

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριθμ. πρωτ. 156

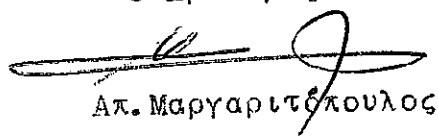
Προς

τους κ.κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας

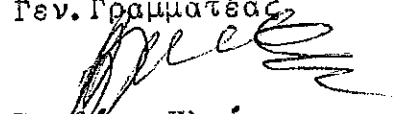
Συνάδελφοι σας αποστέλλουμε τη με αριθμ. πρωτ. 2077197/10944-11-0016/23-1-91 γνωμοδότηση του Β' Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που έγινε δεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών σχετικά με την εφαρμογή των παρ. 4 και 5 του άρθρου 1 της απόφασης που αφορά το αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη στο Δημόσιο.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος


Απ. Μαργαριτόπουλος

Η Γεν. Γραμματέας


Βαρβάρα Ελαία

Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

Κεντρική Υπηρεσία

Πατησίων 34

Τ.Κ. 106.82 Αθήνα

ΘΕΜΑ: "Κοινοποίηση γνωμοδότησης,
σχετικά με την εφαρμογή
των παραγράφων 4 & 5 του
άρθρου 1 της απόφασης περί
αποδεικτικού ενημερότητας
για χρέη προς το Δημόσιο".

2) Διευθύνσεις Επιθ/σης και
Συντ/σμού ΔΟΥ

3) Ειδικές Επιθ/σεις Αθηνών
και Θεσ/νίκης

4) ΠΟΕ - ΔΟΥ

Ακαδημίας 76 - 106.76 Αθήνα

Σας κοινοποιούμε την αριθμ. 199/13.11.90 γνωμοδότηση του Β' Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έγινε δεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών και με την οποία δίδονται απαντήσεις σε ερωτήματα που δημιουργήθηκαν κατά την εφαρμογή των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 1 της απόφασης του Υ.ΟΙΚ. αριθ. 2048300/19.7.90 (ΦΕΚ 508 τ.Β) "περί αποδεικτικού ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο", για να λάβετε γνώση. Στα θέματα που διατυπώθηκαν δύο γνώμες, έγινε αποδεκτή η γνώμη της πλειοψηφίας.

Σύμφωνα με τη γνωμοδότηση αυτή είναι υποχρεωτική η προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας και για τις παρακάτω πράξεις που αναφέρονται στη μεταβίβαση ακινήτων ή στη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων:

- 1) Στην ανταλλαγή ακινήτων από όλους τους συμβαλλομένους.
- 2) Στην διανομή κοινού ακινήτου από όλους τους συμβαλλομένους.
- 3) Στον αναγκαστικό πλειστηριασμό ακινήτων μόνο από τον υπερθεματιστή.
- 4) Στο μη αναγκαστικό (εκούσιο) πλειστηριασμό ακινήτου απαιτείται τόσο από τον κύριο ή τους συγκυρίους του ακινήτου, όσο και από τον υπερθεματιστή. Όμως στο μη αναγκαστικό πλειστηριασμό κατά την έννοια του άρθρου 1021 Κ.Πολ.Δ. που διενεργείται κατόπιν δικαστικής απόφασης,

- η υποχρέωση περιορίζεται σ' εκείνους τους συγκυρίους με επιμέλεια των οποίων επισπεύδεται η διαδικασία του πλειστηριασμού εκποίησης του ακινήτου. Το αποδεικτικό ενημερότητας στις περιπτώσεις πλειστηριασμού προσκομίζεται από τον υπερθεματιστή στο συμβολαιογράφο κατά τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής εκθέσεως για τη μεταγραφή του ακινήτου.
- 5) Στη μεταβίβαση ακινήτου, βάσει προσυμφώνου μεταβιβάσεως ποσοστών και εργολαβικής σύμβασης ανέγερσης πολυόροφης οικοδομής με αντιπαροχή, απαιτείται αποδεικτικό ενημερότητας από τον οικοπεδούχο, και τον αγοραστή και όχι από τον εργολάβο, που συμπράττει βάσει των παραπάνω δικαιιοπραξιών εισπράττοντας μόνο το τίμημα χωρίς να μεταβιβάζει εμπράγματο δικαίωμα, αφού δεν έχει αποκτήσει τέτοιο δικαίωμα στη μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία. Όταν όμως έχει αποκτηθεί από τον εργολάβο ποσοστό του οικοπέδου και της οριζόντιας ιδιοκτησίας (κατά τη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας) απαιτείται αποδεικτικό ενημερότητας και από τον εργολάβο κατά τη μεταβίβαση των ποσοστών αυτών.
- 6) Κατά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας:
- α) Όταν συνιστάται μονομερώς από τον κύριο του ακινήτου δεν απαιτείται αποδεικτικό ενημερότητας, επειδή το ενιαίο εμπράγματο δικαίωμα διασπάται απλώς σε πλείονα δικαιώματα κυριότητας στο ίδιο πρόσωπο.
 - β) Όταν συνιστάται με σύμβαση είτε μεταξύ όλων των συγκυρίων, είτε μεταξύ συγκυρίων και τρίτου, εφόσον με την πράξη συστάσεως καθορίζεται και η κτήση της κυριότητας διακεκριμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών, απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας από όλους τους συμβαλλομένους.
 - γ) Όταν η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή η μεταβίβαση συνιστωμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας αναφέρεται σε οικοδομή που πρόκειται να ανεγερθεί στο μέλλον απαιτείται αποδεικτικό ενημερότητας από όλους τους συμβαλλομένους.
- 7) Κατά την αυτοσύμβαση απαιτείται το αποδεικτικό ενημερότητας κατά την κατάρτιση του συμβολαίου μεταβίβασης από όλους τους συμβαλλομένους, ανεξάρτητα αν αυτοί συμβάλλονται αυτοπροσώπως ή δι' αντιπροσώπου.
- 8) Κατά την κατάρτιση συμβάσεως μεταβιβάσεως ακινήτου υπό αναβλητική αίρεση (π.χ. μέχρι την αποπληρωμή του πιστωθέντος τιμήματος) απαιτείται αποδεικτικό ενημερότητας.
- 9) Για τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων (δουλείες-Υποθήκες) το αποδεικτικό ενημερότητας απαιτείται στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες η σύσταση του εμπραγμάτου δικαιώματος έχει αιτία επαχθή.

