

Νοτάριος

Τριμηνιαία έκδοση του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης

Τεύχος 1 • Οκτώβριος, Νοέμβριος, Δεκέμβριος 2002



Αριθμός 149
ΠΑΡΗΣΕΥΣΙΣ
Στη Θεσσαλονίκη σήμερα στις 14
Αριθμός 3
Τη γραφή σου
Εν Θεσσαλονίκη σήμερα την 14
Εν Θεσσαλονίκη σήμερα την 14
Εν Θεσσαλονίκη σήμερα την 14

Αριθμός 9.896
Αποστολή Διαβίβαση
Ημερομηνία τρίτη (13)
Τετάρτη, 14 Οκτωβρίου 2002
Αποστολή Διαβίβαση
Ημερομηνία τρίτη (13)
Τετάρτη, 14 Οκτωβρίου 2002

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΣΑΡΡΗΣ
Πρόεδρος Σ.Σ.Ε.Θ.
Για ένα Ελληνικό κτηματολόγιο
ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΠΕΤΣΑΛΛΙΚΟΣ
Υπουργός Δικαιοσύνης
Ο ρόλος του συμβολαιογράφου
στο δικαϊκό μας σύστημα
είναι αναντικατάστατος



ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΟΥΣΚΑΣ
Πρόεδρος ΤΑΣ
Ο αγώνας μας συνεχίζεται
για την καλύτερευση των υπηρεσιών

ΑΡΙΘ. 9891
ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΗΘΗ ΠΡΑΞΕΥΣΕ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΑΓΡΟΥ ΔΡΑΧ. 400.000 -
Εννάτη (9μη)
Αριθμ. 109011978
'Εν Θεσσαλονίκη σήμερα την 14
τοσ μηνός 'Οκτώβριου, τοσ χιλιοστοσ έννεακοσιοστοσ
τοσ μηνός 'Οκτώβριου, τοσ χιλιοστοσ έννεακοσιοστοσ
έβδομηκοστοσ έκτου (1976) έτους, ήμεραν 14
έν τσ Συμβολαιογραφείμ μου, κειμέμ έν τσ τετάρτη
ρόφι της έπλ της όδοσ Βασιλέωσ 'Ηρακλέου έπ' άριόμ
13 ολκοδομήσ, ιδιοκτησασ Ραφαήλ Μπάρου καλ λοιπών
συνιδιοκτητών, ένάποιον έμοσ τοσ Συμβολαιογράφου καλ
κατοκτου Θεσσαλονίκησ ΓΕΡΓΓΙΟΥ ΘΕΜΙΣΤΟΚΑΒΟΥΣ ΚΙΤΤΟ
έβρεδόντοσ ένταθα, παρουσά καλ τοσ έπλ συμπρέει
προσηρθέντοσ συναδέλφου μου Σάββα Μιχαήλ Γενέτοσ
Συμβολαιογράφου καλ κατοκτου Θεσσαλονίκησ, γνωστοσ
έπ' όνομασ, ένεφανόσησαν οι γνωστοσ



ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΚΑΙ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΣΑΣ ΕΥΧΟΝΤΑΙ

Καλή Χρονιά

Αδιτάριος

**ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ
ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

ΔΙΟΙΚΗΣΙΑ: Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος.
(Γ. Γενναδίου 4, 10678 Αθήνα)

ΕΚΔΟΤΗΣ: Ευάγγελος Σαρρής,
Πρόεδρος Συμβολαιογραφικού συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης
(Αριστοτέλους 22 - Θεσσαλονίκη 54623, τηλ. 2310 224538)

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ:
Ευάγγελος Σαρρής, Νικόλαος Νάσλας, Χριστίνα Φαρδής

Υπεύθυνη σύμφωνα με το νόμο και επιμελήτρια ύλης:
Χριστίνα Φαρδής Λ. Νίκης 1 Τ.Κ. 54624 - Θεσσαλονίκη,
τηλ. 2310234035 fax 2310228907, e-mail: pantazi@hellasnet.gr.

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ: (κατ' αλφαβητική σειρά)
Νιόβη Κοριζή, Φωτεινή Κούτκου, Θεανώ Μαρέτη, Ευγενία Ματθαίου, Ιωάννα Μπιλίση - Χρουσαλά, Σοφία Μουρατίδου, Ελένη Μυλοπούλου, Νικόλαος Νάσλας, Μαριάννα Παπακυριάκου, Βούλα Ταρνατώρου - Σαλπιστή, Γενοβέφα Τσερμενίδου - Αλεξοπούλου, Χριστίνα Φαρδής.

ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ: Δημήτριος Σερεμέτης, Ιωάννης Κωτούλας

Σ' ΑΥΤΟ ΤΟ ΤΕΥΧΟΣ ΕΠΙΣΗΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΤΗΚΑΝ:

Τάσος Λαζαρίδης, Λιάνα Λέπεση, Γιώργος Μανωλίδης, Χάρης Μουρατίδης,
Νικόλαος Παφύλας, Σπύρος Σπίγγος, Μαρία Χαλκίδου, Βαγγέλης Βανταϊδης.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ Σ.Σ.Ε.Θ.

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΣΑΡΡΗΣ
Πρόεδρος

ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΛΙΑΔΑΚΗΣ
Αντιπρόεδρος

ΙΩΑΝΝΑ ΜΠΙΛΙΣΗ - ΧΡΟΥΣΑΛΑ
Γεν. γραμματέας

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΝΑΣΛΑΣ
Ταμίας

ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΟΤΣΑΝΙΔΗΣ
Ταμίας

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΑΝΩΛΙΔΗΣ
Μέλος

ΘΕΑΝΩ ΜΑΡΕΤΗ
Μέλος

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΣΤΑΜΠΟΥΛΙΔΗΣ
Μέλος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΟΤΣΑΝΙΔΗΣ
Μέλος

ΜΑΡΙΑ ΧΑΛΚΙΔΟΥ
Μέλος

Ἡ ἐπιμέλεια τοῦ τευχὸς ἐπίσης ἐπέβλεψε ἡ ἐπιτροπὴ τοῦ Συμβολαιογραφικοῦ Συλλόγου Θεσσαλονίκης.

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
(Αριστοτέλους 22 - Θεσσαλονίκη Τ.Κ. 54623 τηλ. 2310-221127, 2310
270968 fax 2310 263139, http://www.notarius.gr
E-mail: notarius@otenet.gr

Ευχαριστούμε τους "ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ Α.Ε." και
"B-Logica" για τις ευγενικές χορηγίες τους, στην κάλυψη των
εξόδων διανομής του περιοδικού.



« L' acte authentique et l' institution notariale constituent des rouages
essentiels pour garantir la liberté, la securité et la Justice dans un Etat
moderne. »

(U.I.N.L.)

«Το τεκμήριο γνησιότητας του συμβολαιογραφικού εγγράφου και ο συμ-
βολαιογραφικός θεσμός συνιστούν τους βασικούς άξονες για την εγγύη-
ση της ελευθερίας, της ασφάλειας και της δικαιοσύνης σε ένα σύγχρονο
κράτος.»

Παγκόσμια Ένωση Λατινικής Συμβολαιογραφίας

Εκδόθηκε!!!

Ναι, είναι πραγματικότητα! Ίσως ακόμη είναι πρόταση, ίσως είναι ένα φιλόδοξο εγχείρημα, είναι όμως πραγματικότητα, είναι το πρώτο βήμα... Εκδόθηκε!!! Η αρχικά διστακτική προσπάθεια πήρε σάρκα και οστά. Έγινε χαρτί, έγινε εξώφυλλο, έγινε περιεχόμενο, προβληματισμός για το σήμερα, ανησυχία για το αύριο, βήμα για διάλογο, δίαυλος επικοινωνίας, δυνατότητα έκφρασης.....

Είμαστε εμείς, είμαστε εδώ, ανοιχτοί σε όλους.... Για όλα! Σας καλούμε όλους να μην αδιαφορήσετε... Περιμένουν κι άλλα τεύχη να εκδοθούν... το περιοδικό ζητάει ταυτότητα, ζητάει εσάς για να προβληματιστούμε, να αναζητήσουμε, να διεκδικήσουμε, να διαλεχθούμε, να δώσουμε το στίγμα μας.....

Απ' την Κέρκυρα ως την Κοζάνη, τις Σέρρες, τη Θεσσαλονίκη, την Πάτρα θέλουμε να φτάσει στην Αθήνα, στα Γιάννενα, στην Πελοπόννησο, στην Κρήτη, στη Θράκη, στα νησιά, σ' όλη την Ελλάδα. **Το περιοδικό ανήκει σε όλους μας. Η ισχυρή παρουσία μας στην Ελληνική κοινωνία είναι ευθύνη όλων μας.**

