

Αριθμ. πρωτ. 105

Π ρ ο ς

Τους κ. κ. Συμβ)γράφους περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε παρακάτω την με αριθμ. 2 Γνωμ. του κ. Εισαγγε-
λέα Πρωτοδικών Θεσ)νίκης στο ερώτημα που έκανε η Συμβ)γράφος Θεσ-
σαλονίκης κ. Μαρίνα Σολεμετζίδου-Μαγγιώρη, για να λάβετε γνώση μέρου

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Κων. Βαλκάνος



Ο Γεν. Γραμματέας

Απ. Μαργαριτόπουλος

"Επί του τεθέντος εις ημάς ερωτήματος της συμβολαιογράφου Θεσ)νίκης
Μαρίνας Σολεμετζίδου-Μαγγιώρη, διαβιβασθέντος δια του υπ' αριθμ. 56/
20.1.1984 εγγράφου σας, και δη εάν είναι δυνατή "μεταβίβασις παλή-
σεως ένεκεν του, εν Θεσ)νίκη και επί της οδού Ισαύρων 8 πολυορόφου
οικοδομής, κειμένου, εν εσοχή, εμβαδού 50 τ. μ. (μικτόν) διαμερίσματος,
αν' ηκοντος κοινώς αδιαιρέτως και κατ' ισομοιρίαν εις τας Μαρίκα θυ-
γάτηρ Κων)νου Μολασιώτου και Ελένη θυγάτηρ Κων)νου Μολασιώτου, κτη-
θέντος υπ' αυτών παρά των συνιδιοκτητών αυτού Πινδάρου Γεωργίου Κα-
τάκη, Στεφάνου Παναγιώτου Μουμτζίδη, Φανής συζύγου Δημητρίου Τσακά-
λου, Φανής συζύγου Δημητρίου Βλάχου, δυνάμει του υπ' αριθμ. 6575/21.1.
1960 συμβολαίου του Συμβ)γράφου Θεσ)νίκης Ιωάννου Κεραμέως, νομί-
μως μεταγραφέντος εις τα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου
Θεσ)νίκης εν τόμω 235 και αριθμ. 56, υπό την ρητήν, εν τω συμβολαίω
τούτω, διαλυτικήν αίρεσων της πλήρους και εμπροθέσμου και μέχρι 11.
9.1961, εξοφλήσεως του εκ δραχμ. είκοσι χιλιάδων (20.000) πιστωθέντος
υπολοίπου του συμφωνηθέντος εν συνόλω εκ δραχμ. εξήκοντα χιλιάδων
(60.000) τιμήματος, άνευ προηγουμένης συντάξεως πράξεως άρσεως της
τεθείσης διαλυτικής αίρέσεως".

Η γνώμη μας είναι η ακόλουθος:

Εις το περί αίρέσεων κεφάλαιο του Αστικού Κώδικα, άρθρ. 201 και επό-
μενα δίδεται ο ορισμός της διαλυτικής αίρέσεως, περί της οποίας πρό-
κειται ενταύθα και διαγράφονται αι συνέπειαι αυτής. Ούτω αίρεσις
είναι ο εις την δήλωσιν της βουλήσεως προστιθέμενος περιορισμός δι'
ου ενέργεια της δικαιοπραξίας εξαρτάται εκ γεγονότος μέλλοντος και
αβεβαίου, διαλυτική δε αίρεσις, η ανατρέπουσα τ' αποτελέσματα της
δικαιοπραξίας άμα ως ~~συμβ~~ ^{συμβ} ~~ή~~, το μέλλον και αβέβαιον γεγονός.