Για τις γονικές παροχές και τις δωρεές ακινήτων δεν απαιτείται το αποδεικτικό ενημερότητας, επειδή η αιτία συστάσεώς τους δεν είναι επαχθής.

Εσωτ. Διανομή

1) Δ/νση 13η (Φορ.Κεφαλάιου)
(10 αντίτυπα)

2) Δ16-Α-Β-Γ-Δ
(από 10 αντ.)

3) Δ/νσεις 1η, 2η, 6η, 7η, 8η,
9η, 10η, 12η, 14η και 15η

Με εντολή Υπουργού

Ο Διευθυντής

Χαρ. Βλαχόγιάννης

Ακριβές Αντίγραφο

Ο Τημ/ρχης Διευ/σεως α.α.

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως: 199 / 1990

Αριθ.Πρωτ. 7379

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΤΜΗΜΑ Β'

Συνεδρίαση της 13ης Νοεμβρίου 1990

Σύνθεση : Πρόεδρος : Α.Καμπίτσης, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Σύμβουλοι : Β.Ρεντζεπέρης, Στ.Αργυρόπουλος,
Δ.Διαμαντόπουλος, Ν.Ρήγας, Κ.Παπακώστας,
Π.Καμαρινέας, Β.Παπαχρήστου,
Γ.Παπασωτηρίου.

Πάρεδροι : Ν.Μαυρίκας, Ε.Τριτάς, Φ.Γεωργακόπουλος

Εισηγητής : Φωκίων Π.Γεωργακόπουλος

Ερώτημα : 2062138/8812/11/0016/10.10.90 16ης Διευθύνσεως Εισ-
πράξεως Δημοσίων Εσόδων, ΓΛΚ, Υπουργείου Οικονομικών.

Περίληψη ερωτήματος: Εάν στις περιπτώσεις υποχρεωτικής προσκομίσσεως
αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας, που προβλέπονται:
1) από το άρθρο 1 παρ. 4 της αποφάσεως του Υπουργού
Οικονομικών 2048300/6844-11/0016/19.7.90 ("μετάβιβαση
ακινήτων τόσο από τον πωλητή όσο και από τον αγοραστή")
συμπεριλαμβάνονται:

- α) η διανομή ή ανταλλαγή ακινήτων
 - β) ο αναγκαστικός πλειστηριασμός
 - γ) ο εκούσιος ή δικαστικός πλειστηριασμός και σε καταφατική περίπτωση σε ποιο στάδιο απαιτείται η προσκόμισή του από τους υπόχρεους.
 - δ) η μεταβίβαση ιδιοκτησιών δυνάμει εργολαβικού προσυμφώνου
 - ε) η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας
 - στ) η αυτοσύμβαση
 - ζ) η μεταβίβαση ακινήτου με παρακράτηση της κυριότητος μέχρις εξοφλήσεως του τιμήματος.
- 2) από το άρθρο 1 παρ.5 της αυτής υπουργικής αποφάσεως ("για τη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων από τον παρέχοντα το δικαίωμα" συμπεριλαμβάνονται:
- α) οι γονικές παροχές και δωρεές
 - β) η σύσταση δουλείας χωρίς αντάλλαγμα ή από επαχθή αιτία.
 - γ) η σύσταση επικαρπίας με μεταβίβαση ή με γονική παροχή.

Επί του ερωτήματος αυτού το Νομικό Συμβούλιο εγνωμοδότησεν ως ακολούθως:

I. Με την 1η παράγραφο του άρθρου 26 του Ν.1882/90 επετράπη στον Υπουργό Οικονομικών με αποφάσεις του που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, να επιβάλλει κατά των οφειλετών που δεν έχουν εκπληρώσει τις από οποιαδήποτε αιτία οφειλές τους προς το Δημόσιο, περιορισμούς και απαγορεύσεις που ανάγονται στις κάθε φύσεως συναλλαγές, πράξεις ή ενέργειες αυτών είτε με τους ιδιώτες, είτε με το Δημόσιο, δήμους, κοινότητες, νομικά πρόσωπα, δημοσίου δικαίου, ιδρύματα κάθε κατηγορίας, οργανισμούς, τράπεζες, επιχειρήσεις δημόσιας ή κοινής ωφέλειας και γενικά τον ευρύτερο δημόσιο τομέα όπως καθορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Μεταξύ των ενδεικτικώς απαριθμουμένων στην 2α παράγραφο της ίδιας διατάξεως συναλλαγών, πράξεων ή ενεργειών για τις οποίες δύναται να ταχθεί ο κατά τα ανωτέρω περιορισμός, μνημόνεύεται και η αγοραπωλησία ακινήτων ή η σύσταση σε αυτά εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Δυνάμει της ανωτέρω εξουσιοδοτήσεως εξεδόθη η απόφαση 2048300/6844-11/0016/19.7.1990 του Υπουργού Οικονομικών που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 508/Β/9.8.1990, της οποίας η ισχύς άρχισε την πρώτη του μεθεπομένου μηνός από της δημοσιεύσεώς της, ήτοι την 1η Οκτωβρίου 1990.