Σ' αυτό το πρώτο τεύχος, συμβολαιογράφοι και μη, αρκεστείτε να ενημερωθείτε «**εκ των έσω**», για τον «**Συμβολαιογραφικό πολιτισμό στην Ενωμένη Ευρώπη**», εντοπίστε και προβληματιστείτε για τα χρόνια προβλήματα της «**γραφειοκρατίας στη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας**», κι αν επιθυμήσετε έναν μύθο, αναζητείστε τον στην «**ελευθερία των συμβάσεων και την αρχή της αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης**». Αν σας ξενίζει η λέξη «κτηνεταιρεία», μην ψάξετε σε κάποιο λεξικό της νεοελληνικής γλώσσας, ανατρέξτε στις «**παλιές μορφές συμβάσεων**» ενώ για τις «**νέων μορφών συμβάσεις**» σ' αυτό το τεύχος αρκεστείτε στη «**Χρονομεριστική σύμβαση**». Κι αν την ώρα που διαβάζετε αυτές τις γραμμές τυχαίνει να βρίσκεστε στο γραφείο σας και νοιώθετε μοναξιά, σκεφτείτε ότι ή πρέπει να μετακομίσετε σ' άλλη γη και άλλα μέρη, κι επειδή προφανώς δεν θα ξέρετε να κάνετε άλλη δουλειά, τόσο η «**εκπαίδευση των συμβολαιογράφων στην Ευρωπαϊκή Ένωση**» όσο και η «**Βελγική μεταρρύθμιση**» θα σας φανούν χρήσιμες, ή θα πρέπει να σκεφτείτε σοβαρά να πείτε «**ΝΑΙ στις συμβολαιογραφικές εταιρείες**». «**Η Συμβολαιογραφική οπτική στο θέμα των ανθρωπίνων δικαιωμάτων**» καμία σχέση δεν έχει βέβαια με την κυβερνητική οπτική για το «**κτηματολόγιο**», οι «**χίλιες και μια νύχτες..... της τροπολογίας του άρθρου 6 του Ν.2052/92**» όμως, έχουν σχέση με την οπτική των συναρμοδίων υπουργείων για την τροποποίηση του νόμου για την κάθετη. Δεν έχουμε την απαίτηση τόσο «**Οι Άγιοι Μαρκιανός και Μαρτύριος**» όσο και οι «**συμβολαιογράφοι ανά τους αιώνες**» να είχαν άποψη για τις «**νέες τεχνολογίες**», αφού και μας απ' ότι φαίνεται «**θα μας προσπεράσουν**», παρά το γεγονός ότι ο Υπουργός Δικαιοσύνης μιλάει κι γι' αυτές μαζί με τα «**δικά μας**». **Νομικός διάλογος** σε θέματα καθημερινής πρακτικής; **Προβληματισμοί και απόψεις** σε θέματα που μας απασχολούν; Αλήθεια, γιατί «**ο Έλγιν χτυπάει δύο φορές**»; Εμπρός λοιπόν «**Δια - δικτυωθείτε**», «**εκφραστείτε**», ενημερωθείτε, και ετοιμαστείτε... να ανταποκριθείτε στην πρόκληση που ξεκινάει από τις επόμενες σελίδες.



°δρ θε οάϊαάεε

Εγκαινιάζοντας από το πρώτο τεύχος το βήμα της αλληλογραφίας, η συντακτική επιτροπή απηύθυνε στον Πρόεδρο του Τ.Α.Σ. κ. Ιωάννη Ρούσκα τα εξής ερωτήματα:

- *Εάοάΰά Ρόεόβόϊ οόϊϊ οϊϊΰά θε- υςάΰ- Ρόϊ έάέοόϊϊ οϊϊΰά οόϊ ούϊτλάεάοϊ, ιέδαόϊ ού- οϊΰ Ε° .^α άΰάέάϊοάδϊ άϊοέΰ- οόϊ άώαϊ οηϊ οόϊ ούϊ άϊϊ άΰζοάαοϊ;*
 - *Έδλόσάέ δάοΰόόε ίά ίά- άδαϊ ιέάάά άδρ οέϊ άδΰβϊ ιέόε όβρόϊ άϊοΰϊ οϊ Ε° .^α οάά άϊοΰζζάάά οόϊ ούϊ άϊϊ άΰβϊ;*



Απάντηση στην επιστολή από τον πρόεδρο του Τ.Α.Σ.

Αθήνα 10.1.2003

Θα ήθελα κατ' αρχήν να χαιρετήσω την έκδοση του περιοδικού, που είναι κάτι παραπάνω από αναγκαίο τόσο για την ενημέρωση και δημιουργία επιστημονικού διαλόγου, όσο και για να δοθεί βήμα σε όσους μετέχουν των κοινών και επιθυμούν από τη θέση τους να καλύτερευσουν τις συνθήκες άσκησης του λειτουργήματος και της ποιοτικής αναβάθμισης των παροχών προς τους αποσυρόμενους συναδέλφους.

Το θέμα "Ταμείο Ασφαλίσεως Συμβολαιογράφων" είναι πολύπλοκο φυσικά και δεν μπορεί να αναπτυχθεί στις λίγες αράδες της παρούσας επιστολής, πλην όμως επιγραμματικά μπορεί να γίνει αναφορά των όσων σημαντικών έχουμε πετύχει μέχρι σήμερα καθώς και των οραμάτων μας.

Είναι κοινώς γνωστό σε όλους ότι το Ταμείο μας αν και μικρό σε μέγεθος (αριθμού ασφαλισμένων, υπαλλήλων κ.λπ.) είναι ισχυρό, παρέχει υπηρεσίες υψηλού επιπέδου, εξυπηρετεί τους ασφαλισμένους του και χορηγεί τις παροχές του σε συντομότερο χρονικό διάστημα. Φυσικά και υπάρχουν προβλήματα και δυσλειτουργίες, αλλά στόχος μας είναι να κάνουμε συνεχώς βήματα προόδου.

Βασική αρχή της κοινωνικής ασφαλίσεως είναι η ανταποδοτικότητα μεταξύ εισφορών ασφαλισμένων και παροχών του ασφαλιστικού οργανισμού. Στη σημερινή εποχή θεωρούμε ότι τουλάχιστον οι παροχές του κλάδου υγείας του ΤΑΣ καλύπτουν πλήρως την αρχή αυτή, τούτο διότι τα ετήσια έσοδα του Κ.Υ. μετά βίας καλύπτουν τις παροχές αυτού. Αναφορικά με τον κλάδο προνοίας πράγματι το ΤΑΣ χορηγεί υψηλές παροχές με αντικειμενικά κριτήρια, πιστεύουμε όμως πως θα ήταν δυνατή η σημαντική τους αύξηση και το όραμά μας είναι αυτό. Θα πρέπει όμως να επισημάσουμε ότι δεν είναι το Δ.Σ. του Ταμείου που αποφασίζει αυτόνομα επί του θέματος αυτού, αφού η αύξηση των παροχών του ΚΠ υπόκειται στον αυστηρό έλεγχο της Πολιτείας.

Όραμά μας είναι επίσης και η κατάργηση των ενσήμων σε μεσοπρόθεσμο όμως στάδιο. Απαιτείται μελέτη και διάλογος επί του τόσο σοβαρού ζητήματος κυρίως προκειμένου να ισοσταθμιστούν οι απώλειες από την κατάργηση του πόρου αυτού για το Ταμείο.

Επί των δύο ανωτέρω θεμάτων μια πιο ολοκληρωμένη συζήτηση και μελέτη θα μπορεί να γίνει αμέσως μετά την ολοκλήρωση της αναλογιστικής μελέτης του Ταμείου, που έχει ήδη ανατεθεί και συντάσσεται κατόπιν αποφάσεως του Δ.Σ. του Ταμείου. Τα συμπεράσματα αυτής και τα βασικά σημεία της, ευθύς ως περιέλθουν στο Ταμείο, θα κοινοποιηθούν στο περιοδικό, προκειμένου να αναπτυχθεί ο διάλογος.



Γίνονται σημαντικά βήματα εκσυγχρονισμού του Ταμείου πάντα γνωμόνα την καλύτερη εξηγημένη των ασφαλισμένων και μερισματούχων του. Το βασικότερο επί της θητείας μου είναι η πλήρης μηχανοργάνωση των υπηρεσιών του ταμείου, που μετά την διενέργεια διαγωνισμού με προδιαγραφές της εγχώριας και ευρωπαϊκής νομοθεσίας και την κατακύρωση αυτού, βρίσκεται στο στάδιο της ενάρξεως των εργασιών.

Προχωράμε λοιπόν, παρά τις αντίξοες συνθήκες, την έλλειψη προσωπικού, την ύπαρξη νοοτροπιών και διαδικασιών του παρελθόντος, προχωράμε πάντα με γνώμονα την καλύτερη εξυπηρέτηση των ασφαλισμένων και τη διασφάλιση των συμφερόντων και ανάπτυξη της περιουσίας του Ταμείου μας.

Έχουν γίνει αρκετά στη θητεία του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου υπό την προεδρία μου, που είναι λίγο έως πολύ γνωστά σε όλους μας. Καλύτερεψε σημαντικά η παροχή υπηρεσιών υγείας, υπογράφηκαν συμβάσεις με Ιατρούς και Θεραπευτήρια, Διαγνωστικά Κέντρα και έτσι η κάλυψη των αναγκών υγείας θα γίνεται άμεσα πλέον και με λιγότερες διατυπώσεις. Γίνονται γοργά βήματα στην πάταξη του φαινομένου εισφοροδιαφυγής, με τη διενέργεια ελέγχων και την εφαρμογή του νόμου ως προς την είσπραξη των οφειλομένων εισφορών. Έχει αποφασιστεί η τροποποίηση των διατάξεων του Οργανισμού του ΤΑΣ, ώστε να είναι σύγχρονος και σύμφωνος με τις απαιτήσεις και τη νομοθεσία της εποχής. Συντάχθηκε οργανόγραμμα των υπηρεσιών του Ταμείου και προωθείται η έγκρισή του από το αρμόδιο Υπουργείο. Αυτά και άλλα πολλά, μεγάλα και μικρά, έχουν γίνει μέχρι σήμερα και ο αγώνας μας συνεχίζεται για την καλύτερευση των υπηρεσιών και την καλύτερη αντιμετώπιση των ασφαλισμένων από το Ταμείο μας.

Θέλω όλοι οι συνάδελφοι εν ενεργεία και μη, και γενικά όλοι οι ασφαλισμένοι να θεωρούν το Ταμείο σπίτι τους και έτσι θα τους αντιμετωπίσουμε. Εγώ πάντως είμαι καθημερινά εκεί και στη διάθεση οποιουδήποτε, ώστε να λύσουμε κάθε μικρό ή μεγάλο πρόβλημα.

