



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 546 23
τηλ.221-127, 270-968
fax.263-139

Θεσσαλονίκη 21-3-2002
Αριθ.πρωτ. 180

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

- Θέματα: 1. Δικαιοπραξία τυφλού.
2. Οριστικοποίηση προσυμφώνου πώλησης ακινήτου με αυτοσύμβαση από τον μεταπληρεξούσιο εκδοχέα των δικαιωμάτων τούτου.

Κατόπιν της προσέλευσης μειωμένου αριθμού συναδέλφων στις καθιερωμένες συναντήσεις της 2^{ης} και 4^{ης} Τετάρτης κάθε μήνα (ώρα 7:00 μ.μ.) στο εντευκτήριο του Συλλόγου, για την πληρέστερη πληροφόρηση σας επί των άνω δύο θεμάτων, σας καθιστούμε γνωστά τα εξής:

Θέμα 1^ο : Δικαιοπραξία τυφλού.

Κατά το άρθρο 9 παρ.1 Κ.Σ. η σύμπραξη δευτέρου συμβολαιογράφου ή δύο μαρτύρων κατά την ανάγνωση και υπογραφή συμβολαιογραφικών εγγράφων είναι υποχρεωτική, επί ποινή ακυρότητας των εγγράφων τούτων, μόνο σε περίπτωση αδυναμίας υπογραφής για οποιοδήποτε λόγο από κάποιον εμφανιζόμενο.

Στην παραπάνω περίπτωση εμπίπτει ο τυφλός, επειδή δεν μπορεί να ελέγξει μόνος του την ταυτότητα της πράξης του (Απ. Εφ. Θεσ/νίκης 2022/1992 Αρμ.1993 σελ.205).

Επομένως ο ικανός προς δικαιοπραξία τυφλός, θα πρέπει υποχρεωτικά να υπογράψει το συμβολαιογραφικό έγγραφο, επί ποινή ακυρότητας τούτου, ενώπιον δευτέρου συμβολαιογράφου ή δύο μαρτύρων ή, ακόμη και να μην το υπογράψει, αν δηλώσει και επιβεβαιωθεί άγνοια ή αδυναμία τούτου προς υπογραφή.

Θέμα 2^ο : Οριστικοποίηση προσυμφώνου πώλησης ακινήτου με αυτοσύμβαση από τον μεταπληρεξούσιο εκδοχέα των δικαιωμάτων τούτου.

Ως γνωστό, συνήθης είναι η περίπτωση κατά την οποία χορηγείται η εξουσία στον εκ προσυμφώνου αγοραστή, προς οριστικοποίηση του περι ου προσυμφώνου επ' ονόματί του με αυτοσύμβαση, χωρίς ιδιαίτερη μνεία σ' αυτό περί του ότι αυτός δικαιούται να εκχωρεί το εν λόγω δικαίωμά του προς αυτοσύμβαση, σε τρίτα πρόσωπα της αρεσκείας του.

Στην περίπτωση αυτή, εφόσον επακολουθήσει εκχώρηση προς τρίτο των εκ του προσυμφώνου δικαιωμάτων, γεννάται το ερώτημα εάν με τη σύμβαση της εκχώρησης είναι δυνατόν να συµμεταβιβαστεί και το δικαίωμα της οριστικοποίησης του προσυμφώνου από τον εκδοχέα (μεταπληρεξούσιο) επ' ονόματί του με αυτοσύμβαση ή, ακόµη και εάν ουδεµία σχετική μνεία έχει γίνει στη σύμβαση εκχώρησης, διαλαµβάνεται σ' αυτή, κατόπιν ερµηνείας της, η μεταβίβαση στον εκδοχέα του εν λόγω δικαίωµατος.

Επί του άνω θέµατος έγινε δεκτό ότι, αν και η σχέση που συνδέει τον εξουσιοδοτούντα με τον πληρεξούσιο έχει εμπιστευτικό χαρακτήρα ο οποίος αποκλείει την υποκατάσταση στην πληρεξουσιότητα, για την οποία απαιτείται ρητή συναίνεση του αντιπροσωπευόµενου, µπορεί ωστόσο να συνάγεται από την ερµηνεία της πληρεξουσιότητας ότι έχει επιτραπεί, σιωπηρά, η υποκατάσταση, ιδίως όταν ο αντιπροσωπευόµενος δεν έχει κανένα συµφέρον να επιχειρηθεί η δικαιοπραξία αυτοπροσώπως από τον ίδιο τον πληρεξούσιο. Όθεν η άδεια προς αυτοσύμβαση µπορεί να είναι όχι µόνο ρητή αλλά και σιωπηρά, συναγόµενη από το περιεχόµενό της ή τις περιστάσεις και τη συναλλακτική καλή πίστη ή από το ότι η αυτοσύμβαση δεν δηµιουργεί κανένα κίνδυνο για τον αντιπροσωπευόµενο.

Όθεν, εάν ο πωλητής σε προσύµφωνο δώσει στον αγοραστή την εξουσία να προβεί με αυτοσύμβαση στην κατάρτιση της οριστικής σύµβασης, ο τρίτος στον οποίο ο αγοραστής εξεχώρησε τα δικαιώµατά του από το προσύµφωνο, έγκυρα προβαίνει στην αυτοσύµβαση ως μεταπληρεξούσιος εφόσον πρόκειται αποκλειστικά για εκπλήρωση υποχρέωσης του αντιπροσωπευόµενου πωλητή (Εφ. Θεσ.2823/1986 Αρµεν.1988 σελ.665, ενθα ΑΠ 556/60 ΕΕΝ 28 σελ.271 και Εφ. Αθ. 577/1967 ΝοΒ 16 σελ.517).

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ε. Σαφής



Η Γεν. Γραμματέας

Ι. Χρυσάλα-Μπιλίση