται στο Ν. 4640/2019 τονίζοντας ότι σε αυτή υπάγονται οι ιδιωτικές διαφορές υπό τον όρο ότι τα μέρη έχουν εξουσία διάθεσης του αντικειμένου της διαφοράς. Προχωρώντας στον ορισμό της έννοιας αυτής, η κα Ζιάκα τόνισε ότι, αν και δεν υπάρχει ρητός ορισμός της εξουσίας διάθεσης, κατά την κρατούσα άποψη «τα μέρη στερούνται εξουσίας διάθεσης, όταν η συμφωνία τους αναφέρεται σε ουσιαστικές έννομες σχέσεις, οι οποίες διέπονται από διατάξεις αναγκαστικού δικαίου, ανεπίδεκτες αποκλίνουσας συμβατικής ρύθμισης» ορίζοντας έτσι σε ποιες υποθέσεις ΔΕΝ υπάρχει εξουσία διάθεσης.

Πώς, λοιπόν, ανευρίσκεισαι εάν υπάρχει ή όχι εξουσία διαθεσης στις διαφορές επί ακινήτων; Όπως, ανέφερε οι ομιλήτρια, οι διαφορές που αφορούν σε ακίνητα ανήκουν στην κατηγορία των περιουσιακών διαφορών και έτσι, κατ' αρχήν, τα μέρη έχουν εξουσία διάθεσης αυτών. Ειδικότερα, τα μέρη έχουν εξουσία διάθεσης σε διαφορές αμιγώς περιουσιακής φύσεως με αντικείμενο απαλλοτριωτά εμπράγματα δικαιώματα, όπως π.χ. η κυριότητα. Αντίθετα, τα μέρη δεν έχουν εξουσία διάθεσης (και οι σχετικές διαφορές δεν μπορούν να υπαχθούν σε Διαμεσολάβηση) όταν επί των διαφορών αυτών εφαρμόζονται κανόνες αναγκαστικού δικαίου, όπως π.χ. πολεοδομικές διατάξεις. Περαιτέρω, η κα Ζιάκα επισήμανε τη διάταξη του άρθρου 749ΚΠολΔ, σύμφωνα με την οποία οι διατάξεις για τη Διαμεσολάβηση δεν εφαρμόζονται στην εκούσια δικαιοδοσία, η οποία έχει ως συνέπεια την μη δυνατότητα υπαγωγής διαφοράς στη Διαμεσολάβηση των γνήσιων υποθέσεων εκούσιας δικαιοδοσίας (όπου απουσιάζει το στοιχείο της διαφοράς). Τέτοια περίπτωση γνήσιας υπόθεσης εκούσιας δικαιοδοσίας (η οποία, επομένως, δεν υπάγεται στη Διαμεσολάβηση) είναι η αγωγή του αρ. 6 παρ. 3 του Ν. 2664/98, η οποία

αφορά αγωγές στις περιπτώσεις, όπου έχουμε αρχική εγγραφή με την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης».

Σύμφωνα, λοιπόν, με την ομιλήτρια, στη Διαμεσολάβηση υπάγονται οι εμπράγματες αγωγές οι οποίες εκδικάζονται κατά την τακτική διαδικασία, όπως: α) διεκδικητικές αγωγές, β) αναγνωριστικές αγωγές κυριότητας, γ) αγωγές διανομής ακινήτου, δ) αγωγές παροχής δόδου, ε) αγωγές του αρ. 6 παρ. 2 του Ν. 2664/98 (πρώτες εγγραφές), στ) αγωγές του αρ. 13 παρ. 2 του Ν. 2664/98 (μεταγενέστερες εγγραφές). Ήδη, δε, κατόπιν των τροποποιήσεων, που επέφερε ο Ν. 4881/21 προβλέπεται ρητά η δυνατότητα διόρθωσης ανακριβούς πρώτης εγγραφής μέσω καταχώρισης πρακτικού Διαμεσολάβησης.

Στη συνέχεια η κα Ζιάκα αναφέρθηκε σε ένα, θεωρητικό μεν πλην όμως με ιδιαίτερη πρακτική σημασία, θέμα αναφορικά με τη δυνατότητα διόρθωσης ανακριβούς εγγραφής. Και συγκεκριμένα αν, σε τέτοια περίπτωση απαιτείται η ύπαρξη εκκρεμοδικίας. Σύμφωνα με πρόσφατη νομολογία (214/2021 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κοζάνης, που, πάντως, έρχεται σε αντίθεση με την μέχρι σήμερα κρατούσα θεωρία) δεν απαιτείται η εκκρεμοδικία, δεν απαιτείται δηλαδή να έχει ήδη ασκηθεί αγωγή. Και τούτο, γιατί σύμφωνα με τον Ν. 4640/19 μια διαφορά μπορεί να επιλυθεί με Διαμεσολάβηση και πριν την εκκρεμοδικία.

Στην συνέχεια η κα Ζιάκα αναφέρθηκε σε ένα κρίσιμο πρακτικό ζήτημα. Αυτό του τρόπου υπολογισμού της αξίας της διαφοράς. Όπως τόνισε είναι διαφορετικός ο τρόπος ανάλογα με το είδος της εμπράγματης αγωγής. Στην διεκδικητική ή αναγνωριστική κυριότητας αγωγή υπολογίζεται η αξία του ιδανικού μεριδίου του ενάγοντος, το οποίο αποτελεί και το αντικείμενο της αγωγής και όχι το σύνολο της αξίας του ακινήτου. Στην αγωγή διανομής ακινήτου, αντίθετα, κρίσιμη είναι η αξία του όλου ακινήτου.