*Μά άυθΰ- ζά έΆοά άδΰωΰά οόεϊ ΰεάϊ οέ
 Ο ; όΡαάοϊ - οϊΰ ΤΑ^α
 ΙόΆϊτθ- Ρϊάόεά-
^αύϊ άϊϊ άΰζοάαϊ - Αόεϊηϊ*

Ένα Ινστιτούτο στη Θεσσαλονίκη

Μία ουτοπία, η πλήρωση ενός κενού ή μια ευγενική φιλοδοξία και μεγάλη αγάπη για ένα λίγο κουρασμένο και προβληματισμένο επάγγελμα, που θέλει να βρει στο νομικό στερέωμα τον χώρο που του αξίζει;

Μία ομάδα λίγο ρομαντικών και πολύ προβληματισμένων δονκιχωτικών συναδέλφων πήρε στην Θεσσαλονίκη με την βοήθεια και του τοπικού Συλλόγου και κυρίως του Προέδρου του κου Ευάγγελου Σαρρή, μία δύσκολη και ριζοσπαστική απόφαση. Να ιδρύσει έναν επιστημονικό φορέα, ένα νέο πρόσωπο του ιδιωτικού δικαίου, που θα έδινε το πρώτο σήμα στον έξω, μη συμβολαιογραφικό κόσμο, ότι η συμβολαιογραφία είναι μία υπαρκτή, αυτόνομη και πολύ μα πάρα πολύ δύσκολη επιστήμη, που προϋποθέτει απέραντες γνώσεις για να αντιμετωπίσει τις σύγχρονες απαιτήσεις, και που επιπλέον σήμερα έχουν χάσει τον εθνικό χαρακτήρα και διεθνοποιούνται συνεχώς.

Η προσπάθεια της προβολής και της επιβολής της συμβολαιογραφικής γνώσης γίνεται φυσικά εδώ και χρόνια μέσα από τους Συλλόγους, τα συνέδριά μας, τη Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση με την τόσο επιτυχημένη πορεία, το νέο αυτό έντυπο, που τώρα βλέπει το φώς της δημοσιότητας και ευχόμεστε όλοι να πετύχει.

Πιστέψαμε όμως, ότι η δημιουργία ενός ζωντανού, ευέλικτου και δημιουργικού οργάνου, σύμφωνα και με τα διεθνή πρότυπα, τα ευρωπαϊκά και όχι μόνο, μπορεί σήμερα να προσδώσει στον θεσμό μας κάποια στοιχεία και κάποια χαρακτηριστικά, που του χρειάζονται:

Έτσι γεννήθηκε το Ελληνικό Συμβολαιογραφικό Ινστιτούτο, με την συντομογραφία ΕΛ.Σ.ΙΝ.

Έχει την μορφή του αναγνωρισμένου Σωματείου, διοικείται από 9/μελές Διοικητικό Συμβούλιο, προβλέπει θέση διευθυντή, την οποία ήδη κατέχει ο επίτιμος πρόεδρος του ΣΣΕΘ κ. Ιωάννης Κωτούλας και εγγράφει μέλη συμβολαιογράφους, δικηγόρους, δικαστές και κάθε έναν που ασχολείται με τη νομική επιστήμη.

Είναι όργανο λοιπόν που απευθύνεται πρωτίστως στους συμβολαιογράφους αλλά και γενικά σε όλους τους νομικούς.

Οι σκοποί του Σωματείου ενδεικτικά είναι:

- 1 Η συμπάρασταση των Συμβολαιογραφικών συλλόγων της χώρας και πρωταρχικά του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης, η προάσπιση και η διαρκής αναβάθμιση του θεσμού της ελληνικής και ελληνορωμαϊκής εν γένει συμβολαιογραφίας,
- 2 Η έρευνα σε νομικά θέματα, που άπτονται του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος - επαγγέλματος, είτε προς όφελος των ιδίων των συμβολαιογράφων είτε γενικότερα του ευρύτερου νομικού κόσμου,
- 3 Η συμβουλευτική υποστήριξη συμβολαιογράφων, ή τρίτων,
- 4 Η σύνταξη γραπτών γνωμοδοτήσεων από τα αρμόδια όργανά του,
- 5 Η προσέγγιση, συνεργασία, ανταλλαγή πληροφοριών και προσώπων με αντίστοιχους φορείς του εξωτερικού,
- 6 Η έκδοση επιστημονικών πονημάτων μελών ή και μη μελών που αφορούν το συμβολαιογραφικό λειτουργήμα,
- 7 Η συνεργασία με όλους τους συμβολαιογραφικούς συλλόγους της χώρας και την συντονιστική επιτροπή για διεύρυνση σε πανελλήνια κλίμακα των στόχων και σκοπών του Ινστιτούτου.

Το Ινστιτούτο στον σύντομο χρόνο της λειτουργίας του, από τον Ιανουάριο του 2002, παρά τα προβλήματα και τις δυσκολίες που αντιμετώπισε, πολλές φορές ανυπέρβλητα, στήθηκε στα πόδια του και λειτουργεί σ' ένα δικό του μικρό, συμπαθητικό γραφείο στη Θεσσαλονίκη, στην οδό Μητροπόλεως 34, στον 4ο όροφο.

Μέχρι σήμερα το έργο του συνοψίζεται **Α)** σε απαντήσεις προφορικά ερωτημάτων, που θέτουν οι συνάδελφοι, για επίλυση κάποιων αποριών τους.

Β) σε γραπτές απαντήσεις σε κάποια πιο πολύπλοκα ερωτήματα, τα οποία κατατίθενται εγγράφως στην γραμματεία του. Οι απαντήσεις αυτές έχουν τον χαρακτήρα «γνωμοδότησης», η οποία, όπως μας λει και η γραμματική ερμηνεία του όρου, είναι η έκφραση μιας γνώμης με συμβουλευτικό χαρακτήρα, η κατεύθυνση προς κάποια λύση ή απόψεις και οδηγίες για την υλοποίησή της. **Γ)** Εκτόνησε μαζί με δύο καθηγητές Νομικής

Σχολής μία πλήρη, λεπτομερή μελέτη πάνω στα θέματα του κληρονομικού δικαίου, τόσο του εσωτερικού όσο και τους ιδιωτικού διεθνούς, η οποία κατατέθηκε στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ) Συνδιοργάνωσε με επικεφαλής τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο του Εφετείου Θεσσαλονίκης και επίσης τον Τομέα Διεθνών Σπουδών της Νομικής Σχολής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης μία πολύ επιτυχημένη, κατά γενική ομολογία, ημερίδα με θέμα «Αλλοδαπά νομικά πρόσωπα και ισχύον δίκαιο στις χώρες υποδοχής τους».

Αυτό είναι το μέχρι σήμερα έργο του Ινστιτούτου και με απόλυτη συναίσθηση ευθύνης σας το παρουσιάζουμε.

Μέλημά μας και βαθύτατη επιθυμία μας είναι η έναρξη της επικοινωνίας μας πλέον με όλους τους συναδέλφους της χώρας και με όλους τους Συλλόγους της χώρας. Δεν εμφανιζόμαστε σαν αυτούς που έχουν τις λύσεις στα χέρια τους. Αναζητούμε και συστηματοποιούμε μια απέραντη γνώση, που είναι η συμβολαιογραφική, και θα είμαστε ευτυχείς, εάν προσθέσουμε έστω ένα λιθαράκι στο μεγάλο συμβολαιογραφικό οικοδόμημα.

Σας περιμένουμε λοιπόν στην Θεσσαλονίκη, στην οδό Μητροπόλεως 34, 4ος όροφος.
Τηλ: 2310/253-048
FAX: 2310/274-268
e-mail: elsin@hellasnet.gr

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Ινστιτούτου αποτελείται από τους συναδέλφους:

1. Σοφία Μουρατίδου (Πρόεδρο)
2. Ευάγγελο Σαρρή (Αντιπρόεδρο Α')
3. Στέλλα Λαμπρίδου (Αντιπρόεδρο Β')
4. Χριστίνα Φαρδή (Γεν. Γραμματέα)
5. Ειρήνη Τσορμπατζόγλου (Ταμία)
6. Ευάγγελο Βαντοϊδή (μέλος)
7. Μαριάννα Παπακυριάκου (μέλος)
8. Ευγενία Μαθαίου (μέλος)
9. Ιωάννα Χριστομάνου (μέλος)



Η ύλη του περιοδικού μας είναι ποικίλη, χωρίς όμως να ξεφεύγει από το αντικείμενό μας. Περιέχει επιστημονικά θέματα αλλά συγχρόνως ειδησεογραφικά - ενημερωτικά δημοσιεύματα, θέματα σχετικά με την τέχνη, την ιστορία, τη δεοντολογία, την εκπαίδευση, την πρακτική των συμβολαιογράφων, καθώς και γενικού ενδιαφέροντος θέματα. Το περιοδικό μας δεν επιδιώκει να αποκτήσει τον χαρακτήρα ενός καθαρά επιστημονικού περιοδικού -άλλωστε τέτοιο έχουμε- δεν θέλει όμως να χάσει την επαφή του με τη νομική επιστήμη και ιδιαίτερα τη συμβολαιογραφία σ' όλο το φάσμα της. Θέλει να δώσει το βήμα στους συναδέλφους και στους αναγνώστες του, να εκφραστούν, να προβάλλουν τις θέσεις τους, να θέσουν προβληματισμούς, να διαλεχθούν, να αναζητήσουν, να διεκδικήσουν.

Η φυσιογνωμία του περιοδικού μας

Στόχος της έκδοσης είναι το περιοδικό να έχει ισχύ, διάρκεια και αποτέλεσμα. Για να γίνει αυτό χρειάζονται συνεργάτες. Η έκδοση αυτή είναι υπόθεση όλων μας. Η ισχυρή παρουσία μας στην ελληνική κοινωνία είναι υπόθεση όλων μας.

Το περιοδικό μας δεν απευθύνεται

μόνο σε συμβολαιογράφους, κάθε συνεργάτης έχει την απόλυτη ελευθερία να επεξεργαστεί οποιοδήποτε θέμα θέλει κατά την προσωπική του κρίση. Η ελευθερία έκφρασης είναι κυρίαρχο στοιχείο της έκδοσης. (Εξαιρείται βέβαια η καταχρηστική άσκηση αυτής της ελευθερίας.) Οι απόψεις του περιοδικού σε καμία περίπτωση δεν ταυτίζονται με τις επίσημες θέσεις του εκδότη. Τα άρθρα είναι πάντοτε επίωνυμα και καθένας που συμμετέχει στην έκδοση έχει την πλήρη ευθύνη των απόψεών του. Την ευθύνη για τη δημοσίευση των άρθρων την έχει η συντακτική επιτροπή, η οποία αποφασίζει ποια άρθρα θα δημοσιευτούν. Ανώνυμα άρθρα δεν μπορούν να δημοσιευτούν. Κείμενα με ψευδώνυμο μπορούν να δημοσιευτούν μόνο στις φιλολογικές σελίδες εφόσον το ζητήσει ο αποστολέας, τα στοιχεία του οποίου όμως θα είναι πάντοτε στη διάθεση της σύνταξης. Ζητούμε να σχολιάσετε, να αμφισβητήσετε, να κριτικάρτε, να προτείνετε λύσεις, γενικά να βοηθήσετε σ' έναν εποικοδομητικό διάλογο σε όλα τα θέματα ενδιαφέροντός μας που θέλουμε να ανοίξουμε μέσα από τις σελίδες αυτής της έκδοσης. Επιθυμία της συντακτικής επιτροπής είναι τα επιστημονικά θέματα να παρουσιάζονται με κατανοητό τρόπο, διότι πρόθεση του περιοδικού είναι να μπορούν να διαβαστούν ευχάριστα απ' όλους, συμβολαιογράφους, νομικούς και μη.

