

Ο τύπος του ιδιωτικού εγγράφου, που απαιτείται για τις καταρτιζόμενες ως άνω συμβάσεις μεσιτείας ακινήτου, είναι συστατικός και όχι αποδεικτικός και για το λόγο αυτό η έλλειψή του καθιστά, κατά τα άρθρα 158 και 159 παρ.1 ΑΚ, άκυρη τη σύμβαση μεσιτείας.

Αριθμός 922/2019

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Β1 Πολιτικό Τμήμα

Συγκροτήθηκε από τους δικαστές, Ειρήνη Καλού, Αντιπρόεδρο του Αρείου Πάγου, Σοφία Καρυστηναίου, Μαρία Νικολακέα, Αρετή Παπαδιά και Σοφία Τζουμερκιώτη, Αρεοπαγίτες.

Συνήλθε σε δημόσια συνεδρίαση στο κατάστημά του, την 20η Νοεμβρίου 2018, με την παρουσία και της γραμματέα Ελένης Τσιουρή, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ.

Της αναιρεσείουσας: Ομόρρυθμης εταιρίας με την επωνυμία "... ΟΕ", όπως εκπροσωπείται νόμιμα, που εδρεύει στην ... και παραστάθηκε δια δηλώσεως (ΚΠολΔ 242 παρ.2) του πληρεξουσίου δικηγόρου Δημητρίου Μπουμπουρή, ο οποίος κατέθεσε προτάσεις. Του αναιρεσιβλήτου: Γ. Μ. του Ε., κατοίκου ..., που παραστάθηκε δια δηλώσεως (ΚΠολΔ 242 παρ.2) της πληρεξούσιας δικηγόρου Παναγιώτας Μελίστα, η οποία κατέθεσε προτάσεις.

Η ένδικη διαφορά άρχισε με την από 12-2-2014 αγωγή της ήδη αναιρεσείουσας, που κατατέθηκε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών με αριθμό 53/19-2-2014. Εκδόθηκαν η 287/2015 απόφαση του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου και, κατόπιν άσκησης αντιθέτων εφέσεων κατ' αυτής, η 5154/2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών. Την αναίρεση της τελευταίας ζητεί η αναιρεσείουσα με την από 22-1-2018 και με αριθμό κατάθεσης 129/15-2-2018 αίτησή της.

Κατά τη συζήτηση της αίτησης αυτής, που εκφωνήθηκε με τη σειρά της από το πινάκιο, οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως σημειώνεται πιο πάνω.

Εισηγήτρια ορίσθηκε η αρεοπαγίτης, Σοφία Τζουμερκιώτη.

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

1. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 294, 297, 298 και 299 ΚΠολΔ, συνάγεται ότι η αποδοχή της απόφασης, πριν την άσκηση κάποιου ενδίκου μέσου εναντίον της, η οποία υποδηλώνει παραίτηση από το δικαίωμα της άσκησής του, δεν υπόκειται σε ορισμένο διαδικαστικό τύπο, όπως εκείνη που γίνεται μετά την άσκηση του ενδίκου μέσου, δυνάμενη να γίνει είτε ρητώς, με την τήρηση των διατυπώσεων που διαγράφονται στη διάταξη του άρθρου 297 του ίδιου Κώδικα και συγκεκριμένα με δήλωση που καταχωρίζεται στα πρακτικά ή με δικόγραφο που επιδίδεται στον αντίδικο αυτού που παραιτείται, είτε σιωπηρώς, με δηλώσεις ή πράξεις από τις οποίες συνάγεται αναγκαίως ο περί αποδοχής σκοπός. Τέτοια περίπτωση σιωπηρής παραίτησης από την άσκηση κάποιου ενδίκου μέσου δύναται να συντρέχει και όταν ο αναιρεσείων πριν από την άσκηση της αίτησης αναίρεσης αποδεχθεί την προσβαλλόμενη απόφαση του Εφετείου. Η αποδοχή της απόφασης επάγεται, ως δικονομική έννομη συνέπεια, την απόρριψη του ασκηθέντος ενδίκου μέσου ως απαραδέκτου ελλείπει εννόμου συμφέροντος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68, 73, 556 παρ.2 και 566 παρ.1 ΚΠολΔ (ΟΛΑΠ 15/2008). Εξάλλου, για την αποδοχή της απόφασης, ρητή ή σιωπηρή, που ενέχει, όπως προαναφέρθηκε, παραίτηση από το δικαίωμα άσκησης ενδίκου μέσου, απαιτείται, κατ' άρθρο 98 εδ. β' ΚΠολΔ, ειδική πληρεξουσιότητα του δικηγόρου που υπογράφει τη ρητή αποδοχή της απόφασης ή που προβαίνει στην πράξη από την οποία συνάγεται η σιωπηρή αποδοχή αυτής, διαφορετικά, η (ρητή ή σιωπηρή) αποδοχή της απόφασης και, συνακόλουθα, η παραίτηση από το δικαίωμα άσκησης ενδίκου μέσου κατ' αυτής είναι ανίσχυρη (ΑΠ 604/2018, ΑΠ 1247/2009).