Ακολούθως η κα Ζιάκα αναφέρθηκε στην Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία Διαμεσολάβησης (ΥΑΣ) τονίζοντας τη διάκριση μεταξύ των εν γένει εμπραγμάτων διαφορών, στις οποίες η υποχρέωση ή μη διεξαγωγής ΥΑΣ εξαρτάται από τις γενικές διατάξεις του Ν. 4640/19 και των κατ' εξοχήν κτηματολογικών διαφορών του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν.2664/98, που αφορούν σε διορθώσεις κτηματολογικών εγγραφών, στις οποίες επιβάλλεται διεξαγωγή ΥΑΣ ανεξαρτήτως υλικής αρμοδιότητας, επί ποινή απαραδέκτου της συζήτησης της αγωγής. Η ΥΑΣ αυτή (σε αντίθεση με αυτές των κοινών εμπραγμάτων διαφορών) διεξάγεται μόνο από ειδικό κτηματολογικό διαμεσολαβητή.

Στην συνέχεια η κα Ζιάκα ασχολήθηκε με ένα ακόμα κρίσιμο πρακτικό ζήτημα και συγκεκριμένα το ζήτημα της υποχρέωσης διεξαγωγής ΥΑΣ στις περιπτώσεις που διάδικος είναι και το Ελληνικό Δημόσιο, υπάρχει δηλαδή ομοδικία και ένας των ομαδικών είναι το Δημόσιο. Σύμφωνα με την ομιλήτρια, κατά την κρατούσα άποψη, σε περίπτωση απλής ομοδικίας υπάρχει υποχρέωση ΥΑΣ μόνο για τους ιδιώτες διαδίκους. Σε περίπτωση όμως αναγκαίας ομοδικίας

υπάρχουν αντίθετες απόψεις για το αν εξαιρείται ή όχι της ΥΑΣ το σύνολο της διαφοράς, παραπέμποντας στις γνωμοδοτήσεις της Επιτροπής Νομικών Θεμάτων της ΚΕΔ.

Ακολούθως, η κα Ζιάκα επισήμανε ότι σε περίπτωση επίλυσης της διαφοράς και υπογραφής του σχετικού πρακτικού επίλυσης του άρθρου 6, αυτό θα καταχωρισθεί ως επιγενόμενη εγγραφή και για την καταχώρισή του στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο απαιτείται η προσκόμιση και του συνόλου των λοιπών δικαιολογητικών, όπως θα γινόταν σε περίπτωση απόφασης κτηματολογικού Δικαστηρίου. Όσο, για τις λοιπές εμπράγματες διαφορές (άρθρου 8 παρ. 4 του Ν.4640/19), θα πρέπει το πρακτικό Διαμεσολάβησης να περιβληθεί τον συμβολαιογραφικό τύπο.

Τέλος, η κα Ζιάκα επισήμανε ότι το πρακτικό Διαμεσολάβησης αποτελεί εκ του νόμου τίτλο για την εγγραφή και την εξάλειψη υποθήκης ανεξάρτητα μάλιστα από τον τρόπο εγγραφής της υποθήκης.

Ακολούθησε συζήτηση και τέθηκαν από το ακροατήριο καίριες ερωτήσεις, στις οποίες η κα Ζιάκα ανταποκρίθηκε πρόθυμα δίνοντας εμπειριστατωμένες απαντήσεις, τις οποίες ακολούθησε ουσιαστικός και γόνιμος διάλογος και ανταλλαγή απόψεων με τους συμμετέχοντες.

Άλλη μια φορά, ευχαριστούμε θερμά την κα Σοφία Ζιάκα και εκ μέρους της **ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΩΝ** και εκ μέρους του **ΟΠΕΜΕΔ**, για την τιμή που μας έκανε να μας παρουσιάσει μια τόσο ενδιαφέρουσα και εποικοδομητική Διάλεξη, η οποία διατήρησε αμείωτο το ενδιαφέρον του ακροατηρίου, από την αρχή μέχρι το τέλος.

**Και το *video* της Διάλεξης αυτής έχει αναρτηθεί στον ιστότοπο της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΩΝ (<https://eledi.gr>) στην υποκατηγορία YouTube, από όπου μπορείτε να την παρακολουθήσετε ξανά, όπως και τις λοιπές διαλέξεις του 1<sup>ου</sup> Κύκλου, του 2<sup>ου</sup> Κύκλου και του 3<sup>ου</sup> Κύκλου Διαλέξεων.**

Με τη διάλεξη αυτή ολοκληρώθηκε με απόλυτη επιτυχία ο τρίτος Κύκλος των Κύκλων Διαλέξεων για τη Διαμεσολάβηση. Ο Τέταρτος Κύκλος Διαλέξεων θα αρχίσει αργότερα με, επίσης, πολύ ενδιαφέρουσες και χρήσιμες ομιλίες, για τις οποίες θα δημοσιευθούν εγκαίρως σχετικές Ανακοινώσεις.

Αθήνα, 28 Οκτωβρίου 2022

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΝΩΣΗ  
ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΩΝ**

**ΟΠΕΜΕΔ**