Ο υπό διαλυτική αίρεσιν αποκρήσας είναι μεν ηρτημένης της αιρέσεως δικαιούχος, αλλά τελεί υπό τους περιορισμούς των άρθρ. 204 και 206 ΑΚ δηλαδή οφείλει αφ' ενός μεν ν' απέχει πάσης υπαιτίου συμπεριφοράς δυναμένης να ματαιώσει ή να βλάψει το υπό αίρεσιν δικαίωμα, αφ' ετέρου να έχη υπ' όψιν ότι πάσα διάθεσις του αντικειμένου της δικαιοπραξίας ματαιούσα ή βλάπτουσα το εκ της αιρέσεως αποτέλεσμα, πληρουμένης ταύτης, υπόκεινται εις ακυρότητα δοθέντος δε ότι η διαλυτική αίρεσις δεν ενεργεί αναδρομικώς αλλά **EX NUNC**

δηλαδή από της πλήρωσεως, πάσα εκποίησης του αντικειμένου ή επιβολή εμπραγμάτου βάρους γενομένη **RENDE NTE CONDIZIONE** ανατρέπεται (Μπαλής Γεν. Αρχαί Αθ. Δικ. εκδ. Δ' 99, 100 Πανδέκτης Νομολ. Αστ. Κώδ. Θον Συμπλήρωμα 1975-1976 υπό το άρθρο 202 σελ. 100). Αυτονόητον είναι ότι η τοιαύτη ακυρότης αφορά την διάθεσιν του ακινήτου εκ μέρους των υποχρέων, ως άνω, αγοραστών, (νύν κυρίων), διότι οι ρηθέντες πωλητές έχουν δικαίωμα προσδοκίας, είναι δε η ακυρότης αυτή απόλυτος και ενεργεί κατά πίστος και κατ' αυτών των καλής πίστεως τρίτων. Των ηγουμένων ακολουθώντας καταλήγομεν εις την κρίσιν ότι, ως έχουν τα πράγματα, δηλονότι μη βεβαιουμένης της επελεύσεως της ρηθείσης διαλυτικής αιρέσεως, είναι δυνατή η μεταβίβασις λόγω πώλησεως ή άλλης αιτίας του περι ου πρόκειται ακινήτου υπό των νεμομένων και κυρίων τούτου, ως άνω, Μαρίας θυγατρός Κων)νου Μολασιώτου και Ελένης θυγατρός Κων)νου Μολασιώτου εις οιονδήποτε τρίτον άνευ συντάξεως προηγουμένης πράξεως άρσεως της τεθείσης, ως άνω, διαλυτικής αιρέσεως, μη ούσης κατά Νόμον, αναγκαιώς, αλλά η τοιαύτη μεταβίβασις θεωρείται αυτοδικαίως ως υπό διαλυτικήν αίρεσιν τελούσα (Ι. Σπυριδάκη Αστ. Κώδ. υπό το άρθρ. 202 § 6, ορ. Εφ. Αθηνών 95/1963, Ε. Δ. 4/101, Γνωμ. Εισαγγ. Πρωτ. Αθην. 1/1982 Νομ. Βήμα Τόμ. 30/550) και ανατρέπεται αυτοδικαίως άμα τη πλήρωσει της διαλυτικής αιρέσεως, εν προκειμένω άμα τη αποδείξει της μη πλήρους και εμπροθέσμου εξοφλήσεώς του, ως ανωτέρω, υπολοίπου του πιστωθέντος τιμήματος, δι' ό και εν τω σημείω τούτω όδον να επιστηθή η προσοχή του μέλλοντος αγοραστού του ακινήτου.

Ο Προϊστάμενος της Εισαγγελίας

Πρωτοδικών Θεσ)νίκης

Τ. Υ.

Κων)νος Ηρακλείδης

Αντεισαγγελεύς Εφετών

Ακριβές αντίγραφο

υπηρεσιακό

Θεσ)νίκη 27.1.1984

Η Γραμματεύς Τ. Σ.