2. Στην προκειμένη περίπτωση, από την παραδεκτή, κατ' άρθρο 561 παρ.2 ΚΠολΔ, επισκόπηση της προσβαλλόμενης απόφασης και των διαδικαστικών εγγράφων, προκύπτει ότι, επί της από 12-2-2014 και με αριθμό κατάθεσης 53/19-2-2014 αγωγής της ήδη αναιρεσείουσας, εκδόθηκε η 287/2015 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή η αγωγή της και επιδικάσθηκε σε αυτή το ποσό των 24.000 ευρώ, πλέον ΦΠΑ 23% (ήτοι 24.000 € + 5.520 €), ως μεσιτική αμοιβή. Κατά της απόφασης αυτής, οι διάδικοι άσκησαν αντίθετες εφέσεις, επί των οποίων εκδόθηκε η προσβαλλόμενη 5154/2017 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, με την οποία έγιναν δεκτές οι εφέσεις, εξαφανίσθηκε η εκεί εκκαλουμένη απόφαση και, αφού δικάσθηκε εκ νέου η αγωγή, απορρίφθηκε ως απαράδεκτη, λόγω αοριστίας. Κατά της εν λόγω απόφασης, η ενάγουσα άσκησε την υπό κρίση από 22-1-2018 και με αριθμό κατάθεσης 129/15-2-2018 αίτηση αναίρεσης. Ο ήδη αναιρεσίβλητος με τις, κατά