Από της ημερομηνίας αυτής κητεργήθησαν οι προγενέστερες υπουργικές αποφάσεις που ρύθμιζαν το ίδιο θέμα.

II. Κατά το άρθρο 1 της ανωτέρω αποφάσεως "Καθίσταται υποχρεωτική η προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας για τα από οποιαδήποτε αιτία χρέη προς το Δημόσιο από κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο.....

4. Για τη μεταβίβαση ακινήτων τόσο από τον πωλητή όσο και από τον αγοραστή.

5. Για τη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων από τον παρέχοντα το εμπράγματο δικαίωμα".

Κατά το άρθρο 2 της ίδιας αποφάσεως:

"Το αποδεικτικό ενημερότητας για τα χρέη προς το Δημόσιο προσκομίζεται με βάση τ'αναφερόμενα στο προηγούμενο άρθρο:

.....4. Στις περιπτώσεις 4 και 5 στο συμβολαιογράφο που συντάσσει τη σχετική πράξη, ο οποίος υποχρεούται να μνημονεύει στο κείμενο της πράξης τον αριθμό, την ημερομηνία και τη ΔΟΥ που έχει εκδόσει το αποδεικτικό".

III. Α. Από τη διατύπωση της παρ.4 του άρθρου 1 της ανωτέρω υπουργικής αποφάσεως προκύπτει ότι η προσκόμιση του αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας είναι υποχρεωτική εφόσον πρόκειται να καταρτισθεί πράξη μεταβιβάσεως ακινήτου, η υποχρέωση δε αυτή αφορά τόσο τον πωλητή όσο και τον αγοραστή. Καίτοι από τη διάταξη αναφέρονται ως υπόχρεοι, ο αγοραστής και ο πωλητής, δεν δύναται να θεωρηθεί ότι έχει εφαρμογήν επί μεταβιβάσεως της κυριότητας ακινήτου δια πώλησεως και μόνον, και τούτο διότι χρησιμοποιείται ο ευρύτερος όρος "μεταβίβαση" και όχι απλώς πώληση, η δε μνεία του αγοραστή και του πωλητού, δέον να θεωρηθεί κατ'αρχήν ως αναφορά της πλέον συνήθους περιπτώσεως επαχθούς συμβάσεως εκποιήσεως ακινήτων και όχι ως κυριολεκτικός ενοσιολογικός χαρακτηρισμός της δικαιοπρακτικής σχέσεως. Πλην όμως η μνεία αυτή των ιδιοτήτων των συναλλασσομένων καταδεικνύει την κανονιστική βούληση προς θέσπιση της υποχρεώσεως στις επαχθείς και μόνον συμβάσεις εκποιήσεως ακινήτων, εκ των οποίων επίσης συνηθέστερη είναι η πώληση.

Επί των λοιπών δικαιοπραξιών (πλην των επαχθών συμβάσεων) δεν δύναται να επεκταθεί ο περιορισμός, εφόσον ως εκ της φύσεώς τους, οι σχετικές διατάξεις είναι στενώς ερμηνευτέες.

A1. Η ανταλλαγή ακινήτων είναι επαχθής σύμβαση, δια της οποίας μεταβιβάζεται η κυριότητα ακινήτων και ως εκ τούτου η κατάρτισή

της εμπίπτει στην έννοια της παρ. 4 του άρθρου 1 της ανωτέρω υπουργικής απόφασης, πολύ περισσότερο εφόσον ο επιδιωκόμενος με αυτή σκοπός και οι όροι υπό τους οποίους τελεί προσομοιάζουν προς εκείνους της πωλήσεως, και ως εκ τούτου δεν συντρέχει λόγος διακεκριμένης μεταχειρίσεώς της ως προς το συγκεκριμένο ζήτημα.

A2. Η σύμβαση διανομής κοινού ακινήτου είναι ανταλλακτική διότι ενέχει μεταβίβαση με αντάλλαγμα την ιδανική μερίδα εκάστου κοινω- νού προς τους λοιπούς, ούτως ώστε κάθε συγκύριος να καθίσταται με αυτή κύριος ολοκλήρου ή αυτοτελούς τμήματος του διανεμομένου ακινήτου (Μπαλής Εμπρ.Δίκ. Παρ. 117, ΑΠ 404/74 ΝοΒ 22.1383, Σιούρας εις Γεωρ- γιάδη - Σταθόπουλο ΑΚ 799 αρ. 6 όπου και περαιτέρω παραπομπές). Κατά συνέπειαν και η σύμβαση διανομής εμπίπτει στις κατά το άρθρον 1 παρ. 4 της ανωτέρω υπουργικής απόφασης μεταβιβάσεις ακινήτων για τις οποίες είναι υποχρεωτική η προσκόμιση αποδεικτικού φορολογικής υπο- χρεώσεως.

Αυτονόητον είναι ότι η υποχρέωση αναφέρεται σε όλους τους κατά τις ανταλλακτικές συμβάσεις συμβαλλομένους.