Το περιοδικό είναι ιδιοκτησίας της Συντονιστικής Επιτροπής των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας, η έκδοσή του όμως ανατέθηκε στον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης, στον οποίο ανήκει και η πρόταση αυτής της έκδοσης. Πρόθεση του εκδότη είναι το περιοδικό να είναι τριμηνιαίας έκδοσης. Απαραίτητη προϋπόθεση όμως γι' αυτό είναι να υπάρχουν έγκαιρες συμμετοχές για δημοσίευση. Οι προθεσμίες για τη συμμετοχή και υποβολή των συνεργασιών σε κάθε τεύχος θα είναι: 10 Μαρτίου, 10 Ιουνίου, 10 Σεπτεμβρίου και 10 Δεκεμβρίου. Εφόσον λοιπόν μας στέλνετε έγκαιρα τις συμμετοχές σας στις παραπάνω ημερομηνίες θα υπάρχει η δυνατότητα να δημοσιεύονται στο αντίστοιχο τεύχος. Παρακαλούμε τους Συμβολαιογραφικούς συλλόγους όλης της Ελλάδος να ορίσουν ανταποκριτές, οι οποίοι θα μας στέλνουν έγκαιρα και υπεύθυνα τα νέα τους προς δημοσίευση.

Παράκληση της συντακτικής επιτροπής είναι τα κείμενα να στέλλονται σε δισκέτες. Εφόσον όμως είναι δακτυλογραφημένα, αυτά πρέπει να είναι μέχρι 5 το πολύ σελίδες Α4 με μονό διάστημα και με στοιχεία Times μέγεθος 12. Μεγάλη διευκόλυνση θα ήταν, τα κείμενα να αποστέλλονται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης :www.notarius@otenet.gr, ως προσαρτημένα αρχεία. Η ταχυδρομική διεύθυνση του Σ.Σ.Ε.Θ. στην οποία μπορείτε να στέλνετε τα κείμενα είναι: Αριστοτέλους 22 - Θεσσαλονίκη Τ.Κ. 54623, με την ένδειξη για το περιοδικό «Νοτάριος».

Παράκληση της συντακτικής επιτροπής είναι τα κείμενα να στέλλονται σε δισκέτες. Εφόσον όμως είναι δακτυλογραφημένα, αυτά πρέπει να είναι μέχρι 5 το πολύ σελίδες Α4 με μονό διάστημα και με στοιχεία Times μέγεθος 12. Μεγάλη διευκόλυνση θα ήταν, τα κείμενα να αποστέλλονται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης :www.notarius@otenet.gr, ως προσαρτημένα αρχεία. Η ταχυδρομική διεύθυνση του Σ.Σ.Ε.Θ. στην οποία μπορείτε να στέλνετε τα κείμενα είναι: Αριστοτέλους 22 - Θεσσαλονίκη Τ.Κ. 54623, με την ένδειξη για το περιοδικό «Νοτάριος».

Παράκληση της συντακτικής επιτροπής είναι τα κείμενα να στέλλονται σε δισκέτες. Εφόσον όμως είναι δακτυλογραφημένα, αυτά πρέπει να είναι μέχρι 5 το πολύ σελίδες Α4 με μονό διάστημα και με στοιχεία Times μέγεθος 12. Μεγάλη διευκόλυνση θα ήταν, τα κείμενα να αποστέλλονται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης :www.notarius@otenet.gr, ως προσαρτημένα αρχεία. Η ταχυδρομική διεύθυνση του Σ.Σ.Ε.Θ. στην οποία μπορείτε να στέλνετε τα κείμενα είναι: Αριστοτέλους 22 - Θεσσαλονίκη Τ.Κ. 54623, με την ένδειξη για το περιοδικό «Νοτάριος».

ούτ'ἀνάεῶεὔ' ἀδ'αὐτῶ δ'ῦ

του Ιωάννη Κωτούλα

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΝΩΜΕΝΗ ΕΥΡΩΠΗ

Πολλοί Έλληνες και Ευρωπαίοι διανοούμενοι, δέχονται ότι ο Ευρωπαϊκός Πολιτισμός οφείλει την ύπαρξή του στον Ελληνορωμαϊκό Πολιτισμό και ότι η Ευρώπη γεννήθηκε με Ελληνικές, Ρωμαϊκές και Χριστιανικές καταβολές.

«Η πνευματική Ευρώπη έχει πνευματικό τόπο γέννησης, το αρχαίο Ελληνικό Έθνος του εβδόμου (7ου) και έκτου (6ου) π.Χ. αιώνας. Εδώ γεννιέται νέα στάση των ατόμων προς τον κόσμο, ένα καθολικό ενδιαφέρον στην ουσιαστική νέα μορφή μιας καθαρά θεωρητικής στάσης, σε αντίθεση προς την Ινδική, Κινέζικη και άλλες φιλοσοφίες, των οποίων το ενδιαφέρον είναι μυθικοπρακτικό» διακήρυξε στην Βιέννη ο Έντμοντ Χούσερλ.

Εδώ, στην Αρχαία Ελλάδα, στους κόλπους Δημοκρατικών Πολιτειών Ελευθέρων Πολιτών, οι Αρχαίοι Έλληνες σοφοί, ανέπτυξαν πανανθρώπινες, αξεπέραστες, αναλλοίωτες αξίες, της Ελευθερίας, της Δημοκρατίας, της Δικαιοσύνης, του Πολιτισμού, κυρίαρχες έκτοτε, σήμερα και πάντοτε, σ' ολόκληρο τον πολιτισμένο κόσμο.

Το μεγαλείο του Αρχαίου Ελληνικού πνεύματος

Στα χαρακτηριστικά στοιχεία του Αρχαίου Ελληνικού πνεύματος, του πνευματικού Πολιτισμού, μέσα στο οποίο αναπτύχθηκαν οι ανυπέρβλητες αυτές αξίες, εμπριέχονται, εκτός άλλων: α) Η διαύγεια, η απλότητα. Η ζωή είναι απλή και υπάρχει για να είναι ευδαίμων ο άνθρωπος (Σοφοκλέους Επιτάφιος, Όμηρος). Β) Κέντρο πάντων ο άνθρωπος, το άτομο, ανθρωποκεντρικό το σύστημα, αργότερα ανθρωπισμός - ουμανισμός, σε αντίθεση με την Αρχαία Ρώμη, που ως βάση είχε το σύνολο, γι' αυτό το μανιφέστο του Μαρξ στηρίχθηκε στο Πολίτευμα της Ρώμης. Το Κράτος και οι θεσμοί στην Αρχαία Ελλάδα, υπήρχαν για τον άνθρωπο, και όχι ο άνθρωπος για τους θεσμούς, όπως στη Φαραωνική Αίγυπτο. γ) Εμπριέχεται και το θείο, ο άνθρωπος με το νου, ενυπάρχει στο θείο, στοιχείο που επέτρεψε να δεχτεί τον Χριστιανισμό, αντίθετα ο Ιουδαϊσμός θεωρεί το θείο πέρα και έξω από τον άνθρωπο. δ) Κορυφαίο στοιχείο έχει την ελευθερία και πρώτα απ' όλα την ελευθερία του Πολιτεύματος και ε) Κομίζει τον λόγον «λόγον δε μόνο άνθρωπος έχει των ζώων», γράφει ο Αριστοτέλης. Ο λόγος, που δεν ανέπτυξαν άλλοι Πολιτισμοί π.χ. Βαβυλώνιοι, Ασσύριοι, δηλαδή η γλώσσα

και το άνοιγμα της συνείδησης προς τις ηθικές αξίες των Αρχαίων Ελλήνων, πέρασε και έχει εξαρθεί, στη φιλοσοφία του 20ου αιώνα ως συστατικό στοιχείο του Ευρωπαϊκού Πολιτισμού.

Νομικός - Συμβολαιογραφικός Πολιτισμός ονομάζεται η εισφορά του Δικαίου στον Πολιτισμό

Εάν λοιπόν κατά ταύτα, αναπτύχθηκε ο πνευματικός Πολιτισμός στην Αρχαία Ελλάδα, ισχύει το ίδιο και για το Δίκαιο, το νομικό Πολιτισμό, έκφραση και πτυχή του οποίου αποτελεί ο Συμβολαιογραφικός Πολιτισμός;

Η απάντηση στο ερώτημα αυτό, φρονούμε ότι είναι «ναι», όπως αποδεικνύεται από τις πηγές, που παρατίθενται παρακάτω και αποτελούν κατά γενική ομολογία, τη νομική παράδοση που μας γεφυρώνει με το παρελθόν, την Πολιτιστική μας κληρονομιά, όπως:

Α) Η έγγραφος ή εμμέτρως απόδειξη, ισχύει με κάποιες διαφορές στο σχήμα, अपαράλλακτα και σήμερα. Η έγγραφος απόδειξη υπήρξε το είδος που προτιμούσαν οι Αρχαίοι Έλληνες, σε αντίθεση με τους Ρωμαίους, που ως άριστο μέσο απόδειξης είχαν τον μάρτυρα. Αξίζει εδώ να τονιστεί, ότι τον «καμβά», πάνω στον οποίο πλέχτηκε μετέπειτα και σταδιακά στη μακράιωνη ιστορική διαδρομή, ο πολύτιμος για την κοινωνία θεσμός της Ελληνορωμαϊκής Συμβολαιογραφίας, αποτέλεσε η επινόηση, η διάκριση των αρχαίων Ελλήνων, μεταξύ ιδιωτικού εγγράφου και εγγράφου Δημοσίου Λειτουργού επιφορτισμένου με το καθήκον της συντάξεως του για το κοινό. Γράφει σχετικά ο Στωικός Φιλόσοφος Δίων ο Χρυσόστομος «κρατεί η γνώμη, ότι τα κείμενα τα συντεταγμένα υπό γραφένων τελούντων στην υπηρεσία του Κράτους, είναι άξια μεγαλύτερας πίστεως».

