

Τους κ.κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας
Σας Κοινοποιούμε την με αριθμ. πρωτ. 9/20.10.83 γνωμοδότηση του Αντει-
σαγγελέως Αρείου Πάγουκ. Αναστ. Βερνάρδου, για να λάβετε γνώση.

ΜΕ συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Κων. Βαλλάνος



Ο Γεν. Γραμματέας

Απ. Μαργαριτόπουλος

Σύμφωνα με την επιστροφή του Υμετέρου υπ' αριθμ. 3116/13.10.1983 έγγραφου έχω την τιμήν να γνωρίσω όμην εις απάντησιν προς τό έν λόγω έγγραφον, ότι ή γνώμη μας επί του διέ τούτου τιθε-
μένου έρωτήματος έχει ως άνωολούως.

Ι. Η διά του άρθρ. 361 ΑΕ διαγορευομένη έρκή της συναλλαπτικής έλευθερίας διασπάζεται, πλην άλλων περιπτώσεων, καί διά της διατάξεως του άρθρ. 174 αΐτου, καθ' ήν δικαιοπραξία άντικειμένη εις άπαγορευτικήν διάταξιν νόμου είναι κατά κανόνα έαιρος, ός καί διά της τοιαύτης του άρθρ. 178 λόβου κώδικος. Αναλυτικώτερον δέν έξυπακούεται έπιείθεν ότι έπεντες οι έν τή έννοια των άρθρ. 3 καί 174 ΑΚ άπαγορευτικοί κανόνες άναγκαστικού δικαίου, ήτοι οι αποκλειοντες τήν έφαρμογήν άντι-θέτου ιδιωτικής βουλήσεως, είναι δημοσίας τάξεως (Κ. Σημαντή-ρα, Γεν. Άρχ. Έκδ. Β, αριθμ. 72, σελ. 66, ίδε καί ίδιον αΐ-τόδι, αριθμ. 786, σελ. 457, ός καί Γ. Λικαλή, Γεν. Άρχ. Έκδ. Δ, παρ. 59 σελ. 157, διά τήν έννοιαν των άπαγορευτικών διατά-ξεων). Έκ παραλήλου καί κατ' άντιστοιχείαν τό άρθρ. 72 Όργ. Δικαστηρίων κλπ. επιβάλλει εις τούς συμβολαιογράφους τήν όπο-
χρέωσιν νά συμπράττουν εις τήν κατάρτισιν των δικαιοπραξιων,

κατ' εξαίρεσιν ἐξ τῶ καθήκον ν' ἀρνοῦνται τὴν συνδρομὴν
των, ὁσῶτις ἡ δικαιοπραξία ἀντίκειται εἰς τὸν νόμον ἢ
εἰς τὰ χρηστά-ἥθη, ἥτις διαγόμενοις ἐπανελήθη ἐν τῷ
ἔρθρ. 9 ΠΔ.1333/1973 καὶ ἀπολύτως ἐν τῷ ἔρθρ. 5 παρ.
1 τοῦ Π.670/1977. Ἐξ ἄλλου, παρὰ τὸ γράμμα τῶν περὶ
ὧν ὁ λόγος ἐκάστοτε ἰσχυουσῶν διατάξεων, οἱ ὧν διαγρά-
φονται τὰ σχετιὰ καθήκοντα τῶν συμβολαιογράφων, οὗτοι
δὲν ἔδυνανται ν' ἀρνηθοῦν τὴν σύνταξιν ἐγγράφου περὶ δι-
καιοπραξίας εἰς πάσας τὰς ἐπὶ τοῦ μνησθέντος ἔρθρ. 174
τοῦ Α.Κ. καλυπτομένης περιπτώσεως ἀπυρότητας, ἀλλὰ μό-
νον ὅταν ἡ διαγόμεναις προέρχεται ἐκ διατάξεως δημοσί-
ας τάξεως (οὕτω καὶ Γ. Τράμπος ἐν ΒΒΠ σ' 749 ἐπ., πρὸς
ἐπιλ., Ἐρμην. τῆς Πολιτ. Δικον., παρ. 34 σημ. 2). Καὶ
ἀλλοῦς ἡ ἐφαρμογὴ τῶν ρυμοτομικῶν σχεδῶν ἀφορᾷ τὸ δημό-
σιον συμφέρον καὶ τὴν δημοσίαν τάξιν (Σ.Β. 185/1953 θεμ.
ΣΔ' 199). Οὐδὲν ἦτον δὲν ἐξανταίνεται εἰς τὸ ὡς ἔνω ση-
μεῖον ἡ διαφοροποίησις τῶν κατὰ τὸ ἱστορικὸν Δίκαιον δι-
καιωμάτων καὶ ὑποχρεώσεων ἐπὶ τῶν ἀντιστοιχῶν καθήκον-
των τῶν συμβολαιογράφων. Διότι, ἐφ' ὅσον οἱ συμβολαιογρά-
φοι δὲν ἔχουν κατ' ἀρχὴν ὑποχρέωσιν, οὐδέ ἐξουσίαν νὰ
ἐλέγχουν τοὺς οὐσιαστικοὺς ὅρους τῶν ἐνὸπιον αὐτῶν συ-
νομολογουμένων δικαιοπραξιῶν καὶ τὴν συνδρομὴν τῶν νο-
μίμων προϋποθέσεων τῆς κτήσεως, ἀλλοίως ἢ καταργήσε-
ως τῶν ἀντιστοιχῶν δικαιωμάτων, απαιτεῖται ἐνεργῶς νὰ
μὴ συντρέχουν καὶ ἕτεροι ὅροι, ἐν οἷς, καὶ οἱ κριτικοὶ
ἡ ἀνέγκη προσυγχέει εἰς γνήσιον καὶ ἀναγκαῖον τῆς διο-
τάξεως τοῦ νόμου. Ἡ τελευταία αὕτη μεριμνήσει πλευρᾷ
τοῦ θέματος ἀντανταίνεται, σημειώθη, εἰς τὰς κατὰ τὰ