Β. Παρά την αντίθετη θέση της θεωρίας, υπό της νομολο- γίας γίνεται δεκτόν ότι ο αναγκαστικός πλειστηριασμός αποτελεί ιδιόρ- ρυκτη σύμβαση πωλήσεως υπό το κράτος της αρχής ενεργουμένης και τελει- ουμένης με την κατακύρωση (ΑΠ 715/88, ΟΛ. ΑΠ1177/84 ΝοΒ 33.95, 1148/81 ΝοΒ 30.789 κα). Εν τούτοις δεν δύναται να αγνοηθεί ότι από της πλευράς του κυρίου του πλειστηριαζομένου πράγματος η μεταβίβαση της κυριότητας δεν καταρτίζεται στα πλαίσια ελεύθερης συναλλαγής (ΟΛ.ΑΠ 12/1990) αλλ' είναι αποτέλεσμα ειδικής διαδικασίας, υπό της αρχής επιβαλλομένης που αποβλέπει ευθέως στην ικανοποίηση των δανειστών και συνιστά ολοκλήρωση της παρεχομένης από αυτή έννομης προστασίας. Ως εκ τούτου κατ'αρχήν επί αναγκαστικού πλειστηριασμού, ως συνιστώντος μεταβίβαση κυριότητος εξ επαχθούς αιτίας, συντρέχει περίπτωση υποχρεωτικής προσκομίσεως απο- δεικτικού φορολογικής ενημερότητας.

Η υποχρέωση όμως αυτή δεν είναι δυνατόν να ταυτισθεί ως προς την έκτασή της προς εκείνη που υφίσταται επί ελεύθερας καταρτιζομένων επαχθών συμβάσεων πολύ δε περισσότερο εάν εκ του λόγου τούτου θα ήταν δυνατόν να τεθεί σε κίνδυνο η ομαλή διενέργεια και η περάτωση του πλειστηριασμού και να μάταιωθεί η παρεχομένη υπό της Πολιτείας έννομη προστασία. Ως εκ τούτου δεν δύναται να αξιωθεί ως όρος τελειώσεώς της δια τους αναγκαστικού πλειστηριασμού μεταβιβάσεως ακινήτου, η προσκό- μιση εκ μέρους του καθού η εκτέλεση αποδεικτικού φορολογικής ενημερό- τητος, εφόσον ανεξαρτήτως των δυσχερειών που θα ήταν δυνατόν να ανα-

κύφουν σε περίπτωση αρνήσεως συμπράξεως τούτου, είναι πρόδηλον ότι η ύπαρξη τυχόν οφειλών του προς το Δημόσιον θα καθιστούσε αδύνατη την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας, η οποία διαδικασία άλλωστε και θα παρείχε καθ'εαυτή τη δυνατότητα ικανοποιήσεως εν όλω ή εν μέρει των υφισταμένων απαιτήσεων, μεταξύ των οποίων και εκείνων του Δημοσίου.

Αντιθέτως ως προς τον υπερθεματιστή, ο οποίος κατ'ελευθέραν βούληση προβαίνει στην εκδήλωση της δικαιοπρακτικής του βουλήσεως προς κατάρτιση της συμβάσεως μεταβιβάσεως του ακινήτου, συντρέχει περίπτωση κατ'εφαρμογήν της ανωτέρω διατάξεως, προς υποχρεωτική προσκόμιση του αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας.

Γ.1. Ο μη αναγκαστικός πλειστηριασμός, που διενεργείται κατ'εφαρμογήν του άρθρου 1021 ΚΠολΔ, είτε κατόπιν συμφωνίας των μερών, είτε δυνάμει δικαστικής αποφάσεως, είτε δυνάμει διατάξεως νόμου, έχει σκοπό διάφορο του κατά την διαδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως διενεργουμένου και ο οποίος συνίσταται στην υπό την εγγύηση της αρχής και δια των προβλεπομένων διευκνώσεων και δημοσιότητας επίτευξη μείζονος τιμήματος.

Ο εκούσιος πλειστηριασμός συνιστά πώληση του ιδιωτικού δικαίου, κατ'ειδικήν διαδικασίαν διενεργουμένην (ιδ. Μπρίνια Αν.Εκτελ. υπ'άρθρον 1021 παρ. 670 επ).

Ως εκ τούτου απαιτείται κατ'αρχήν και στις περιπτώσεις αυτές η προσκόμιση αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας εκ μέρους των συμβαλλομένων, ήτοι τόσο του κυρίου του ακινήτου όσον και του υπερθεματιστού.

Γ.2. Ειδικώς όμως όταν πρόκειται περί εκουσίου κατά την έννοιαν του άρθρου 1021 ΚΠολΔ πλειστηριασμού, ο οποίος διενεργείται κατόπιν δικαστικής αποφάσεως, δεδομένου ότι η κατά την διαδικασία αυτή διενεργουμένη πώληση δεν έχει πάντοτε χαρακτήρα κατ'ελευθέραν βούληση συναλλαγής ως προς τον κύριο του ακινήτου ή ορισμένους εκ των συγκυρίων αυτού, δεν δύναται να θεωρηθεί. Για λόγους αντιστοίχους προς τους εκτιθεμένους στην ανωτέρω παρ. Β, ότι υφίσταται σε πάσα περίπτωση υποχρέωση του κυρίου ή των συγκυρίων να προσκομίσουν αποδεικτικό ενημερότητας, αλλ'η υποχρέωση περιορίζεται σ'εκείνα εκ των προσώπων αυτών (κυρίων ή συγκυρίων) με επιμέλεια των οποίων επισπεύδεται η κατά τη διαδικασία του πλειστηριασμού εκποίηση του ακινήτου. Αντιθέτως ο υπερθεματιστής υποχρεούται πάντοτε να προσκομίσει το αποδεικτικό αυτό.

Γ.3. Περαιτέρω τίθεται το ζήτημα, κατά ποίο στάδιο της δια του εκουσίου πλειστηριασμού συναπτομένης πωλήσεως πρέπει να προσκομίζεται το αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας.

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 4 και 2 παρ. 4 της αποφάσεως 2048300/6844-11/0016/1990 του Υπουργού Οικονομικών το αποδεικτικό ενημερότητας προσκομίζεται επί μεταβιβάσεως ακινήτων στο συμβολαιογράφο που συντάσσει τη σχετική πράξη.