Β) Η μεταγραφή ή η εγγραφή των συμβολαίων στο Υποθηκοφυλακείο ή στο Κτηματολόγιο, η οποία μέσω της δημοσιότητας διασφαλίζει τον αγοραστή και ισχύει σ' όλα τα Κράτη ανεξαιρέτα, διατυπώθηκε αρχικά από τον Μακεδόνα Φιλόσοφο Αριστοτέλη με τις λέξεις: «αρχή προς ην δε αναγράφεται, τα τε ίδια συμβόλαια και τας κρίσεις των Δικαστηρίων!» και στη συνέχεια από τον διάδοχο συνεργάτη του Φιλόσοφο Θεόφραστο (372-287 π.Χ.) που έγραφε «παρ οίς γαρ αναγραφή των κτημάτων εστίν και των συμβολαίων, εξ εκείνων εστί μαθείν, ει ελεύθερα και ανέπαφα και τα αυτού πωλεί

δικαίως, ευθύς γαρ και μεταγραφή η αρχή των εωνημένων». Και ευρέθησαν εδώ στην Μακεδονία που βρισκόμαστε τώρα, στα Λευκάδια Ημαθίας, τον 3ο π.Χ. αιώνα μεταγραφές πωλήσεων (ωνές) πάνω σε πέτρινες πλάκες³.

Γ) Η συμφωνία μεταξύ δύο ανδρών, στην Αρχαία Αθήνα, ενώπιον μαρτύρων, ήταν έγκυρη, αν το αντικείμενο της συμφωνίας δεν ήταν άδικο⁴. Μήπως σήμερα δε λέμε, η συμφωνία νικά τον Νόμο και μήπως τα άρθρα 174 και 178 Α.Κ. και θα υπάρχουν αντίστοιχα σε όλα τα Κράτη, δεν αντανακλούν την ίδια συμφωνία, όταν κηρύσσουν άκυρη τη συμφωνία, που αντιβαίνει στον Νόμο ή στα χρηστά ήθη;

Δ) Η ελεύθερη εκδήλωση της βούλησης χωρίς πλάνη, απάτη ή βία στις πωλήσεις που ισχύει γενικά, διατυπώνεται από τον Θεόφραστο με τις εξής λέξεις: «αλλά τούτο προσδιοριστέον, εάν μη παρά μεθύοντος μη εξ' οργής, μηδέ φιλονικίας, μηδέ παρανοούντος, αλλά φρονούντος και το όλο δικαίως, παρ ων δει ωνείσθαι, δει δε εκ προαιρέσεως, ούτω γαρ εσταί το δίκαιον»⁵.

ε) Η διαθήκη, κατά τη νομοθεσία του Σόλωνα, έπρεπε να συνταγεί ελευθέρως, απιάστως και ανεπηρέαστως, όπως περίπου σήμερα «ουδ' απλώς τας δόσεις εφήκεν, αλλ' ει μη νόσων ένεκεν ή φαρμάκων ή δεσμών ή ανάγκη κατασχεθείς ή γυναικα πειθόμενος»⁶. Εκ των ελαχίστων αυτών δειγμάτων και πληθώρας άλλων που θα μπορούσα να παραθέσω, αποδεικνύεται περίτρανα, ότι οι αρχαίοι Έλληνες, μαζί με τον εν γένει πολιτισμό, ανέπτυξαν και νομικό πολιτισμό, βασικές έννοιες του οποίου ισχύουν και σήμερα παντού στον κόσμο.

Η πορεία προς την συμβολαιογραφία

Ολόκληρο το φιλοσοφικό, ιδεολογικό σύνολο αξιών των αρχαίων Ελλήνων, πέρασε στη Ρώμη «το αιώνιο πρότυπο της οργανωμένης και σταθερής δύναμης, με το μεγαλείο των θεσμών και των νόμων της, την αποτελεσματικότητα και το κύρος των αρχόντων της» όπως εύστοχα παρατήρησε ο Πωλ Βαλερύ. Στα πλαίσια του ρωμαϊκού δικαίου, οι νομικοί αυτοί θεσμοί έτυχαν συστηματικής επεξεργασίας. Επηρέασαν και επηρεάστηκαν, εμπλουτίστηκαν με νέους κανόνες, όπως, για να θυμηθούμε «τα υπερκείμενα της υποκειμένης», «τα δικαιώματα του κυοφορούμενου, αν τεχθεί ζων κλπ», αναλλοίωτους ως σήμερα και στη συνέχεια ακολουθούντες την ιστορία, στους Βυζαντινούς χρόνους ο Ιουστινιανός (527-565 μ.Χ.) με το ιστορικό έργο του, την κωδικοποίησε τον ρωμαϊκό δικαίου του Corpus Iuris Civilis, συστηματικοποίησε τη μελέτη του. Ειδικότερα με την νεαρά 44 «περί συμβολαιογράφων» έθεσε τις βάσεις - βάσεις αυτονομείται της εποχής εκείνης - της συμβολαιογραφίας των περισσότερων κρατών της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, της ηπειρωτικής Ευρώπης, τμημάτων της Αφρικής, Λατινικής Αμερικής⁷.

Μετέπειτα, σημαντικοί σταθμοί, του Καρλομάγνου το 962 μ.Χ. (Αγία Ρωμαϊκή Αυτοκρατορία) με το έγγραφό του για διορισμό συμβολαιογράφων, του Αγίου Λουδοβίκου το 1270, με το έδικτόν του κλπ.

Δεν παραλείπω να αναφέρω εδώ, την σπουδαία συμβολή στη συμβολαιογραφική πολιτισμική ιστορία της σχολής της Βολωνίας του Ιρνέριου, από την οποία άρχισε η αναγέννηση της επιστήμης και η διάδοση του ρωμαϊκού δικαίου στον τότε πολιτισμένο κόσμο. Επίσης στους χρόνους της πολιτιστικής έκρηξης το ars dictandi, η τέχνη του συντάσσειν κείμενα με κομψή, σύντομη, ακριβολόγο και περιεκτική διατύπωση, ως επίσης και την αναμφισβήτητη συμβολή των συμβολαιογράφων στην εξέλιξη της τυπογραφίας.

Τελικά, τη συμβολαιογραφία κατέστησε κρατικό λειτουργήμα ο Ναπολέων, αλλά οι απαρχές της σημερινής συμβολαιογραφίας, πρέπει να αναζητηθούν στην Ιταλία τον Μεσαίωνα, γράφει ο καθηγητής στο Άμστερνταμ Adriaan Pitlo⁸.

Εθνική και Ευρωπαϊκή αναγκαιότητα η διαφύλαξη του νομικού - συμβολαιογραφικού πολιτισμού

Ελέχθη ήδη, ότι η Ηπειρωτική Ευρωπαϊκή συμβολαιογραφία, αποτέλεσε μακράιωνης διάρρηκτης εξελικτικής πορείας, ενσάρκωνει τη θεμελιώδη διάκριση δημοσίου και ιδιωτικού εγγράφου. Ο συμβολαιογράφος, τυγχάνει άμισθος δημόσιος λειτουργός, ασκεί, κατά παραχώρηση από το Κράτος, δημοσία εξουσία και συντάσσει δημόσια έγγραφα, συμβόλαια συστατικά ή αποδεικτικά ενόμων σχέσεων. Κατοχυρώνει το αγαθό της νομικής ασφάλειας και της ελευθερίας των συναλλαγών, που το κράτος διατήρησε με το Σύνταγμα δι' εαυτό, πιστοποιώντας τη ταυτότητα και την ικανότητα προς δικαιοπραξία των συμβαλλομένων. Με την ιδιότητά του, ως αμερόληπτος τρίτος και ειδικός σύμβουλος, κατατοπίζει τα μέρη και πραγματώνει το του Πλάτωνος «ισόρροπος ικανοποίηση των συμφερόντων των συμβαλλομένων».

Σε αντίθεση με το εθμικό, εμπορικό, ανταγωνιστικό, αγγλοσαξονικό δίκαιο, που στηρίζεται στην επιθετικότητα του ενός συμβαλλομένου έναντι του άλλου, το συμβολαιογραφικό ηπειρωτικό λατινογενές σύστημα, διαπνέεται από ανθρωπισμό, δικαιοσύνη, ηθική της υπευθυνότητας και προστατεύει τους πολίτες από πιθανή άγνοια των νόμων, απειρία μετατροπής της θέλησης σε γραπτό εξειδικευμένο λόγο και την ενδεχόμενη ανισότητα. Αυτό, εάν δεν είναι πολιτισμός! Αυτή είναι η προσφορά του νομικού πολιτισμού στην κοινωνία. Η ιστορία της ευρωπαϊκής συμβολαιογραφίας είναι η ιστορία της Ευρώπης και ενός εκάστου κράτους αυτής, της Ελλάδας η αρχαιότερη. Ο κοινός Ευρωπαϊκός νομικός πολιτισμός ολοκληρώνεται στην ιδεολογία του πολιτικού φιλελευθερισμού. Η Ευρωπαϊκή Ένωση με την συμφωνία του Άμστερνταμ, επιδιώκει τη συναίρεση του γενικού και ατομικού συμφέροντος.