άρθρ. 438 και 441 Κ.Πολ.Δ. δικαιρίσεως ως προς την αποδεικτική δύναμιν των δημοσίων έγγραφων εν γένει.

- ΙΙ. 'Επί τη βάσει αναλόγων γενικωτέρων σκέψεων, αλλά και διά προσidiaζούσης εις τό σχετικόν ειδικόν αντικείμενον Ι-δαιοτέρας επιχειρηματολογίας διετυπώθη διά της υπ' αριθ. 8/1964 γνωμοδοτήσεως ήμων, ητις έδημοσιεύθη εις τόν νομικόν τύπον και δη εις ΝοΒ 12 εν σελ. 1165 και εις Ποιν.Χρ. ΙΔ' εν σελ. 316, η γνώμη, ότι δέν έχει δικαίωμα η καθήκον ο συμβολαιογράφος, όπως έρευνή την συνδρομήν των προϋποθέσεων των κατά τά άρθρ. 16 και 20 του άποδ 17.7.1923 Π.Δ/τος "περι σχεδίων πόλεων κλπ." και 2 ΠΔ 690/1948 απαγορεύσεων, ώστε, εάν τυχόν διαπιστώση την τυχόν ύπαρξιν τούτων, ν' άρνηται την σύνταξιν του συμβολαίου. Εις την γνώμην ταύτην ως όρθήν ένεμελίναμε και διά της έπίσης γνωστής εις ύμās υπ' αριθ. 3/1977 γνωμοδοτήσεώς μας.

Περαιτέρω διά των διατάξεων των άρθρ. 4 παρ.1 και 5 παρ.2 του έπαικολουθήσαντος Ν.651/1977 έξωπλισθησαν οι πλείστοι εκ των περι ών άνωτέρω απαγορευτικών κανόνων διά ποινικών κυρώσεων, απειλουμένων, πλην άλλων, και κατά των μεσιτών και των μεσολαβούντων εις τάς σχετικές πράξεις. Ειδικώτερον εις τοδς υπό την έννοιαν της πρώτης των ειρημένων διατάξεων μεσολαβούντας δέν περιλαμβάνονται οι συμβολαιογράφοι, οσάκις ούτοι ενεργούν αποκλειστικώς εν τη τοιαύτη επίσημη ιδιότητι αυτών, δοθέντος και του ότι η έννοια της μεσολαβήσεως είναι γνωστή εκ της έρμηνείας πλείστων διατάξεων, ως αι των άρθρ. 703 ΑΚ, 1 Ν.3505/1928, 1 Ν.4487/1930 και 1 Ν.5227/1931 "περι μεσαζόντων γέ, έστω και εάν εις τινα των εν λόγω νομοθετικών κειμένων προσδιορίζεται αυτη διά περιφραστικής διατυπώσεως η υπό παραλλάσσουσαν