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1002, 1003 παρ. 1 1004 και 1005 παρ. 1 ΚΠολΔ, οι οποίες έχουν εφαρμογήν επί των πλειστηριασμών που διενεργούνται κατ'εφαρμογήν του άρθρου 1021 του αυτού Κώδικος, ο πλειστηριασμός ολοκληρώνεται με την κατακύρωση σε εκείνον που προσφέρει τη μεγαλύτερη τιμή. Ο υπερθεματιστής οφείλει να καταβάλει αμέσως ολόκληρο το πλειστηρίασμα, εκτός αν ο υπάλληλος του πλειστηριασμού του επιτρέψει να καταβάλει μέρος του μέσα σε δεκαπέντε ημέρες. Από τη στιγμή που ο υπερθεματιστής καταβάλει το πλειστηρίασμα ο υπάλληλος του πλειστηριασμού του δίνει περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως.

Με την κατακύρωση και αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως, ο υπερθεματιστής αποκτά το πλειστηριασθέν δικαίωμα.

Όπως συνάγεται από τις ανωτέρω ρυθμίσεις η δια του εκουσίου πλειστηριασμού συναπτομένη πώληση καταρτίζεται από της κατακυρώσεως, από του χρονικού δε τούτου σημείου γεννάται η υποχρέωση του υπερθεματιστού προς καταβολή του τιμήματος και η υποχρέωση του κυρίου του πράγματος προς μεταβίβασή του, επί τη προηγούμενη καταβολή του προσφερθέντος μείζονος τιμήματος. Η κατακύρωση δεν έχει εμπράγματα ενέργεια, αλλά μόνον ενοχική (Μπρίνιας Αν.Εμπελ. παρ. 370, 527).

Περαιτέρω από της κατακυρώσεως και εφόσον καταβληθεί το τίμημα ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να εκδόσει βάσει της εκθέσεως πλειστηριασμού και κατακυρώσεως περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως, η οποία και αποτελεί τίτλο προς μεταγραφή, από της οποίας, και αποκτάται το διά του πλειστηριασμού εκποιηθέν εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου.

Ως εκ τούτου προ της εκδόσεως της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως, η οποία κατά τη νομολογία επέχει θέση συμβολαιογραφικού εγγράφου πώλησεως (ΑΠ 822/83 ΝοΒ 32.291) και χωρίς αυτήν δεν δύναται να επέλθει μεταβίβαση του εμπράγματος δικαιώματος. Κατά συνέπειαν η προσκόμιση των αποδεικτικών ενημερότητας, πρέπει να πραγματοποιείται τόσο από τον μεταβιβάζοντα όσο και από τον υπερθεματιστή, κατά τη σύνταξη εκ μέρους του συμβολαιογράφου της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως.

Δ. Η συνήθης μορφή του προσυμφώνου μεταβιβάσεως ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και της οικείας εργολαβικής συμβάσεως, με την οποία αναλαμβάνεται η ανέγερση πολυκατοικίας με αντιπαροχή, έχει ως εξής:

Ο κύριος του οικοπέδου αναθέτει στον εργολάβο την ανέγερση στο οικοπέδό του πολυόροφης οικοδομής που διέπεται από τις διατάξεις περί οριζόντιας ιδιοκτησίας. Με τη σύμβαση συμφωνείται ότι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου θα διατηρήσει την κυριότητα ορισμένων ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου μετά των τμημάτων της οικοδομής που αντιστοιχούν σε αυτά και αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Εις αντάλλαγμα της εκτελέσεως του έργου συμφωνείται ότι ο οικοπεδούχος θα μεταβιβάσει στον εργολάβο ή τα πρόσωπα που θα υποδειχθούν από αυτόν τα υπόλοιπα ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου με τα διαμερίσματα που αντιστοιχούν σε αυτά.

Αυτή καθεαυτή η εργολαβική σύμβαση καθώς και η προσυμφωνούμενη υποχρέωση προς μεταβίβαση των ποσοστών και των αντιστοιχούντων σε αυτά διαμερισμάτων, έχει ενοχικό χαρακτήρα και δεν επέρχεται με αυτή μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, τα οποία εξακολουθούν να παραμένουν στον κύριο του οικοπέδου.

Εφόσον συντρέξει περίπτωση κατάβολής του συμφωνηθέντος ανταλλάγματος στον εργολήπτη, με σύμβαση που καταρτίζεται συμβολαιογραφικώς και στην οποία συμβάλλονται ο κύριος του οικοπέδου, ο εργολάβος και ο τρίτος αγοραστής, ο πρώτος μεταβιβάζει στον τρίτο, τη υποδείξει του δευτέρου, που εισπράττει και το τίμημα της πώλησεως, τα προσυμφωνηθέντα με τον εργολάβο ποσοστά επί του οικοπέδου και την αντιστοιχοῦσα σε αυτή οριζόντια ιδιοκτησία.

Εφόσον η δύναμει εργολαβικής συμβάσεως και προσυμφώνου μεταβιβάσεως ποσοστών κλπ. καταρτιζομένη σύμβαση μεταβιβάσεως ακινήτου, εμφανίζεται υπό την ανωτέρω μορφήν, τότε εκ των τριών συμβαλλομένων μερών μόνον μεταξύ του οικοπεδούχου και του αγοραστή επέρχεται μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Ο εργολάβος, συμπράττων δύναμει των εκ της εργολαβικής συμβάσεως και του προσυμφώνου δικαιωμάτων του, ουδέν εμπράγματον δικαίωμα μεταβιβάζει, εφόσον δεν έχει αποκτήσει τέτοιας μορφής δικαιώματα επί της μεταβιβαζομένης ιδιοκτησίας, δύναμει των ανωτέρω δικαιιοπραξιών.