την 17-10-2018, κατατεθείσες έγγραφες προτάσεις του, προβάλλει τον ισχυρισμό περί απαραδέκτου της υπό κρίση αίτησης αναίρεσης, λόγω αποδοχής της προσβαλλόμενης απόφασης από την αναιρεσείουσα, η οποία, συμμορφούμενη ανεπιφύλακτα προς το σκεπτικό της, άσκησε την από 6-2-2018 (ημερομηνία κατάθεσης) δεύτερη αγωγή, για την ίδια αξίωση, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία του επιδόθηκε την 12-2-2018, η δε αίτηση αναίρεσης ασκήθηκε την 15-2-2018. Προς απόδειξη των ανωτέρω, προσκομίζει με επίκληση την από 30-1-2018 και με αριθμό κατάθεσης 30/6-2-2018 αγωγή της ήδη αναιρεσείουσας ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία η τελευταία, επικαλούμενη τη διαδικαστική πορεία της προηγούμενης από 12-2-2014 αγωγής της, με την οποία ζήτησε την καταβολή μεσιτικής αμοιβής, ανερχόμενης στο ποσό των 75.000 ευρώ, πλέον ΦΠΑ και περαιτέρω ότι ασκεί εκ νέου την αγωγή εντός της εξαμήνης προθεσμίας από την τελεσίδικη απόρριψη της πρώτης, ζητεί το ίδιο ως άνω ποσό, πλέον ΦΠΑ, ως μεσιτική αμοιβή, με βάση τη σύμβαση μεσιτείας, άλλως κατά τις διατάξεις του αδικαιολογήτου πλουτισμού. Αντίγραφο της ανωτέρω από 30-1-2018 αγωγής, με πράξη ορισμού δικασίμου και κλήση προς συζήτηση, επιδόθηκε, μετά από έγγραφη παραγγελία του πληρεξουσίου δικηγόρου της ενάγουσας, Δημητρίου Μπουμπουρή, στον εναγόμενο (ήδη αναιρεσίβλητο) την 12-2-2018, όπως τούτο προκύπτει από τη σχετική επισημείωση του δικαστικού επιμελητή Σ. Χ. επί του επιδοθέντος αντιγράφου αυτής, η δε υπό κρίση από 22-1-2018 αίτηση αναίρεσης, η οποία υπογράφεται από τον ίδιο πληρεξούσιο δικηγόρο, κατατέθηκε στη Γραμματεία του Εφετείου Αθηνών, που εξέδωσε την προσβαλλόμενη απόφαση, την 15-2-2018 με αριθμό 129/2018. Εφόσον, όμως, ο αναιρεσίβλητος δεν επικαλείται, ούτε, άλλωστε, προκύπτει από τα έγγραφα που υπάρχουν στη δικογραφία, ότι ο δικηγόρος της αναιρεσείουσας, που προέβη στις πιο πάνω δηλωτικές σιωπηρής αποδοχής της προσβαλλόμενης απόφασης πράξεις, είχε προς τούτο ειδική πληρεξουσιότητα, η (σιωπηρή) αποδοχή της απόφασης και, συνακόλουθα, η παραίτηση από το δικαίωμα άσκησης αναίρεσης κατ' αυτής είναι ανίσχυρη. Συνεπώς, ο ισχυρισμός του αναιρεσιβλήτου περί απαραδέκτου της αίτησης αναίρεσης είναι αβάσιμος, πέραν του ότι η άσκηση από την αναιρεσείουσα της ως άνω δεύτερης αγωγής δεν καταφάσκει από μόνη της σιωπηρή βούληση αποδοχής της εφετειακής απόφασης και, συνακόλουθα, το अपαράδεκτο της υπό κρίση αίτησης αναίρεσης. Κατόπιν αυτών, η αίτηση αναίρεσης έχει ασκηθεί νομότυπα και εμπρόθεσμα (ΚΠολΔ 552, 553, 556, 558, 564 παρ.3, 566 παρ.1 και 144), είναι, συνεπώς, παραδεκτή (ΚΠολΔ 577 παρ.1) και πρέπει να ερευνηθεί ως προς το

παραδεκτό και βάσιμο των λόγων της (ΚΠολΔ 577 παρ. 3). 3.

Με τις διατάξεις του τετάρτου μέρους, υπό τον τίτλο "μεσίτες ακινήτων" (άρθρα 197 έως 204), του ν. 4072/2012 (ΦΕΚ Α' 86/11-4-2012), που άρχισε να ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης (11-4-2012), καταργηθέντος έκτοτε, με το άρθρο 204 παρ.2 αυτού, του π.δ. 248/1993 (εκτός της παρ.1 του άρθρου 2 αυτού, που παρέμεινε σε ισχύ έως την έναρξη της πλήρους λειτουργίας του Γ.Ε.ΜΗ.), με το άρθρο 3 του οποίου είχε καταργηθεί ο προγενέστερος νόμος 308/1976 "περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων", ορίσθηκαν, μεταξύ άλλων, οι προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη από φυσικά και νομικά πρόσωπα, ο τύπος και το ελάχιστο περιεχόμενο της σύμβασης μεσιτείας. Για θέματα που δεν ρυθμίζονται από τον ανωτέρω νόμο, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 703 έως 707 του Αστικού Κώδικα περί μεσιτείας (άρθρο 197 παρ.3 ν. 4072/2012). Περαιτέρω, με το άρθρο 200 του εν λόγω νόμου ορίζονται τα εξής:

