



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

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

Θεσσαλονίκη 5-7-2000
Αριθ.πρωτ. 466

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Σας κοινοποιούμε την με αριθ.10/30.6.2000 γνωμοδότηση της
Εισαγγελίας Πρωτοδικών Θεσσαλονίκης, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Γεν. Γραμματέας

Ι.Χρυσάλα-Μπίλη

Ο Πρόεδρος

Ε. Σαββής





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

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

Εισαγγελέας Κ. Ζαχαρίας
Εισαγγελέας Πρωτοδικών

Θεσσαλονίκη 19-5-2000

Αριθ.πρωτ.: 339

Προς:

κ. Εισαγγελέα Πρωτοδικών
Θεσσαλονίκης

ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΑ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριθ Εισαγγ. 2590
Εληφθη 26-5-2000

Θέμα: Αίτηση γνωμοδότησης περί του κύρους συντασσομένων των συμβολαίων κατά παράβαση του άρθρου 24 παρ.18 Ν.2130/93.

Κύριε Εισαγγελέα

Ο Σύλλογός μας τελεί εν γνώσει του γεγονότος ότι, λόγω του ότι από καιρού το Δημοτικό Διαμέρισμα Νέου Μαρμαρά του Δήμου Σιθωνίας Χαλκιδικής τελεί υπό κατάληψη, εξ αιτίας των εκτροπών κατά την εφαρμογή του Εθνικού Κτηματολογίου στην μείζονα περιοχή, ο Δήμαρχος Σιθωνίας αδυνατεί να εκδώσει τις κατά το άρθρο 24 παρ.18 Ν.2130/93 βεβαιώσεις μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) για το εν λόγω Δημοτικό Διαμέρισμα Ν. Μαρμαρά, η μη προσάρτηση των οποίων, σε πλείστα όσα συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων, επάγεται ακυρότητα, κατά την άνω διάταξη.

Αποτέλεσμα του γεγονότος τούτου είναι η αδυναμία σύνταξης συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων στα οποία απαιτείται η προσάρτηση της άνω βεβαίωσης.

Επειδή το γεγονός τούτο, οφειλόμενο σε ανώτερη βία, συνιστά παρακώλυση των συναλλαγών, η ελευθερία των οποίων συνιστά δικαίωμα προστατευόμενο από το Σύνταγμα (άρθρο 25), παρακαλούμε όπως γνωμοδοτήσετε περί του εφικτού ή μη της σύνταξης των άνω μεταβιβαστηρίων συμβολαίων χωρίς την προσάρτηση της άνω βεβαίωσης, δίχως να βλάπτεται το κύρος τούτων.

Ο Γεν/Πραγματεύας

Ε. Σαφής

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Ι. Κοπούλας

Στη Θεσσαλονίκη την 30.6.2000 2000
Αριθ. Γνωτ. 10/2000 Βαθμός Προτεραιότητας

Ταχ. Δ/ση : Δικαστικό Μέγαρο

Ταχ. Κώδ. : 541 22

Πληροφορίες :

Τηλ. & FAX :

FAX : (031) 520.183

ΠΡΟΣ: Το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Ενταύθα

Αριθ. Πρωτ.	766
5 / 10 / 2000	

ΚΟΙΝ. κ. Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης
Ενταύθα

ΘΕΜΑ:

ΣΧΕΤ.:

Αριθμ. πρωτ. 339/19.5.2000 έγγραφον του Συμβολαιογραφικού
Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Διά του άρθρου 24 παρ. 1 Ν. 2430/93 επεβλήθη προς εφαρμογήν
Δημοσιολογικονομικής πολιτικής τέλος ακίνητης περιουσίας κατά τας
διακρίσεις και προϋποθέσεις του νόμου υπέρ του Ο.Τ.Α.:

Διά της παρ. 18 του άρθρου 24 καθιερώνονται αι υποχρεώσεις κατά την
κατάρτισιν εμπραγμάτου συμβάσεως των συμβαλλομένων η προσκόμιση
βεβαιώσεως μη οφειλής του τέλους αυτού, η οποία εκδίδεται υπό της
αρμοδίου υπηρεσίας, κατά τόπον Ο.Τ.Α.

Η υποχρέωση αυτή των συμβαλλομένων (και δη του πωλητού του εις την
σύμβαση) προς προσκόμισιν της βεβαιώσεως αυτής και το υποχρεωτικόν εκ
του νόμου προσαρτήσεως της επί Σύμβασης Συμβολαίων, αποβλέπει εις τον
πειθαναγκασμόν των ιδιοκτητών ακινήτων να δηλώνουν νόμω τα ακινήτά τους
και εις την απάλειψη του φαινομένου της φοροδιαφυγής.

Η υποχρέωση αυτή της προσκομίσεως της σχετικής βεβαιώσεως ανάγεται
υπό του νομοθέτου εις προϋπόθεσιν εκ του ουκ άνευ της κατάρτισης της
συμβολαιογραφικής πράξης και με κύρωση αστική διά την παράλειψη αυτής
την πρωτογενή αιυρότητα της σχετικής συμβολαιογραφικής σύμβασης.

Εκ του Ν. 2680/2000 (Κώδικος περί συμβολαιογράφων) που ισχύει από
16.3.2000 (άρθρ. 5 παρ. 1, άρθρ. 43 παρ. 1β) ειρήσθω ότι το ίδιον, ισχύει
και μετα παρελθόν νομιμόν καθεστώς, καταδεικνύεται το παράτυπον της
ενέργειας συμβολαιογράφου ο οποίος συντάσσει συμβολαιογραφικά πράξεις
αντικειμένας εκ του νόμου.

Κατά συνέπεια τούτων η κατάρτιση συμβολαιογραφικών πράξεων
μεταβιβάσεως ακινήτων (εμπραγμάτων) άνευ της προσαρτίσεως της βεβαιώσεως
μη οφειλής Τ.Α.Π. είναι απαγορευμένη εκ του νόμου (άκυρος) και είναι
υποχρέωση του συμβολαιογράφου να απόσχει από την κατάρτιση αυτής.

Η δε επικαλούμενη ανώτερα βία ουδόλως επηρεάζει το νομιμόν αυτό καθεστώς καθ' όσον αυτή (ανώτερα βία) δύναται να θεμελιωθεί μόνον στις πράξεις, γεγονότα και προϋποθέσεις όπου ο νόμος θέτει χρονιόν περιορισμόν προς ενέργειαν, η οποία δεν δύναται να γίνει ελευθέρως αλλά εξαρτάται και εξικνείται εις ορισμένον χρόνον, ενώ το καθεστώς της ελευθέρως των συμβάσεων (ασχέτως που παρακωλύεται έμμεσα αυτή) καταλύει την ανώτερα βία, καθ' όσον υφίσταίνονται πλείστοι όσοι νομιμοί τρόποι να διενεργηθούν οι μεταβιβάσεις ακινήτων.

Οθεν εν μή προσκομίσει της σχετικής βεβαίωσης, δέον όπως απόσχουν τα μέλη σας της κατάρτισης συμβολαιογραφικών πράξεων (εμπραγματών), άλλως υπέχουν πειθαρχικής ποινικής ευθύνας.

