



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΑ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ  
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριθ. Πρωτ. 170  
13 / 3 / 2002

Βαθμός Ασφάλειας

11.3.2002

Στη Θεσσαλονίκη την .....  
Αριθ. Γνωμ. 5/2002 Βαθμός προτεραιότητας

13.3-2002  
✱

Ταχ. Δ/ση : Δικαστικό Μέγαρο  
Ταχ. Κώδ. : 541 22  
Πληροφορίες :  
Τηλέφ. & FAX :  
FAX : (031) 520.183

ΠΡΟΣ: Το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο  
Εφετείου Θεσσαλονίκης  
Ενταύθα

ΚΟΙΝ.: κ. Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης

Ενταύθα

ΘΕΜΑ:

ΣΧΕΤ.:

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Με το αριθμ. πρωτ. 94/20.2.2002 έγγραφο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Θεσσαλονίκης, μας διαβιβάσθηκε το αριθμ. πρωτ. 94/4.2.2002 ερώτημα της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σαχινίδου με θέμα: <<Υπογραφή μεταβιβαστικού συμβολαίου από τον εργολάβο με αυτοσύμβαση σε περίπτωση εμφάνισης του οικοπεδούχου και άρνησής του να συμπράξει στην υπογραφή>>, η δε γνώμη μας είναι η ακόλουθος:

Δυνάμει του υπ' αριθμ. 547/2000 προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου της ως άνω Συμβολαιογράφου, συνιδιοκτήτες οικοπέδου επί της οποίας αναγέρθηκε ήδη πολυκατοικία επί αντιπαροχή παρεχώρησαν στον κατασκευαστή - εργολάβο το δικαίωμα μεταβιβάσεως ποσοστών επί του οικοπέδου του κατά την πώληση των διαμερισμάτων με αυτοσύμβαση μετά προηγούμενη άκαρπο πρόσκληση των ιδίων. Ήδη οι δύο από τους συνοικοπεδούχους και δη η Σωτηρία Κούσλα και Φίλιππος Παναγιωτίδης, αρνούνται όπως συμπράξουν στη μεταβίβασή ποσοστών οικοπέδου και με την αριθμ. 931/2002 πράξη εμφανίσεως και δηλώσεως αρνήθηκαν να συμπράξουν, θεωρώντας ότι <<υφίσταται παρανομία ως προς την κατασκευή των κλειστών χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων>> διατυπώνοντας ταυτόχρονα την επιφύλαξη τους να ελέγξουν τη νομιμότητα της άδειας ανοικοδόμησης ως προς τις κλειστές θέσεις στάθμευσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου, με το ως άνω έγγραφό του (94/2002) αποδέχθηκε πλήρως τις απόψεις της Συμβολαιογράφου, θεωρώντας ότι η άρνηση των συνοικοπεδούχων να συμπράξουν στη μεταβίβαση ποσοστού εξ αδιαιρέτου επί οικοπέδου τους, είναι

αδικοιολόγητη και συνεπώς η Συμβολαιογράφος δικαιούται και υποχρεούται να συντάξει το μεταβιβαστικό συμβόλαιο με αυτοσύμβαση, σύμφωνα με το άρθρο 12 του αριθμ. 547/3.7.2000 Εργολαβιού Συμβολαίου.

Κατά το άρθρο 5 παρ. 1 του Ν. 2830/16.3.2000 (ΦΕΚ 96, Τ.Α.), ο Συμβολαιογράφος οφείλει να απέχει από σύνταξη πράξης που αντίκειται στο νόμο ή στα χρηστά ήθη. Τούτο συμβαίνει, όσες φορές περιέρχονται οπωσδήποτε σε γνώση του Συμβολαιογράφου, αναμφισβήτητα στοιχεία από τα οποία καταδεικνύεται το παράνομο ή ανήθικο της συμβολαιογραφικής πράξης. Τέλος κατά τις διατάξεις των άρθρων 914 και 919 Α.Κ. συνιστά αδικοπραξία η ζημιολόγος πράξη ή παράλειψη ή γενομένη είτε παρά το νόμο και εγένετο υπαιτίως είτε κατά τρόπο αντιβαίνοντα στα χρηστά ήθη και εγένετο εκ προθέσεως και ως εκ τούτου τίττεται δικαίωμα αποζημιώσεως του αδικηθέντος.

Στην προκειμένη περίπτωση εφ' όσον το δικαίωμα προς αυτοσύμβαση παραχωρήθηκε άνευ αιρέσεως ή κάποιου όρου (βλ. 8 και 12 όρους του Εργολαβιού Συμβολαίου), τούτο σημαίνει ότι επετράπη ανεπιφύλακτα η αυτοσύμβαση και συνεπώς αυτή είναι σύμφωνος προς τη διάταξη του άρθρου 235 Α.Κ., με την οποία αναγνωρίζεται ρητά το δικαίωμα τούτο. Εξ άλλου με την από 27.2.2002 Υπεύθυνη Δήλωση του επιβλέποντος μηχανιού Αναστάσιου Συμεωνίδη, οι κλειστές θέσεις πάρκινγκ στην οικοδομή που βρίσκεται στη γωνία των οδών Ιθάκης και Μαυρομιχάλη κατασκευάσθηκαν σύμφωνα με την 4557/2000 άδεια οικοδομής, χωρίς να γίνει υπέρβαση σ αυτές, ενώ και η Διεύθυνση Πολεοδομίας με το από 28.1.2002 έγγραφό της βεβαιώνει ότι οι ως άνω θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων δεσμεύτηκαν με την 598/2000 συμβολαιογραφική δήλωση, δεν υπολογίστηκαν στο συντελεστή δόμησης της οικοδομής και δεν περιλαμβάνονται για την εξυπηρέτηση των ενοίκων της οικοδομής.

Συνακόλουθα, σύμφωνα με τα παραπάνω η ερωτούσα Συμβολαιογράφος δύναται να προβεί στη σύνταξη του οικείου συμβολαίου με αυτοσύμβαση, εφόσον δεν αντίκειται στο νόμο ή τα χρηστά ήθη, και με την προϋπόθεση ότι οι αρνούμενοι να συμπράξουν συνολικοπεδούχοι δεν θα προσκομίσουν στην ως άνω Συμβολαιογράφο, σχετικό έγγραφο της Πολεοδομίας (Έκθεση Αυτοψίας κ.λ.π.), από το οποίο να προκύπτει η υπέρβαση της οικοδομικής άδειας και παράβαση πολεοδομικών διατάξεων και ως εκ τούτου η τυχόν συντασσόμενη συμβολαιογραφική πράξη θ' αντίκειται στο νόμο ή και στα χρηστά ήθη.

  
Ο. Εισαγγελέας  
ΑΧΙΛΛΕΑΣ ΖΗΣΗΣ  
ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