Συνεπώς η υποχρέωση προς προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητος, βάσει της υφισταμένης κανονιστικής ρυθμίσεως, βαρύνει εκ των συμβαλλομένων αποκλειστικώς και μόνον τον οικοπεδούχο και τον αγοραστή μεταξύ των οποίων και περιορίζεται η μεταβίβαση του εμπράγματου δικαιώματος και όχι τον εργολάβο, ο οποίος καίτοι συμβάλλεται μετά των λοιπών, δεν έχει την ιδιότητα του μεταβιβάζοντος εμπράγματο δικαίωμα.

Ε. Οριζόντια ιδιοκτησία δύναται να συσταθεί εν ζώῃ είτε δια μονομερούς δικαιοπραξίας του κυρίου του οικοπέδου είτε δια συμβάσεως των τυχόν συγκυρίων αυτού (ΝΔ 1024/71 άρθρο 2 Ν:3741/29 άρθρο 14, ΑΚ 1002).

Ε1. Όταν ο κύριος του όλου ακινήτου συνιστά με μονομερή δικαιοπραξία αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, τότε ναι μεν επέρχεται αλλοίωση του μέχρι της συστάσεως των οριζοντίων ιδιοκτησιών ενιαίου εμπραγμάτου δικαιώματος, το οποίο διασπάται σε πλείονα δικαιώματα κυριότητας επί των ορόφων ή των διαμερισμάτων, πέραν της κυριότητας επί των κοινών και αδιαίρετων μερών του όλου ακινήτου, πλην όμως η αλλοίωση αυτή δεν ενέχει καθ'εαυτή και μεταβίβαση του δικαιώματος εν όλω ή εν μέρει δε τρίτο πρόσωπο.

Συνεπώς επί συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας δια μονομερούς δικαιοπραξίας δεν γεννάται υποχρέωση προσκομίσεως αποδεικτικού ενημερότητας. Σημειωτέον ότι καίτοι δι'αυτής συνιστώνται ιδιαίτερα εμπράγματα δικαιώματα δεν δύναται να τεκμηριωθεί υποχρέωση προσκομίσεως αποδεικτικού δυνάμει της παρ. 5 του άρθρου 1 της ανωτέρω υπουργικής αποφάσεως εκ της διατυπώσεως της οποίας ("Για τη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων από τον παρέχοντα το εμπράγματο δικαίωμα") προκύπτει ότι δεν αναφέρεται εν γένει στη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, αλλά στα εμπράγματα δικαιώματα που συνιστώνται από τον δικαιούχο, κατ'επιχειρηματικό του ιδίου δικαιώματος, υπέρ νέου δικαιούχου.

Ε2. Η σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας με σύμβαση δύναται να εμφανισθεί είτε ως σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ όλων των συγκυρίων του όλου ακινήτου, είτε μεταξύ των συγκυρίων και ενός τρίτου.

Τόσο στη μια όσο και στην άλλη περίπτωση, εφόσον με την πράξη συστάσεως καθορίζεται και η κτήση της κυριότητας διακεκριμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών εκ μέρους των συμβαλλομένων, εις ό,τι αφορά τους συγκυρίους για τη περιερχόμενη σε κάθε ένα ή ορισμένους από αυτούς, οριζόντια ιδιοκτησία, επέρχεται μεταβίβαση εκ μέρους των λοιπών συγκυρίων, των μερίδων της συνήθους συγκυριότητάς τους στο όλο ακίνητο κατ'επιχειρηματικό μέρος που αυτές αφορούν τον συγκεκριμένο όροφο ή διαμέρισμα. Κατά τον τρόπον αυτόν η μέχρι τούδε μερίδα συνήθους συγκυριότητος κάθε ενός οροφοητήτου διευρύνεται καθισταμένη αποκλειστική κυριότητα στον όροφο ή το διαμέρισμα κατ'επιχειρηματικό μέρος τα μέρη δε που αφορά τους λοιπούς ορόφους αποκλείεται εντελώς από αυτά (Καλλιμόπουλος ΕρμΑΚ 1002 ατ. 58, Καράσης εις Γεωργιάδη - Σταθόπουλο 1117 αρ.10). Είναι προφανές, ως εκ της ενατέρωθεν

μεταξύ των κατ'ορόφους ιδιοκτητών μεταβιβάσεων προς αλλήλους των εκ της συνήθους συγκυριότητας δικαιωμάτων προς απόκτηση των κατὰ την οροφοκτησία διαφόρων δικαιωμάτων, ότι υπόκειται ανταλλακτική σύμβαση, και ως εκ τούτου ανεξαρτήτως των λοιπών νομίμων αιτιών μεταβιβάσεως της κυριότητας που είναι δυνατόν να ενυπάρχουν σε μια σύμβαση αυτής της μορφής, ανακύπτει εκ του λόγου τούτου υποχρέωση προς προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας κατὰ την κατάρτιση της εκ μέρους των συγκυριών.

Ε3. Εν σχέσει προς τον τρίτον μετά του οποίου δύναται να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, η προσκόμιση από αυτόν αποδεικτικού ενημερότητας, εξαρτάται εκ του κατὰ πόσον δια της συστάσεως μεταβιβάζεται σε αυτόν εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου εξ επαχθούς αιτίας.

Εάν συντρέχει ήταφατική περίπτωση γεννάται υποχρέωση προσκομίσεως αποδεικτικού και υπ'αυτού.