"1. Η σύμβαση μεσιτείας ακινήτων καταρτίζεται εγγράφως. Για την πλήρωση του έγγραφου τύπου αρκεί η ανταλλαγή ενυπόγραφων επιστολών, ενυπόγραφων τηλεομοιοτυπιών, καθώς και τα μηνύματα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου. 2. Η σύμβαση πρέπει: α) να περιλαμβάνει τα στοιχεία των συμβαλλόμενων μερών, τον αριθμό φορολογικού τους μητρώου, καθώς και τον αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. του μεσίτη [...]. β) Να καθορίζει την ταυτότητα του αντικειμένου της μεσολάβησης ή υπόδειξης ευκαιρίας, το είδος της κύριας σύμβασης που πρόκειται να συναφθεί, καθώς και το ποσό ή ποσοστό της μεσιτικής αμοιβής, η οποία είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμη και δεν υπόκειται σε κατώτατα νόμιμα όρια [...]. 3. Αν δεν έχει οριστεί διαφορετικά, η διάρκεια της σύμβασης μεσιτείας είναι δώδεκα (12) μήνες, με δικαίωμα παράτασης για έξι (6) ακόμη μήνες, ύστερα από μονομερή έγγραφη δήλωση του εντολέα. Μετά τη λήξη της μπορεί να συναφθεί νέα σύμβαση μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων. Αν η διάρκεια της σύμβασης είναι μεγαλύτερη από την ανωτέρω οριζόμενη, οποιοσδήποτε των συμβαλλομένων έχει το δικαίωμα να την καταγγείλει αζημίως μετά την πάροδο των δώδεκα (12) μηνών. Τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών. 4. Επιτρέπεται η σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας, στο πλαίσιο της οποίας ο εντολέας δεν έχει το δικαίωμα να αναθέσει εντολή με το ίδιο περιεχόμενο σε άλλο μεσίτη, ούτε και να δραστηριοποιηθεί ο ίδιος ή τρίτος για λογαριασμό του για την αναζήτηση ευκαιρίας για όσο χρόνο ισχύει η σύμβαση, ο δε μεσίτης έχει την υποχρέωση να δραστηριοποιηθεί για την εκτέλεση της εντολής. Εξαιρέσεις από τη μη δραστηριοποίηση τρίτων για λογαριασμό του εντολέα είναι δυνατές μόνο αν αφορούν φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που κατονομάζονται ρητά στη σύμβαση. Η

σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας δεν μπορεί να έχει διάρκεια πάνω από οκτώ (8) μήνες, με δικαίωμα παράτασης για τέσσερις (4) ακόμα μήνες, ύστερα από μονομερή έγγραφη δήλωση του εντολέα, μετά δε από τη λήξη της μπορεί να συναφθεί νέα σύμβαση. Αν η κύρια σύμβαση καταρτίστηκε κατά τη διάρκεια της αποκλειστικής μεσιτείας, τεκμαίρεται ότι καταρτίστηκε με την υπόδειξη ή μεσολάβηση του αποκλειστικού μεσίτη, εκτός εάν η κατάρτιση της κύριας σύμβασης έγινε με κάποιο από τα ρητά αναφερόμενα στη σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας πρόσωπα, για τα οποία συμφωνήθηκε ότι είναι δυνατή η προσωπική δραστηριοποίηση του εντολέα [...]" . Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του άρθρου 200 του ως άνω νόμου, θεσμοθετείται ο υποχρεωτικός έγγραφος τύπος της μεσιτείας, κατά τρόπο ώστε να κατοχυρώνεται η ασφάλεια και η αξιοποίηση των συναλλαγών. Κατά το εν λόγω άρθρο, η σύμβαση πρέπει να περιέχει, κατ' ελάχιστο, τα στοιχεία των συμβαλλόμενων μερών, το ΑΦΜ και τον αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. του μεσίτη. Απαραίτητο στοιχείο, ακόμη, της σύμβασης μεσιτείας είναι ο προσδιορισμός του ποσού ή ποσοστού της μεσιτικής αμοιβής, ο καθορισμός του ύψους της οποίας δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε θεσμοθετημένο περιορισμό ή όριο. Ακόμη, προβλέπεται ορισμένη διάρκεια της σύμβασης για λόγους ασφάλειας των συναλλαγών, με δικαίωμα παράτασης αυτής ή και υπογραφής νέας σύμβασης. Επίσης, προδιαγράφονται οι προϋποθέσεις της ανάθεσης αποκλειστικής εντολής σε μεσίτη, η οποία υποχρεωτικά είναι ορισμένης διάρκειας και δεν μπορεί να υπερβεί την καθορισμένη στο νόμο διάρκεια. Από τις ανωτέρω διατάξεις συνάγεται ότι ο τύπος του ιδιωτικού εγγράφου, που απαιτείται για τις καταρτιζόμενες ως άνω συμβάσεις μεσιτείας ακινήτου, είναι συστατικός και όχι αποδεικτικός και για το λόγο αυτό η έλλειψη του καθιστά, κατά τα άρθρα 158 και 159 παρ.1 ΑΚ, άκυρη τη σύμβαση μεσιτείας. Εξάλλου, τα στοιχεία που πρέπει να αναφέρονται στην αγωγή, με την οποία ο ενάγων αξιώνει την καταβολή μεσιτικής αμοιβής με βάση τις διατάξεις του ανωτέρω νόμου, προκειμένου αυτή να είναι ορισμένη κατά το άρθρο 216 παρ.1 ΚΠολΔ, είναι, μεταξύ άλλων, και η ύπαρξη έγκυρης σύμβασης μεσιτείας.