Σε πρακτικό επίπεδο, το συμβόλαιο πλεονεκτεί ασύγκριτα, Διότι: α) έχει αυθεντικότητα, αυξημένη αποδεικτική ισχύ, σε σχέση με το ιδιωτικό έγγραφο του Αγγλοσαξονικού δικαίου, β) έχει εκτελεστότητα, δηλαδή ισχύει ως δικαστική απόφαση χωρίς προηγούμενη δίκη, γ) είναι νομικώς αδιάβλητο, ως συντασσόμενο από συμβολαιογράφο - νομικό δημόσιο λειτουργό, που παρέχει τα εχέγγυα της νομικής του πληρότητας, ηθικής της υπευθυνότητας και κάτω από αυστηρό πειθαρχικό δίκαιο, δ) λειτουργεί ως προληπτική δικαιοσύνη, προλαμβάνει τα δικαστήρια και συντελεί στην αποδικοστηριοποίηση των διαφορών και αποσυμφόρηση των δικαστηρίων. Οι Ευρωπαίοι έχουμε κληρονομήσει ένα θεσμό μεγαλείο, ένα μεγάλο θησαυρό, πολλαπλώς ωφέλιμο στην κοινωνία, που υπηρετεί ακαταπόνητα και πιστά τον πολίτη, αποτελεί εγγύηση ασφάλειας, ανάπτυξης και προοπτικής για την κοινωνία και την οικονομία και οφείλουμε όλοι μας, τα κράτη και Ευρωπαϊκή Ένωση, ως κόρη οφθαλμού, να διαφυλάξουμε ως ένα από τα πολυτιμότερα στοιχεία του πολιτισμού μας.

Ο πολιτισμός προσδίδει ταυτότητα στην Ευρώπη και στηρίζει την Ευρωπαϊκή ενωμένη Ευρώπη

Ο πολιτισμός, στον οποίο περιλαμβάνεται και η εισφορά του δικαίου, ως νομικός - συμβολαιογραφικός πολιτισμός, προσδίδει πράγματι ταυτότητα στην Ευρώπη και στηρίζει την Ευρωπαϊκή ολοκλήρωση, όπως υποστηρίζουν δύο επιφανείς Ευρωπαίοι, ο ποιητής Τ.Σ. Έλλιοτ και ο Πωλ Βαλερύ⁹.

Ο πρώτος στο αριστούργημά του «έρμη χώρα» γράφει, «η ενότητα των κοινών στοιχείων του πολιτισμού μας, δια μέσου των αιώνων, είναι ο αληθινός δεσμός που μας ενώνει. Καμία πολιτική και οικονομική οργάνωση όσο καλές διαθέσεις και εάν έχει, δεν μπο-

Η συμβολαιογραφική οπτική στο θέμα των ανθρωπίνων δικαιωμάτων

Πολύς λόγος γίνεται στις μέρες μας για τα ανθρώπινα δικαιώματα. Απασχολούν κυβερνήσεις, παγκόσμιους οργανισμούς, μη κυβερνητικές ενώσεις, συνδικάτα, σωματεία. Πρόκειται για κάποια μόδα, παγκόσμια τάση ή ανάγκη;

Με τα ανθρώπινα δικαιώματα ασχολήθηκε και η δική μας Παγκόσμια Ένωση Λατινικής Συμβολαιογραφίας και δημιούργησε πριν από τρία (3) χρόνια στους κόλπους της μια νέα επιτροπή, που ονομάζει Επιτροπή Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Commission des Droits Humains CDH).

Στο άρθρο 23 του καταστατικού της Ένωσης διαβάζουμε:

Η Επιτροπή Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων καθήκον έχει:

A) να εργασθεί για την ανέλιξη και την προώθηση του ρόλου του συμβολαιογράφου ως εγγυητού των δικαιωμάτων του ανθρώπου.

B) να παράσχει στην Ένωση τα μέσα ώστε:

- να υπογραμμίσει στις εθνικές και διεθνείς αρχές καθώς και στους συμβολαιογράφους τους ίδιους, ότι το λειτούργημα αυτό έχει σαν αποστολή, μέσα από τις αδιαμφισβήτητες αρετές του συμβολαιογραφικού εγγράφου, συγκεκριμένα την πρόληψη των εριδών και την ύπαρξη συμβατικής ισορροπίας, να επιβάλει τον σεβασμό των δικαιωμάτων του ανθρώπου σε συμφωνία πάντα - σχετικά με το δικαιο των συμβάσεων - με το άρθρο 10 της Παγκόσμιας Διακήρυξης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (1948).
- Να τους καταστήσει σαφές, ότι η Συμβολαιογραφία (η λατινική) στην ενάσκησή της σύμφωνα με τις αρχές της ισότητας, της νομιμότητας, της δικαιοσύνης και της αμεροληψίας, είναι απαραίτητος συντελεστής στη λειτουργία του Κράτους Δικαίου και της Δημοκρατίας και αποτελεί μία εκούσια δικαιοδοσία στην πρόληψη των αντιθέσεων.
- Να συμβάλει σε εθνικό ή και διεθνές επίπεδο στην θέσπιση κανόνων δικαίου για την πρόληψη αντιδικιών και δυσκολιών με διαμεσολάβηση ή συμβατική διαιτησία και στη δημιουργία ενός δικαίου των συμβάσεων, ασφαλούς για όλους.
- Να δημιουργήσει στους κόλπους κάθε εθνικής συμβολαιογραφίας λατινικού τύπου, εθνικές επιτροπές, που σε κάθε χώρα θα προωθήσουν όλους τους παραπάνω στόχους.

Για τον σκοπό αυτό η επιτροπή (ανθρωπίνων δικαιωμάτων) εκφέρει γνώμες και συστάσεις στον Πρόεδρο της Ένωσης, στην Εκτελεστική Επιτροπή και στο Διαρκές Συμβούλιο, καθώς και στους θεσμούς και τα όργανα της Ένωσης.

Εντύπωση προκαλεί στην δεύτερη παράγραφο του παραπάνω άρθρου η φράση, «να υπογραμμίσει στις αρχές καθώς και στους συμβολαιογράφους τους ίδιους...».

Να υπογραμμίσει σε μας κάτι αυτόνοτο αλλά που ποτέ δεν έχουμε συνειδητοποιήσει, δηλαδή τον διευρυμένο ρόλο μας σε πολλαπλά επίπεδα, για τον οποίο σχετικά πρόσφατα ακόμη ήμασταν εντελώς ανυποψίαστοι.

Όπως όλοι ξέρουμε, τα ανθρώπινα δικαιώματα είναι οι θεμελιώδεις κανόνες, που ιστορικά ανέκαθεν υπάρχουν σε διάφορες διαβαθμίσεις ανάλογα με την εποχή και την συγκεκριμένη μορφή κοινωνίας. Στην Ελλάδα εμφανίζονται από την αρχαιότητα και παρακολουθούν όλη την ιστορική μας διαδρομή. Πολύ ωραία την περιγράφει η συνάδελφος Ασπασία Βαρδάκα - Μαρτίνη, στην εργασία της για το παγκόσμιο συνέδριο του Μπουένος Αϊρες, όπου και παραπέμπουμε για εκτενέστερη ενημέρωση.

Η πρώτη θεσμοθετημένη όμως έκφρασή τους, αυτή που αποτέλεσε τομή στο παγκόσμιο γίγνεσθαι, είναι η Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη στη Γαλλία το 1789 με την κήρυξη της Επανάστασης.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η συνθετική εργασία του Προέδρου της σημερινής Επιτροπής Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων της Ένωσης, κ. Αλαίν Μορώ, στο Συνέδριο του Μπουένος Αϊρες.

Από 'κει διαβάζουμε: η διακήρυξη εμφανίστηκε στην Γαλλική Εθνοσυνέλευση και εκεί σε διάστημα έξι (6) ημερών από 20 έως 26 Αυγούστου ψηφίστηκε κατ' άρθρον. Στις 5 Οκτωβρίου ο Λουδοβίκος 16ος μετά από κάποιους δισταγμούς αναγκάστηκε να την υιοθετήσει και να την θεσμοθετήσει.

Ποιος ήταν όμως ο ρόλος των συμβολαιογράφων, ο ρόλος της γαλλικής συμβολαιογραφίας σ' αυτήν την διαδικασία; Η επιτροπή (το 6ο γραφείο) που συνέταξε το κείμενο αποτελούνταν από τριάντα εννέα (39) μέλη, εκ των οποίων τα μισά περίπου προέρχονταν από τους Τιέρ - ζ- Ετά. Μεταξύ των μελών ήταν φωτισμένοι ευγενείς, εκκλησιαστικοί και από τους Τιέρ πέντε (5) νομικοί, τρεις δικαστές και δύο συμβολαιογράφοι, οι θρυλικοί συμβολαιογράφοι GOUPILLEAU και DE LUZE, εμφορούμενοι από τις νέες ιδέες, οι οποίοι συνέβαλαν πολύ στη διαμόρφωση των άρθρων της διακήρυξης, όχι όμως του περιήφμου άρθρου 17, που αφορά την προστασία της ιδιοκτησίας και όπως λειο χαριτολογώντας ο κος Μορώ, ήταν έργο του Δικαστή DUPORT. Από τότε, αγαπητοί συνάδελφοι, πολύ αίμα χύθηκε για τα ανθρώπινα δικαιώματα, πολύ μελάνι ξοδεύτηκε, άλλαξε η ιστορία και η γεωγραφία του πλανήτη πολλές φορές και γι' αυτά, αλλά ακόμη και σήμερα και στις πολιτισμένες κοινωνίες, παρ' όλο που διείδυσαν σ' όλες τις Διακηρύξεις, τα Συντάγματα, τις Χάρτες και τις Διεθνείς Συνθήκες δεν είναι κάτι αυτόνοτο, κάτι που συντελείται μηχανικά και αυτόματα παραβιάζεται κατ' εξακολούθησιν παρά τις διεθνείς κραυγές και τον διεθνή αβάσταχτο πόνο...

Όπως είπαμε και παραπάνω, τα ανθρώπινα δικαιώματα ή θεμελιώδη δικαιώματα και τα σε στενότερη έννοια κοινωνικά δικαιώματα, εμπεριέχονται στους θεμελιώδεις νόμους κάθε Πολιτείας, αλλά και στους καταστατικούς χάρτες των Διεθνών Υπερεθνικών Οργανισμών.

