

Αρ. Πρωτ. 664
9 / 12 / 99

Στη Θεσσαλονίκη την 6.12.1999 199

Αριθ. Πρωτ. 16

Βαθμός Προτεραιότητας

Ταχ. Δ/ση : Δικαστικό Μέγαρο

Ταχ. Κώδικας : 541 22

Πληροφορίες :

Τηλέφ. & FAX : 510 675

FAX : (031) 520.183

ΠΡΟΣ: Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου
Θεσσαλονίκης

Ενταύθα

ΚΟΙΝ.: κ. Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης
κ. Ζαφειρία Δεληβοριά του Νικολάου,
Συμβολαιογράφο Θεσσαλονίκης

ΘΕΜΑ: Σύνταξη οριστικού συμβολαίου, ύστερα από ανάκληση ανέκμητης πληρεξουσιότητας.

ΣΧΕΤ.: α) Η με αριθμ. πρωτ. Σ.Σ.Ε.Θ. 581/3.11.99 αναφορά της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης κ. Ζαφειρία Δεληβοριά

β) Το με αριθμ. πρωτ. 4907/21.10.99 έγγραφό μας προς εσάς

γ) Η με αριθμ. πρωτ. Σ.Σ.Ε.Θ./3.11.99 συμπληρωματική αναφορά της αυτής πιο πάνω Συμβολαιογράφου

δ) Το με αριθμ. πρωτ. 569/12.11.99 έγγραφό σας προς εμάς.

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Με το ανωτέρω (α) σχετικό μας τέθηκε το ερώτημα: <<Εάν είναι σύνηθες η από μέρος της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης κ. Ζαφειρίας Δεληβοριά, σύνταξη οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας οριζοντίου ιδιοκτησίας εις μίας ανεγερθησομένης (με το σύστημα της αντιπαροχής) πολυκατοικίας όταν ως <<πωλητής>> εμφανίζεται μόνο ο εργολάβος ενεργώντας το μεν για τον εαυτό του, το δε ως ειδικός πληρεξούσιος του <<οικοπεδούχου>> δυνάμει δοθείσης σε αυτόν (από τον οικοπεδούχο) ειδικής ανεκμήτου πληρεξουσιότητας, σύμφωνα με τους όρους της μεταξύ της συνταγείσης εργολαβικής συμβάσεως και ενώ εν τω μεταξύ η πιο πάνω συμβολαιογράφος έλαβε ήδη γνώση του ότι: α) ο οικοπεδούχος έχει ασκήσει αγωγή ακυρώσεως της μεταξύ αυτού και του εργολάβου συνταγείσης εργολαβικής συμβάσεως και β) ο οικοπεδούχος έχει ήδη ανακαλέσει τη δοθείσα προς τον εργολάβο ανέκμητη εντολή και πληρεξουσιότητα να υπογράψει για λογαριασμό του μεταβιβαστικού προς τρίτους ή προς τον εαυτό του πωλητήρια συμβόλαια>>.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 218 ΑΚ η πληρεξουσιότητα παύει με την ανάκληση. Η παραίτηση από το δικαίωμα της ανάκλησης είναι άκυρη

εφόσον η πληρεξουσιότητα αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αντιπροσωπευόμενου. Εξ αυτών συνάγεται ότι η πληρεξουσιότητα είναι καταρχήν ελευθέρως ανακλητή και ότι μπορεί να συμφωνηθεί ως ανέκκλητη εφόσον όμως αυτή έχει ως στόχο την αποκλειστική ή παράλληλη εξυπηρέτηση των συμφερόντων του πληρεξουσίου ή τρίτου. Η ανάκληση δε της ανέκκλητης πληρεξουσιότητας είναι άκυρη και δεν επιφέρει ενέργεια. Κατ'εξαίρεση και η ανέκκλητη πληρεξουσιότητα μπορεί ν' ανακληθεί κατ' ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 672, 752 και 766 ΑΚ, αν συντρέξει σπουδαίος λόγος. Υπάρχει δε τέτοιος όταν σε συγκεκριμένη περίπτωση ενόψει των αρχών της καλής πίστωσης και των συναλλακτικών ηθών (ΑΚ 288) δεν μπορεί να αξιωθεί από τον αντιπροσωπευόμενο να μην ανακαλέσει την πληρεξουσιότητα, όπως είναι βαριά παράβαση των καθηόντων του αντιπροσώπου (βλ. Γεωργιάδη, Σταθόπουλο στα άρθρα 228-221, ΑΠ 1108/81 ΝοΒ 33.771). Εξ άλλου από το συνδυασμό της πιο πάνω διατάξεως με ειείνη του άρθρου 361 ΑΚ σύμφωνα με την οποία, για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, συνάγεται ότι η πληρεξουσιότητα που χορηγήθηκε συμβατικώς δεν μπορεί ν' ανακληθεί μονομερώς σε ενάσκηση του δικαιώματος αναλήσεώς της, αλλά μόνο με νέα τροποποιητική συμφωνία (βλ. Ολ.Α.Π. 52/90 ΝοΒ 39.377 και Εφ.Αθ. 1834/93).

Στην προκειμένη περίπτωση που αναφέρεται το ερώτημα της πιο πάνω συμβολαιογράφου, επειδή σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν η ανάκληση της ανέκκλητης πληρεξουσιότητας από τον οικοπεδούχο είναι άκυρη και δεν επιφέρει ενέργεια, καθόσον χορηγήθηκε η ανέκκλητη πληρεξουσιότητα συμβατικώς και δεν μπορεί να ανακληθεί μονομερώς σε ενάσκηση του δικαιώματος αναλήσεώς της, αλλά μόνο με νέα τροποποιητική συμφωνία μεταξύ του οικοπεδούχου και του εργολάβου, έχουμε τη γνώμη, ότι η ερωτούσα συμβολαιογράφος υποχρεούται σύμφωνα και με το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 670/77 Περί Κώδικος Συμβολαιογράφων στη σύνταξή του στο ιστορικό του ερωτήματός της οριστικού συμβολαίου με την απαραίτητη προϋπόθεση της συνδρομής των όρων για τη σύναψη της σχετικής αυτοσύμβασης.