Αριθ. πρωτ. 105
31 / 1 / 1984

Ταχ. Δ/ση : Διπλ. Μέγαρο
Πληροφορίες : Ε. Μρακλεζίδης
Τηλέφωνο : 520-092

Στη Θεσ/νίκη την 25-1- 1984
Αριθ. πρωτ. Βαθμός προτεραιότητας

866

ΠΡΟΣ: Χρυσή Γνωτ. 2

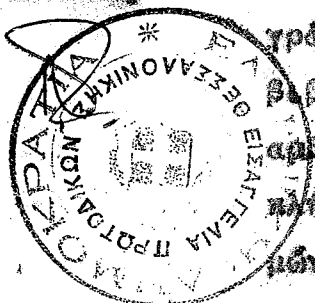
Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσ/νίκης
ΕΠΙΣΤΟΛΗ

ΚΟΙΝ. :

Θ Ε Μ Α : Επί του τεθέντος εις ημάς ερωτήματος της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Χολμετζίδου-Μαγγιώρη, διαβιβασθέντος δια του υπ' αριθμ. 56/20-1-1984 εγγράφου σας και όη εάν είναι δυνατή "μεταβίβασις πωλήσεως ένεκεν του, εν Θεσσαλονίκη και επί της οδού Ισαύρων 8 πολυορόφου οικοδομής, κειμένου, εν εσοχή, εμβαδού 50 τ.μ. (μικτόν) διαμερίσματος, ανήκοντος κοινώς αδιαίρετως και κατ' ίσομοίριον εις τας Μάρικα θυγάτηρ Κων/νου Μολασιώτου και Ελένη θυγάτηρ Κων/νου Μολασιώτου κτηθέντος υπ' αυτών παρά των συνιδιοκτητών αυτών Πινυόρου Κατάκη, Ατφάνου Παναγιώτου Μουτζιδή, Θανής συζύγου Δημητρίου Σαχού, δυνάμει του υπ' αριθμ. 6575/21-1-1960 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ιωάννου Κεραμέως, νομίμως μεταγραφέντος εις τα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης εν τόμω 235 κ αριθμώ 56, υπό την ρητήν, εν τω συμβολαίω τούτω, διαλυτικήν αίρεσιν τήν ανήκοντος και εμπροθέσμου και μέχρι 11-9-1961, εξοφλήσεως του εκ δραμών είκοσι χιλιάδων (20.000) πιστωθέντος υπολοίπου του συμφωνηθέν εν συνόλω, εκ δραχμών εξήκοντα χιλιάδων (60.000) τμήματος, άνευ προϋμιμένης συντάξεως πρόξεως άραως της τεθείσης διαλυτικής αίρεσεως

ΣΧΕΤ. :

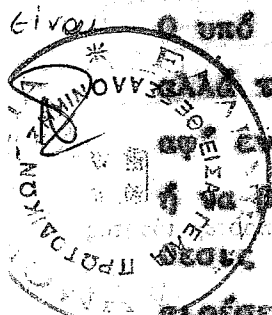
Θανής συζύγου Δημητρίου Σαχού,



Η γνώμη μας είναι η ακόλουθη

Εις το περί αίρεσεων κεφάλαιον του Αστικού Κώδικα άρθρ. 201 κα εκόμενα δίδεται ο ορισμός της διαλυτικής αίρεσεως περί της οποίας πρόκειται ενταύθα και διαγράφονται αι συνέπειαι αυτής.

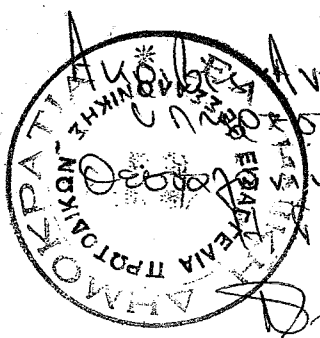
Ότω αίρεσις είναι ο εις την δήλωσιν της βουλήσεως προστιθέμεν περιτορισμός δι' ου ενέργεια της δικαιοπραξίας εξαρτάται εκ γεγονόσι μέλλοντος και αβεβαίου, διαλυτική δε αίρεσις, η ανατρέπουσα τα απολήματα της δικαιοπραξίας αμα ως συμβή το μέλλον και αβεβαίον γένος.