4. Περαιτέρω, η ανεπάρκεια των εκτιθέμενων στην αγωγή πραγματικών περιστατικών, σε σχέση με αυτά που απαιτούνται από το νόμο για τη θεμελίωσή της, χαρακτηρίζεται ως νομική αοριστία. Η νομική αοριστία της αγωγής, που συνδέεται με τη νομική εκτίμηση του εφαρμοστέου κανόνα ουσιαστικού δικαίου, ελέγχεται ως παραβίαση του άρθρου 559 αρ.1 ΚΠολΔ, εάν το δικαστήριο, για το σχηματισμό της περί νομικής επάρκειας κρίσης του, αξίωσε περισσότερα στοιχεία από όσα απαιτεί ο νόμος για τη θεμελίωση του δικαιώματος ή αρκέστηκε σε

λιγότερα, ενώ η ποσοτική ή ποιοτική αοριστία της αγωγής, η οποία υπάρχει όταν δεν αναφέρονται όλα τα στοιχεία, που απαιτούνται κατά νόμο για τη θεμελίωση του αιτήματος της αγωγής, ελέγχεται ως παραβίαση από το άρθρο 559 αρ.14 ΚΠολΔ. Η νομική αυτή παραδοχή τελεί υπό την προϋπόθεση ότι η κυριαρχική εκτίμηση του δικογράφου της αγωγής από το δικαστήριο της ουσίας ανταποκρίνεται στο πραγματικό περιεχόμενο αυτής. Σε αντίθετη περίπτωση στοιχειοθετείται ο προβλεπόμενος από τη διάταξη του άρθρου 559 αρ.8 ΚΠολΔ λόγος αναίρεσης, με την έννοια ότι δεν λήφθηκε υπόψη αγωγικός ισχυρισμός θεμελιωτικός του φερόμενου προς διάγνωση δικαιώματος, ο οποίος διαφοροποιεί την εκτίμηση για αοριστία της αγωγής, ή αντιστρόφως λήφθηκε υπόψη ισχυρισμός, που δικαιολογούσε τη νομική ή ποιοτική επάρκεια της αγωγής, ο οποίος δεν προτάθηκε με το δικόγραφο αυτής (ΑΠ 1120/2015, ΑΠ 167/2011).