Ε4. Κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας των παρισταμένων, αποτελούμενης εκ του Προέδρου του Τμήματος Α.Καμπίτση, Αντιπρόεδρο ΝΣΚ, των Συμβούλων Στ.Αργυρόπουλου, Δ.Διαμαντόπουλου, Ν.Ρήγα, Κ.Παπακώστα, Π.Καμαρινέα, Β.Παπαχρήστου, Γ.Παπασωτηρίου και των Παρέδρων Ν.Μαυρίνα, Ε.Τριτά και Φ.Γεωργακοπούλου οι δοθείσες απαντήσεις επί του ζητήματος αυτού δεν παραλλάσσουν εάν η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή η μεταβίβαση συνιστωμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας αναφέρεται σε μέλλουσα να ανεγερθεί οικοδομή, διότι η περί μεταβιβάσεως δικαιοπραξία είναι κατηρτισμένη το δε γεγονός ότι τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της ανεγέρσεως της οικοδομής δεν ασκεί επιρροή επί της υποχρεώσεως προς προσκόμιση του αποδεικτικού, ως και κατωτέρω υπό στοιχείον ΙΙΙ Ζ εκτίθεται.

Κατά τη γνώμη του Νομικού Συμβούλου Β.Ρεντζεπέρη, όταν η σύμβαση περί μεταβιβάσεως ακινήτου τελεί υπό αναβλητικήν αίρεση δεν υφίσταται υποχρέωση προσκομίσεως αποδεικτικού ενημερότητας, εφόσον κατ'εφαρμογήν του άρθρου 201 του ΑΚ η μεταβίβαση του εμπραγμάτου δικαιώματος, η οποία και αποτελεί κατὰ την ερμηνευομένη διάταξη προϋπόθεση γενέσεως της σχετικής υποχρεώσεως, δεν επέρχεται κατὰ το χρόνο καταρτίσεως της σχετικής δικαιοπραξίας, αλλά κατὰ το χρόνο πληρώσεως της αιρέσεως, ήτοι εν προκειμένω κατὰ το χρόνο ανεγέρσεως της οικοδομής.

ΣΤ.1. Κατά την αυτοσύμβαση ο αντιπρόσωπος συμβάλλεται υπό την ιδιότητά του αυτή είτε με τον εαυτόν του είτε ως αντιπρόσωπος

τρίτου. Κατά το μέρος που ενεργεί ως αντιπρόσωπος, συμβάλλεται για λογαριασμό του αντιπροσώπευόμενου ο οποίος αντιπροσώπευόμενος, είναι και το υποκείμενο της δικαιοπραξίας επ'ονόματι του οποίου και επιχειρείται η σχετική ενέργεια.

Συνεπώς επί συμβάσεως μεταβιβάσεως εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου εξ επαχθούς αιτίας συμβαλλόμενοι στους οποίους πρέπει να αναφέρεται το προσκομιζόμενο αποδεικτικό ενημερότητας, είναι αφενός μεν ο μεταβιβάζων το δικαίωμα αφετέρου δε ο αποκτών τούτο ανεξάρτητα από το αν συμβάλλονται αυτοπροσώπως ή δι' αντιπρόσωπου, συμπεριλαμβανομένης και της αυτοσυμβάσεως.

ΣΤ.2. Το προσύμφωνο με το οποίο αναλαμβάνεται η δέσμευση προς κατάρτιση συμβάσεως μεταβιβάσεως ακινήτου δεν έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Αντικείμενο του προσυμφώνου αυτού του περιεχομένου είναι ως προκύπτει εκ του άρθρου 166 ΑΚ, η ανάληψη συμβατικής, ενοχικής υποχρεώσεως προς κατάρτιση εις το μέλλον σύμβασεως που θα έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Κατά συνέπειαν ουδεμία πράξη μεταβιβάσεως εμπραγμάτων δικαιωμάτων εμπεριέχεται στα οικεία προσύμφωνα και για το λόγο αυτό η σχετική σύμβαση δεν εμπίπτει στην έννοια του άρθρου 1 παρ. 4 της αποφάσεως 2048300/6844-11/0016/1990 του Υπουργού Οικονομικών και δεν απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας κατά τη σύναψή της. Αυτονόητον είναι ότι η υποχρέωση αυτή υφίσταται για τα συμβαλλόμενα μέρη κατά την κατάρτιση, δυνάμει προσυμφώνου, οριστικής συμβάσεως εμπιπτούσης στην παρ.4 του άρθρου 1 της ανωτέρω υπουργικής αποφάσεως.

Ζ. Επί του ανωτέρω υπό στοιχείον 1ζ ερωτήματος η πλειοψηφία του Τμήματος, αποτελούμενη από τον Πρόεδρο του Τμήματος Α.Καμπίτση, Αντιπρόεδρο ΝΣΚ, τους Συμβούλους Στ.Αργυρόπουλο, Δ.Διαμαντόπουλο, Ν.Ρήγα, Κ.Παπακώστα, Π.Κάμαρινέα, Β.Παπαχρήστου, Γ.Παπασωτηρίου και τους Παρέδρους Ν.Μαυρίκα, Ε.Τριτά και Φ.Γεωργακόπουλο διετύπωσε την εξής γνώμη:

Ζ. Από τον συνδυασμό των άρθρων 1 παρ.4 και 2 παρ.4 της αποφάσεως 2048300/6844-11/0016/1990 του Υπουργού Οικονομικών συνάγεται ότι η υποχρέωση προσκομίσεως αποδεικτικού γεννάται, επί της προβλεπόμενης από την πρώτη διάταξη περιπτώσεως, κατά την κατάρτιση ενώπιον του συμβολαιογράφου επαχθούς σύμβασεως που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση του ακινήτου. Η επέλευση της μεταβιβάσεως του εμπραγμάτου