Ο υπό διαλυτική αίρεσιν αποκτήσας ¹ μεν ηρτημένης της αίρεσεως δικαιούχος
 ΑΛΛΑ ΤΕΛΕΙ ΥΠΟ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 204 ΚΑΙ 206 ΔΚ. δηλαδή οφέλει
 από ενός μεν να απέχη πώσης υπαιτίου συμπεριφοράς δυναμένης να ματαιώσει
 ή να βλάψη το υπό αίρεσιν δικαίωμα, αφ' ετέρου να έχη υπ' όψιν ότι πάσα διά
 τάση του αντικειμένου της δικαιοπραξίας ματαίωση ή βλάβη το εν της
 αίρεσεως αποτέλεσμα, κληρομένης ταύτης, υπόκεινται εις ακυρότητα· δοθέντος
 δε ότι η διαλυτική αίρεσις δεν ενεργεί αναδρομικώς αλλά ΕΞ ΗΥΘΟ
 δηλαδή από της κληρώσεως, πάσα εκποίησης του αντικειμένου ή επιβολή εμπρα
 μάτου βάρους γενομένη ΡΕΣΤΡΕΝΤΕΣ ΟΡΘΩΣΙΟΝΕ ανατρέπεται (Κρατικής Γεν. Αρχαι
 λαστικού Δικαίου εκδ. Δ. 1199, 100 Πανδέκτης Κομολ. Αστικού Κώδικος Βον Σχολια
 μα 1975-1976 υπό το άρθρον 202 σελ. 100). Αυτούδητον είναι ότι η τοιαύτη
 ακυρότης αφορά την διάθεσιν του ακινήτου εν μέρος των υποχρέων, ως άνω,
 αγοραστών (νυν κυρίων), διότι οι ρηθέντες πωληταί έχουν δικαίωμα προσδοκίας
 είναι δε η ακυρότης αβτη απόλυτος και ενεργεί κατά παντός και κατ' αυτών
 των καλής πίστεως τρίτων.

των ηγουμένων απολοθώς καταλήγομεν εις την κρίσιν ότι, ως έχουν τα
 πράγματα, δηλονότι μη βεβαιωμένης της επελευσεως της ρηθείσης διαλυτικής
 αίρεσεως είναι δυνατή η μεταβίβασις λόγω πώσεως ή άλλης αιτίας του περ
 ου πρόκειται ακινήτου υπό των νενομένων και κυρίων τούτου, ως άνω, Μαρίας
 θυγατρός των/νου Πολασιώτου και Ελένης θυγατρός των/νου Πολασιώτου εις
 οιονόησθε τρίτον άνευ συντάξεως προηγουμένης πράξεως της τεθείσης, ως έν
 διαλυτικής αίρεσεως, μη όδσης κατά νόμον αναγκαία, αλλά η τοιαύτη μεταβίβα
 σις θεωρείται αυτοδικαίως ως υπό διαλυτικήν αίρεσιν τελοόσα (Ι. Επυριόδηκη
 αστικός κώδ. υπό το άρθρ. 202 παρ. β, όρατε Εφ. Αθηνών 95/1963, Ε. Δ. 4/101, Γνωμ.
 Εισαγγελέως Πρωτοδικών Αθηνών 1/1982 Κομ. Βήμα Τόμος 30/550) και ανατρέπε
 ται αυτοδικαίως άνω τη κληρώσει της διαλυτικής αίρεσεως, εν προκειμένω άρι
 τη αποδείξει της μη πλήρους και εμπροθέσμου εξοφλήσεως του, ως ανωτέρω, υπ
 λοίκου του πιστωθέντος τιμήματος, δι' ό και εν τω σημείω τούτω όσον να
 επιστηθή η προσοχή του μέλλοντος αγοραστού του ακινήτου.

Ο Προστάμενος της Εισαγγελίας
 Πρωτοδικών Θεσσαλονίκης



Αντίγραφο
 27-1-84
 Γκιουλνις Κραμζίνις
 Ατη Κραμζίνις Γκιουλνις
 Γνωμ.