ἀπόχρωσιν. Ἀντιθέτως ὡς πρὸς τοὺς συμβολαιογράφους περιέχει εἰδικούς ὁρισμούς τὸ ἄρθρ. 5 παρ.παρ.1 καὶ 3 τοῦ αὐτοῦ ὡς ἄνω Ν.651/1977. Κατὰ τὸ πνεῦμα δὲ τῶν προδιαληφθεισῶν διατάξεων, ἐν συνδυασμῷ λαμβανομένων, ἡ ἐπὶ πειθαρχικῆ εὐθύνῃ ὑποχρέωσις τοῦ συμβολαιογράφου περιορίζεται ἐν προκειμένῳ κατ' ἀρχὴν εἰς τὴν ἄρνησιν συντάξεως τοῦ συμβολαίου, ἐφ' ὅσον δὲν προσαρτᾶται εἰς τοῦτο τὸοικετοῦ βεβαιωμένον τοπογραφικὸν διάγραμμα, καὶ δὲν καθιεροῦται καὶ νέον εἰδικὸν νομικὸν καθήκον αὐτοῦ, ὅπως προσφεύγῃ οὐκοθεν εἰς γεγονότα κείμενα ἐκτὸς τῶν ἐν τῷ τοπογραφικῷ διαγράμματι βεβαιώσεων καὶ δηλώσεων πρὸς ἔλεγχον τούτων καὶ διαπιστώσιν τῆς συνδρομῆς τῶν ὄρων τῶν ὡς εἴρηται ἀπαγορεύσεων. Ἐν ὄψει τούτων, δέον νὰ προστεθῇ διὰ τὴν πληρότητα τῆς διαπραγματεύσεως τοῦ θέματος, ὅτι δὲν μεταβάλλονται οὐσίως αἱ ἀνωτέρω παραδοχαὶ ἐκ τῆς θεσπίσεως τῶν ὡς ἄνω ποινικῶν κυρώσεων. Διάφορον πάντως τυγχάνει τὸ ζήτημα τῆς τυχόν εὐθύνῃς τοῦ συμπράττοντος συμβολαιογράφου ὡς συνεργοῦ εἰς τὸ διὰ τοῦ ἄρθρ. 4 παρ.1 τοῦ μνησθέντος Ν. 651/1977 προβλεπόμενον ἐσιώνυμον ἔγκλημα, εἰς ἣν περιπτώσιν διετέλει οὗτος ἐν γνώσει τῶν ὄρων σχετικῆς ἀπαγορεύσεως, καὶ παρέσχεν ἠθελημένην συνδρομήν.

III. Ἐκ τῆς ὡς ἄνω διατυπωμένης ἐκδοχῆς ἀνακύπτει ἀβιάστως ἡ λύσις τοῦ ἀπασχολοῦντος ἡμᾶς εἰδικωτέρου ζητήματος. Πράγματι διὰ μέν τοῦ ἄρθρ. 6 παρ.2 τοῦ Ν.720/1977 ἐπετρέπη εἰς τὰς ἐν αὐτῷ ἐξαιρετικὰς περιπτώσεις ἡ κατὰ παράβασιν ὁρισμένων ἀπαγορεύσεων πώλησις, διὰ δὲ τοῦ ἄρθρ. 43 παρ.7 τοῦ Ν.1337/1983 ἀπλῶς κατηργήθησαν αἱ ἀμέ-

ως άνωτέρω αναφερόμεναι άπιτροπικαι διατάξεις, εξ ου παρέπε-
ται, ότι ή δευτέρα αυτή ρύθμιση δεν αποτελεί ειμή επάνουδον
εις την εξαγορευσιν υπό την άρχικήν έκταση αυτής, εν σχέσει
δμως προς την όποιαν εξαγορευσιν, άφορδσαν κατά τ' άνωτέρω τους
συμβαλλομένους, ίσχύουν άκριβδς τά εν τοις πρόσθεν σχετικώς
έκτεθέντα.

IV. Εν συμπέρασματι ή άνωτέρω αναφερομένη πρώτη
γκωμοδότησις διατηρεί την δροδότητά της και υπό τό σημερινόν
οικειτον νομικόν καθεστώς, υπό την έν τέλει της υπό τόν αριθμόν
II παραγράφου παρατιθεμένην επίφθλαξιν.

Ο Αντεισαγγελεδς

Αναστάσιος Βερνάρδος