Αν παρακολουθήσει κανείς την εξέλιξη αυτών των κειμένων, θα δει την ενδιαφέρουσα πορεία των δικαιωμάτων αυτών, τα οποία συνεχώς εμπλουτίζονται και εξειδικεύονται, π.χ. αναφέρονται σε νέες ανάγκες, όπως είναι η προστασία του περιβάλλοντος, η οικολογική πρόληψη, η τεχνολογία κ.λ.π.

Στην Ευρωπαϊκή Ένωση ακούμε τη συζήτηση για ένα Ευρωπαϊκό Σύνταγμα, πολύ λίγο ξέρουμε όμως, ότι στη Νίκαια της Γαλλίας το 2000, υπογράφηκε «ο Χάρτης Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης» (2000/C364/01) από το Συμβούλιο των Υπουργών, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, και την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Ο χάρτης αυτός της Νίκαιας, όπως λέγεται, είναι ένα πολύ σημαντικό κείμενο με προοίμιο και 54 άρθρα. Το άρθρο 1 αναφέρεται στην ανθρωπινή αξιοπρέπεια, η οποία πρέπει να είναι σεβαστή και να προστατεύεται!! Το ακροτελεύτιο άρθρο 54 μιλά για την απαγόρευση της κατάχρησης δικαιώματος!!

Στο προοίμιο διαβάζουμε ένα απόσπασμα: «Η Ένωση, έχοντας επίγνωση της πνευματικής και ηθικής της κληρονομιάς, εδράζεται στις αδιαίρετες και οικονομικές αξίες της αξιοπρέπειας του ανθρώπου, της ελευθερίας, της ισότητας και της αλληλεγγύης, ερείδεται στις αρχές της δημοκρατίας και του κράτους δικαίου. Η Ένωση τοποθετεί τον άνθρωπο στην καρδιά της δράσης της, καθιερώνοντας την ιθαγένεια της Ένωσης και δημιουργώντας έναν χώρο ελευθερίας, ασφάλειας και δικαιοσύνης».

Ωραία λόγια και ένα εξαιρετικό κείμενο που ακολουθεί. Δεν έχει σήμερα δεσμευτική ισχύ, είναι ο προθάλαμος όμως ενός θεμελιώδους νόμου, ενός Συντάγματος με τις ανάλογες ελπίδες. Ωστόσο λαμβάνεται υπ' όψιν απ' τα θεσμικά όργανα της Ένωσης, κυρίως από το Δ.Ε.Κ., το οποίο σε αποφάσεις του αναφέρεται σ' αυτό.

Στο πλαίσιο πάντως της άλλης Ευρώπης, της μεγάλης Ευρώπης του Συμβουλίου της Ευρώπης και των σαράντα (40) μελών του υπάρχει και ισχύει (και στην Ελλάδα σαν νόμος του Ελληνικού Κράτους) η Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την προστασία των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των Θεμελιωδών Ελευθεριών, η γνωστή μας Ε.Σ.Δ.Α., που υπογράφηκε στη Ρώμη στις 4 Νοεμβρίου 1950, και η οποία και στη χώρα μας, όπως και στις άλλες αντίστοιχα, έχει την αυξημένη ισχύ που προσδίδει στις Διεθνείς Συνθήκες το άρθρο 28 του Συντάγματός μας, κατ' ισχύει δηλαδή έναντι αντίθετων εθνικών νόμων και διαταγμάτων. Η σύμβαση αυτή τίθεται στην υπηρεσία μιας απλής ιδέας του Συμβουλίου της Ευρώπης: «ότι δεν υπάρχει αληθινή δημοκρατία χωρίς σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων». Από το προοίμιο της απ' ευθείας εντάσσεται στην Παγκόσμια Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου της 10ης Δεκεμβρίου 1948 και συγκεκριμένα εγγυάται το δικαίωμα στη ζωή, το δικαίωμα σε μια δίκαιη δίκη, το δικαίωμα σε μια ιδιωτική και οικογενειακή ζωή, το δικαίωμα στον γάμο, την ελευθερία της σκέψης, της συνείδησης και της θρησκείας, την ελευθερία της έκφρασης, την σωματειακή και ενωσιακή ελευθερία. Απαγορεύει τα βασανιστήρια, την δουλεία, την καταναγκαστική εργασία και τις διακρίσεις.

Εμπλουτίστηκε από το 1950 με σημαντικά πρόσθετα πρωτόκολλα, το Πρώτο Πρόσθετο Πρωτόκολλο του 1952 στο Παρίσι, που αφορά την προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων και της εκπαίδευσης. Πολύ σημαντικό και μας αφορά. Ακολουθούν Πρωτόκολλα για την απαγόρευση φυλάκισης λόγω χρεών, το περίφημο Πρωτόκολλο 6 για την κατάργηση της θανατικής ποινής σε καιρό Ειρήνης. Το 7ο Πρωτόκολλο που καθιερώνει δικαίωμα αποζημίωσης σε περίπτωση δικαστικής πλάνης, το δικαίωμα να μην δικαστεί η καταδικαστεί κανείς

δύο φορές και το οποίο στο άρθρο 5, θέτει την αρχή, σημαντική για το συμβολαιογραφικό δίκαιο, της ισότητας μεταξύ συζύγων.

Τα βασικά χαρακτηριστικά της Διεθνούς αυτής Σύμβασης, που είναι ένα πολύ σημαντικό κείμενο στην Ελληνική έννομη τάξη με ευρεία αποδοχή και χρήση σήμερα συνοψίζονται:

A) Είναι διεθνής Συνθήκη αμέσου αποτελέσματος, δηλαδή με άμεση εφαρμογή στην χώρα και επίκληση απ' τον Εθνικό Δικαστή.

B) Διαθέτει μηχανισμούς ελέγχου για τα κράτη που την κύρωσαν, εαν τηρούν τις διατάξεις της. Παλαιότερα με την Επιτροπή και το Δικαστήριο, τώρα από το έτος 1998, μετά από συγχώνευση των δύο οργάνων της, μόνο με το Δικαστήριο, το γνωστό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Στρασβούργου.

Γ) Το Δικαστήριο αυτό διαφέρει σημαντικά από το γειτονικό του Δ.Ε.Κ. του Λουξεμβούργου, ιδιαίτερα, γιατί σ' αυτό προσφεύγουν οι πολίτες, τα άτομα μεμονωμένα, αφού έχουν εξαντλήσει την εσωτερική δικαιοδοσία, ενώ το Δικαστήριο του Λουξεμβούργου, κυρίως, συνεργάζεται με τα Εθνικά Δικαστήρια και τα προδικαστικά ερωτήματα που αυτά θέτουν κατά την διαδικασία του άρθρου 177 της Ιδρυτικής Συνθήκης της Ευρωπαϊκής Ένωσης (τέως Ε.Ο.Κ.).

Αυτό προσδίδει στο ευρωπαϊκό σύστημα προστασίας ανθρωπίνων δικαιωμάτων, όπως αντιλαμβανόμαστε όλοι, έναν χαρακτήρα επαναστατικό. Το σύστημα αυτό άλλους ενθουσιάζει και άλλους ενοχλεί. Στην Γαλλία προπαντός, πολλοί διαμαρτύρονται κατά ενός τέτοιου μηχανισμού, που βλάπτει εθνικά κυριαρχικά δικαιώματα.

Διερωτώνται λοιπόν, πώς επιτρέψαμε εμείς σ' έναν υπερεθνικό οργανισμό κάθε μήνα να μας δίδει μαθήματα ανθρωπίνων δικαιωμάτων, σ' εμάς που τα ανακαλύψαμε;

Είναι πολύ ενδιαφέρουσα περαιτέρω η αναζήτηση πώς μέσα από την πρακτική και την νομολογία αντιμετωπίζονται θέματα που αφορούν τους συμβολαιογράφους. Και υπάρχουν σαφώς τέτοια και σε πολλές χώρες.

Ο σύγχρονος συμβολαιογράφος λοιπόν εκτός όλων των άλλων ατέλειωτων νόμων και διαταγμάτων, που πρέπει να γνωρίζει, σήμερα επιπλέον έρχεται αντιμέτωπος και με μια άλλη έννομη τάξη, αυτή της Ε.Σ.Δ.Α., τους κανόνες της οποίας ουσιαστικά πρέπει να εφαρμόζει στα συμβόλαιά του για να μην προσφεύγουν οι συμβαλλόμενοι για λύση της διαφοράς τους στο Στρασβούργο.

Ο χώρος είναι μικρός και δεν επιτρέπει άλλη ανάλυση και αναφορά παραδειγμάτων, αυτό το αφήνουμε για μια επόμενη φορά.

Σ' ένα νέο βήμα σαν αυτό του Συλλόγου της Θεσσαλονίκης, που δημιουργεί διάλογο με συναδέλφους και όχι μόνο, τα ανθρώπινα δικαιώματα έχουν καίρια θέση. Με τις δυνατότητες που έχουμε μπορούμε να τα υπηρετήσουμε.

Η Επιτροπή Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων της Ένωσης, της οποίας από τον Μάρτιο 2002 η γράφουσα αποτελεί μέλος, μας υπόδειξε να συστήσουμε ελληνική συμβολαιογραφική επιτροπή ανθρωπίνων δικαιωμάτων για μελέτη και συσχέτισμό τους με την εθνική συμβολαιογραφική έννομη τάξη.

Οι συνάδελφοι από όλη την Ελλάδα που ενδιαφέρονται καλούνται μέχρι 20 Φεβρουαρίου 2003 να έλθουν σε επαφή μαζί μου.

Η Σοφία Μουρατίδου είναι Συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης, πρόεδρος του Ελληνικού Σ/κού Ινστιτούτου



ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

.....και ο ασφυκτικός κλοιός της γραφειοκρατίας.

Η ιδιοκτησία στη διαδρομή του χρόνου και ο ασφυκτικός κλοιός της γραφειοκρατικής γάγγραινας κατά τη μεταβίβασή της

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, που είναι η εξουσία του προσώπου σε συγκεκριμένο πράγμα, κινητή ή ακίνητο, αναβλύζει από την εξουσία του νόμου, από τον οποίο έλκει τη δύναμη της εξουσίαν, κατά συνέπεια με την ισχύ του Νόμου μπορεί να περιοριστεί ή να αφαιρεθεί.