δικαιώματος δεν αποτελεί προϋπόθεση γενέσεως της υποχρεώσεως, όπως τούτο καθίσταται πρόδηλον εκ του γεγονότος ότι η προσκόμιση δεν πραγματοποιείται κατά τη μεταγραφή, η οποία και αποτελεί κατά τα άρθρα 1033 και 1198 ΑΚ αναγκαίο όρο προς μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου. Από το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με το ότι η διάταξη δεν θέτει διάκριση ως προς την εφαρμογή της εν σχέσει προς τις ειδικότερες συμφωνίες των συμβαλλομένων και κυρίως ως προς την κατάρτιση της συμβάσεως υπό αναβλητικήν αίρεση ένεκα της οποίας, δημιουργείται μεν ο συμβατικός δεσμός, ως τούτο συνάγεται και εκ του άρθρου 369 ΑΚ, αναβάλλεται όμως η επέλευση των αποτελεσμάτων της συμβάσεως μέχρι της πληρώσεως της αιρέσεως, συνάγεται ότι και επί καταρτίσεως επαχθούς συμβάσεως που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση της κυριότητας επί ακινήτου, υφίσταται υποχρέωση προς προσκόμιση στο συμβολαιογράφο ενώπιον του οποίου θα καταρτισθεί, αποδεικτικού ενημερότητας και στην περίπτωση που η μεταβίβαση της κυριότητας τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της καταβολής του πιστωθέντος ενόλου ή εν μέρει τιμήματος, πολύ περισσότερο εφόσον νόμιμη αιτία και προϋπόθεση προς μεταβίβαση της κυριότητας, ενεμπληρώσει των όρων της συμβάσεως, αποτελεί η καταρτισθείσα σύμβαση.

Κατά τη γνώμη του Νομικού Συμβούλου Β.Ρεντζεπέρη, ως ήδη εξετάθη και ανωτέρω υπό στοιχείον Ε4, όταν η σύμβαση περί μεταβίβσεως του ακινήτου τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της αποπληρωμής του τιμήματος, δεν υφίσταται υποχρέωση προς προσκόμιση ενώπιον του συμβολαιογράφου αποδεικτικού ενημερότητας, διότι κατά την έννοιαν της ερμηνευομένης διατάξεως για την ύπαρξη υποχρεώσεως προσκομίσεως του αποδεικτικού, απαιτείται και να μεταβιβάζεται δια της καταρτιζομένης δικαιοπραξίας η κυριότης του ακινήτου, γεγονός που δεν συμβαίνει επί της τελούσης υπό αναβλητικήν αίρεση δικαιοπραξίας, τα αποτελέσματα της οποίας και εν προκειμένω η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου αναβάλλονται για το μέλλον και ειδικότερα στο χρόνο αποπληρωμής του τιμήματος, ήτοι το χρόνο πληρώσεως της αιρέσεως.

IV.Α. Τόσο με τις γονικές παροχές όσο και με τις δωρεές που έχουν ως αντικείμενο τη μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων δεν δημιουργείται εκ μέρους του δικαιοπαρόχου, κατά περιορισμό του δικαιώματος του, περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του νέου δικαιούχου, αλλά μετατίθεται ήδη υφιστάμενο δικαίωμα (ιδ. Γεωργιάδη εις Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, Εισαγ. Παρ. 1033-1093 αρ. 6 επ.). Κατά συνέπειαν τόσο οι γονικές παροχές όσο και οι δωρεές αυτού του

περιεχομένου που επιπλέον στην παρ. 4 του άρθρου 1 παρ. 5 της αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών 2048300/6844-11/0016/1990, σύμφωνα με την οποία, ενόψει άλλωστε και του γεγονότος ότι η υποκειμένη στον περιορισμό της προσκομίσεως αποδεικτικού ενημερότητας μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων ρητώς και διακεκριμένως προεβλέφθη από την αμέσως προηγούμενη παράγραφο του αυτού άρθρου. Ως εκ τούτου κατά την κατάρτισή τους, δεν απαιτείται κατά την υφιστάμενη κανονιστική ρύθμιση προσκόμιση αποδεικτικού.

Β. Καίτοι στην διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 1 της αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών 2048300/6844-11/0016/19.7.90 δεν γίνεται διάκριση ως προς το επαχθές ή μη της αιτίας δυνάμει της οποίας συνίστανται εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου (δουλείες, ενέχυρα, υποθήκες) εν σχέσει προς την υποχρέωση προσκομίσεως αποδεικτικού ενημερότητας, εκ λόγω συστηματικής και λογικής ενότητας επιβάλλεται να γίνει δεκτόν ότι και επί των περιπτώσεων αυτών, ως και επί της αναλόγου περιπτώσεως της μεταβιβάσεως των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, περί της οποίας προβλέπει η συναφής διάταξη της παρ. 4 του αυτού άρθρου της ανωτέρω υπουργικής περιπτώσεως, η υποχρέωση προσκομίσεως του αποδεικτικού τούτου, γεννάται μόνον στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες η σύσταση του εμπραγμάτου δικαιώματος έχει αιτία επαχθή. Αντιθέτως αν η αιτία της συστάσεως δεν είναι επαχθής (π.χ. δωρεά ή γονική παροχή που έχει ως αντικείμενο τη σύσταση δουλείας ή επικαρπίας υπέρ του δωρεοδόχου ή του τέκνου αντιστοίχως) δεν γεννάται υποχρέωση προσκομίσεως αποδεικτικού ενημερότητας.-

Εθεωρήθη

Αθήνα 5 / 12 / 90

Ο Πρόεδρος του Τμήματος

Αντώνιος Καμπίσης

Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Ο Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Φωκίων Π. Γεωργακόπουλος

Αθήνα 4 Ιανουαρίου 1991

ΔΕΚΤΗ ως έχει

πλην περιπτώσεως Ε4 και Ζ

για τις οποίες γίνεται δεκτή η γνώμη της πλειοψηφίας

Ο Υπουργός

Ιωάννης Παλαιολογασάς