5. Στην προκειμένη περίπτωση η αναιρεσείουσα, με την από 12-2-2014 (με αριθμό κατάθεσης 53/19-2-2014) αγωγή της, επί της οποίας εκδόθηκε η προσβαλλόμενη απόφαση, ισχυρίσθηκε, κατά το ουσιώδες περιεχόμενό της, τα ακόλουθα: 'Ότι είναι μεσιτική εταιρία, έχουσα ως σκοπό τη διαμεσολάβηση ή την υπόδειξη ευκαιριών για τη σύναψη συμβάσεων πώλησης ακινήτων, εγγεγραμμένη στο οικείο Επαγγελματικό Επιμελητήριο 'Ότι δυνάμει της από 11-3-2013 έγγραφης εντολής του εναγομένου ανέλαβε την κατ' αποκλειστικότητα προώθηση της πώλησης ενός οικοπέδου του εντολέα, με τα επ' αυτού κτίσματα, κειμένου στη θέση "... " της 'Ότι η αποκλειστική αυτή εντολή για την κατ' αποκλειστικότητα προώθηση πώλησης του άνω ακινήτου είχε διάρκεια ισχύος οκτώ (8) μηνών, με αυτοδίκαιη παράταση τεσσάρων (4) μηνών, σε περίπτωση μη επίτευξης της πώλησης, η δε μεσιτική αμοιβή συμφωνήθηκε στο ποσό των 75.000 ευρώ, πλέον ΦΠΑ, καταβλητέα σε κάθε περίπτωση, είτε δηλαδή ο αγοραστής βρισκόταν από τη μεσίτρια είτε από τον εντολέα είτε από άλλη πηγή, με μόνη προϋπόθεση την επίτευξη της πώλησης του ακινήτου κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης μεσιτείας. 'Ότι η ως άνω μεσιτική εντολή έγινε άμεσα αποδεκτή από την ενάγουσα, η οποία προέβη στις αναφερόμενες στην αγωγή ενέργειες για την προώθηση της πώλησης του ακινήτου και την υλοποίηση της εντολής. 'Ότι δυνάμει του476/1-11-2013 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Α. Μ., που μεταγράφηκε νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο ..., το ακίνητο μεταβιβάσθηκε, λόγω πώλησης, στην Μ. Α. του Θ., αντί τιμήματος 1.500.000 ευρώ. 'Ότι η αγοράστρια δεν βρέθηκε ούτε υποδείχθηκε από αυτήν (ενάγουσα), αλλά λόγω του ότι η αγοραπωλησία καταρτίσθηκε κατά τη διάρκεια ισχύος της από 11-3-2013 αποκλειστικής εντολής μεσιτείας, ο εναγόμενος υποχρεούται στην καταβολή της συμφωνηθείσας μεσιτικής

αμοιβής, πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ. Με βάση το ιστορικό αυτό, ζήτησε η ενάγουσα να υποχρεωθεί ο εναγόμενος να της καταβάλει το ποσό των 75.000 ευρώ, με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής, πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ ποσού 17.250 ευρώ. Το Μονομελές Εφετείο Αθηνών, με την 5154/2017 προσβαλλόμενη απόφασή του, μετά από εξαφάνιση της πρωτόδικης απόφασης [με την οποία είχε γίνει εν μέρει δεκτή η αγωγή και είχε επιδικασθεί στην ενάγουσα το ποσό των 29.520 ευρώ μαζί με το ΦΠΑ εκ ποσοστού 23% (ήτοι 24.000 € + 5.520 €), με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής], απέρριψε την ως άνω αγωγή, ως αόριστη, με την εξής αιτιολογία: "... η υπό κρίση αγωγή, με το περιεχόμενο που προεκτέθηκε, έχει χαρακτήρα αγωγής καταβολής μεσιτικής αμοιβής. Οι ουσιαστικές προϋποθέσεις για τη θεμελίωση της αξίωσης της ενάγουσας, είναι, μεταξύ άλλων, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στη νομική σκέψη που προηγήθηκε, η έγγραφη κατάρτιση (συστατικός τύπος) της σχετικής σύμβασης μεσιτείας με έναν από τους περιγραφόμενους στο άρθρο 200 παρ.1 του ν. 4072/2012 τρόπους. Πλην όμως, ενώ αυτή (ενάγουσα) εκθέτει στο αγωγικό δικόγραφο ότι της δόθηκε από τον εναγόμενο η από 11-3-2013 νέα έγγραφη εντολή για την κατ' αποκλειστικότητα προώθηση της πώλησης του ακινήτου του, στη συνέχεια αναφέρει ότι αυτή (εντολή) έγινε άμεσα αποδεκτή, χωρίς όμως να διευκρινίζει, αν η εν λόγω αποδοχή έγινε επίσης εγγράφως, κατά τα οριζόμενα στο ως άνω άρθρο (200 παρ.1 του ν. 4072/2012), ώστε να έχει καταρτισθεί έγκυρη σύμβαση μεσιτείας, στην οποία επιχειρεί να θεμελιώσει την αγωγή της. Μετά ταύτα, η υπό κρίση αγωγή, η οποία, για το παραδεκτό της συζήτησής της, κοινοποιήθηκε στην αρμόδια ΔΟΥ της ενάγουσας [...], ήταν αόριστη, ανεπίδεκτη δικαστικής εκτίμησης και ως εκ τούτου απορριπτέα, ως απαράδεκτη".

6. Με την κρίση αυτή, το Μονομελές Εφετείο Αθηνών δεν αξίωσε περισσότερα στοιχεία από όσα απαιτεί ο νόμος και συγκεκριμένα οι διατάξεις του άρθρου 200 του ν. 4072/2012 για τη θεμελίωση του δικαιώματος για μεσιτική αμοιβή της αναιρεσείουσας, που ήταν εφαρμοστέες, τις οποίες δεν παραβίασε ευθέως με εσφαλμένη εφαρμογή. Τούτο διότι στη σύμβαση μεσιτείας ακινήτου, που εμπίπτει στο ρυθμιστικό πεδίο του άρθρου 200 του ν. 4072/2012, είναι υποχρεωτικός ο έγγραφος τύπος, το δε έγγραφο που απαιτείται στην περίπτωση αυτή είναι συστατικό και όχι αποδεικτικό της έννομης σχέσης της σύμβασης μεσιτείας ακινήτου και συνεπώς, εφόσον δεν διευκρινίζεται στο δικόγραφο της αγωγής, εάν η αποδοχή της έγγραφης εντολής για την κατ' αποκλειστικότητα προώθηση της πώλησης του ακινήτου του εναγομένου έγινε εγγράφως, όπως απαιτεί η διάταξη του άρθρου 200 παρ.1 του ν. 4072/2012, για την έγκυρη κατάρτιση της εν λόγω

σύμβασης, η αγωγή είναι αόριστη (νομική αοριστία). Επομένως, οι πρώτος και δεύτερος λόγοι της αίτησης, με τους οποίους υποστηρίζεται το αντίθετο και αποδίδεται στην προσβαλλόμενη απόφαση η αναιρετική πλημμέλεια του άρθρου 559 αρ.1 ΚΠολΔ, είναι αβάσιμοι. Η προβαλλόμενη με το δεύτερο λόγο αιτίαση από τον αρ.14 του άρθρου 559 ΚΠολΔ, είναι, προεχόντως, απαράδεκτη, διότι η κρίση του Εφετείου δεν αναφέρεται στη λεγόμενη πραγματική αοριστία, ώστε να μπορεί να ελεγχθεί ως παραβίαση από το άρθρο 559 αρ.14 ΚΠολΔ.

7.Σύμφωνα με τις σκέψεις αυτές και αφού δεν υπάρχει άλλος λόγος αναίρεσης, πρέπει να απορριφθεί η κρινόμενη αίτηση και να καταδικασθεί η αναιρεσείουσα, λόγω της ήττας της, στα δικαστικά έξοδα του αναιρεσιβλήτου, που κατέθεσε προτάσεις, κατά το νόμιμο και βάσιμο αίτημα αυτού (ΚΠολΔ 176, 183 και 191 παρ.2).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Απορρίπτει την από 22-1-2018 και με αριθμό κατάθεσης 129/15-2-2018 αίτηση για αναίρεση της 5154/2017 απόφασης του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών.

Καταδικάζει την αναιρεσείουσα στην πληρωμή χιλίων οκτακοσίων (1.800) ευρώ, για τα δικαστικά έξοδα του αναιρεσιβλήτου.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε στην Αθήνα, την 5η Ιουνίου 2019. -Και

Δημοσιεύθηκε σε έκτακτη, δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στην Αθήνα, την 25η Ιουλίου 2019.

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