Ο προϊστορικός κόσμος, με αιτία τις συχνές μετακινήσεις του για ανεύρεση ευνοϊκότερων συνθηκών διαβίωσης, αλλά και από την έλλειψη οργανωμένων κοινωνικών θεσμών, δεν σεμνύεται για τη δημιουργία και λειτουργία του θεσμού της ατομικής ιδιοκτησίας. Επινόησε μόνο το θεσμό της κοινοτικής κοινοκτημοσύνης των κινητών αγαθών και δημιούργησε την κοινοκτημοσύνη των φύλων ή της ευρείας οικογένειας του γένους ή της στενότερης οικογένειας του "πάτερ φαμίλια".

Σε καμία κρατική οντότητα της αρχαιότητας δεν απαντάται ο θεσμός της ατομικής ακίνητης ιδιοκτησίας. Η Νομοθεσία του πρώτου Έλληνα Νομοθέτη, του Ζαλεύκου στους Επιζεφύριους Λοκρούς, προστάτευε την ιδιοκτησία γενικά. Οι Νόμοι της Γόρτυνος κατοχύρωναν την οικογενειακή υπόσταση του δικαίωματος της ιδιοκτησίας. Στους Ελληνικούς Κλασικούς χρόνους δεν απαντάται η χρησικτησία και η αγωγή κυριότητας. Ακόμη δεν έχει θεσμοθετηθεί η διαθήκη, με την οποία μεταβιβάζεται η ατομική ακίνητη περιουσία, κατά την επιθυμία του διαθέτη και κτήτορα των ατομικών περιουσιακών στοιχείων, μετά το θάνατό του, με τους περιορισμούς του Αστικού Δικαίου. Μέχρι την εποχή του Σόλωνα στην Αθήνα και μέχρι το τέλος του Πελοποννησιακού πολέμου στη Σπάρτη ο Έλληνας πολίτης δεν είχε το δικαίωμα ελεύθερης διάθεσης, έστω και μετά το θάνατό του, της περιουσίας του σε άτομο έξω από την οικογένειά του. Από τα φωτεινά πνεύματα της αρχαιότητας μόνο ο Αριστοτέλης διέκρινε τα προτερήματα της ατομικής ιδιοκτησίας. Η ατομική ιδιοκτησία θεμελιώνεται θεωρητικά από τη Ρωμαϊκή εποχή με τους θεσμούς του *ius gentium*. Θεώρησαν οι Ρωμαίοι τη θέσπιση τους έργο της Θείας Πρόνοιας (*naturalis ratio*). Ο θεσμός ωστόσο της ατομικής ιδιοκτησίας έλαβε την κορυφαία μορφή του και έγινε το βάθρο ολόκληρου οικονομικού συστήματος από τον Φιλελευθερισμό, που τον όπλισε με το ιδεολογικό κύρος που του έλειπε προηγουμένα. Σφοδρές επιθέσεις κατά της ατομικής ιδιοκτησίας εξαπολύθηκαν κατά τη διαδρομή της ανθρωπότητας και του θεσμού αυτού.

Ο Ρουσσώ βροντοφώναζε ότι η αρχή της κοινωνικής ανισότητας οφείλεται στην ατομική ιδιοκτησία, η ύπαρξη της οποίας αντιφάσκει στους νόμους της φύσης. Κατά τη Γαλλική επανάσταση στεντόρεια υψώνεται

η φωνή του Ροβεσπιέρου κατά της ατομικής ιδιοκτησίας. Απνήξης κατήγορος της ατομικής ιδιοκτησίας είναι και ο Γάλλος διανοητής Προυντόν, που ευαγγελίζεται να κατασκευάσει ολόκληρο νέο κόσμο ανάμεσα στην ατομική ιδιοκτησία και στην κοινοκτημοσύνη. Τη δυνατότητα που παρέχει η έννομη τάξη για τη μείωση της ατομικής ιδιοκτησίας ή την κατάργησή

της χρησιμοποίησε χωρίς φειδώ τόσο η φεουδαρχία, όσο και η βασιλική αυταρχία στην ιστορική διαδρομή, για τη θεραπεία των δικών της συμφερόντων ή κάθε μία. Σ' αυτή την περίοδο η στάση των ιδιοκτητών ήταν αμυντική και κοινωνικά μειονεκτική. Αντίθετα, εκείνοι που επεδίωκαν τον περιορισμό ή την κατάργηση της ιδιοκτησίας είχαν στάση επιθετική, γιατί αποτελούσαν την πηγή και τη δύναμη του Νόμου. Για το λόγο αυτό ταυτόχρονα με την εγκαθίδρυση των Συνταγμάτων στις αρχές του 19ου αιώνα έγινε σε όλες τις συνταγματικές συνελεύσεις, στις οποίες συμμετείχαν και εκπρόσωποι των ιδιοκτητών, ευρεία συζήτηση που κατέληξε, σχεδόν παντού, στην Συνταγματική προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας.

Η πρώτη διακήρυξη προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας είχε στόχο την προστασία του δικαιώματος της ατομικής ιδιοκτησίας από τη βασιλική αυθαρεσία, ενώ οι μεταγενέστερες διακηρύξεις της Γαλλικής επανάστασης σκοπό είχαν την εξασφάλιση αυτής από τις κοινωνικές μεταρρυθμίσεις. Ο θεσμός της Συνταγματικής προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας θεμελιώθηκε στο Αμερικανικό σύνταγμα, μετά την απελευθέρωση της χώρας αυτής. Στην Ευρώπη, στο άρθρο 17 της διακήρυξης της Γαλλικής Επανάστασης ορίζεται ότι, "επειδή η ιδιοκτησία αποτελεί απαραβίαστο και ιερό δικαίωμα, ουδείς δύναται να στερηθεί αυτού, εκτός αν η δημόσια ανάγκη, βεβαιωθείσα κατά Νόμο, το απαιτεί αναμφισβήτητα και υπό τον όρο δικαίας και προηγούμενης αποζημίωσης". Σε αυτή τη βασική συνταγματική πορεία οι καταστατικοί χάρτες των διαφόρων κρατών πρόσθεσαν ή αφαίρεσαν, χωρίς να αλλοιώσουν τον βασικό τύπο.

Από τους αρχαιότερους χρόνους μέχρι την πτώση του Ρωμαϊκού κράτους κρατούσε η αρχή, ότι κάθε υπήκοος του αντιπάλου κράτους αποτελούσε λεία του νικητή, που είχε δικαίωμα ζωής και θανάτου σε αυτόν, αλλά και δικαίωμα διάθεσης της κινητής και ακινήτου περιουσίας του. Διώκτης της αντίληψης αυτής ο Ρουσσώ, που διακήρυττε ότι ο πόλεμος δεν είναι σχέση ανθρώπου προς άνθρωπο, αλλά κράτους προς άλλο κράτος, ότι οι ιδιώτες δεν είναι εχθροί μεταξύ τους ως άνθρωποι

ή ως πολίτες αλλά ως στρατιώτες, όχι σαν μέλη της πατρίδας αλλά σαν υπερασπιστές της. Η άποψη του Ρουσσώ αποδίδει τη βαθύτερη έννοια του απαραβίαστου της ατομικής περιουσίας και κατίσχυσε στις περιπτώσεις του πολέμου της ξηράς. Στην ανατολή του 19 αιώνα αναγνωρίζεται γενικά η αρχή του απαραβίαστου της ατομικής περιουσίας στις περιπτώσεις κατάκτησης λαών από άλλους, ύστερα από πολεμικές συγκρούσεις. Στον εμφύλιο πόλεμο των πολιτειών της Βόρειας Αμερικής με αυτές του Νότου, αναγνωρίζεται το απαραβίαστο της εχθρικής ιδιωτικής περιουσίας, καθώς και η καλλιτεχνική, πνευματική και επιστημονική ιδιοκτησία.

Την προστασία αυτή θεσμοθέτησε και η δήλωση των Βρυξελλών το 1874, αλλά και οι νόμοι που εκδόθηκαν το 1886 από την Ακαδημία του Διεθνούς δικαίου. Η συνδιάσκεψη της Ειρήνης στη Χάγη το έτος 1899 στην Κωδικοποίηση κανόνων του πολέμου στην ξηρά όρισε ότι "Κάθε τι, που ανήκει προσωπικά στους στρατιώτες παραμένει ιδιοκτησία αυτών, με εξαίρεση τα όπλα, τους ίππους και τα έγγραφα. Η ιδιωτική περιουσία δεν επιτρέπεται να αφαιρείται. Η σύλληψη απαγορεύεται απολύτως". Τις διατάξεις αυτές επικύρωσε και η Β' συνδιάσκεψη της Χάγης το έτος 1907. Η πνευματική ιδιοκτησία προστατεύεται με τις διατάξεις της συνθήκης της Βέρνης της 9 Σεπτεμβρίου 1886 "Περί ιδρύσεως Διεθνούς Ένωσης προς προστασία των έργων Φιλολογίας και Τέχνης", όπως αυτή αναθεωρήθηκε αργότερα.

Εσφαλμένα θα μπορούσε να οδηγηθεί κανείς στην άποψη ότι η Χριστιανική Εκκλησία, με αφετηρία τη διδασκαλία της Καινής Διαθήκης, που θεωρεί όλους τους ανθρώπους μεταξύ τους αδελφούς, απαγορεύει την ατομική ιδιοκτησία. Την ιδέα αυτή θα μπορούσε να θεμελιώσει στην έννοια της κοινοκτημοσύνης των πρώτων χριστιανών στα Ιεροσόλυμα. Αυτή η αντίληψη όμως είναι ανορθόδοξη. Η κοινοκτημοσύνη αυτή όχι μόνο δεν ήταν επιβεβλημένη και υποχρεωτική, αλλά ήταν ελεύθερη και προαιρετική, εκπορευόμενη από τη θέρμη της χριστιανικής αγάπης. Ήταν δε σχετική και πήγαζε από την προαίρεση κάθε χριστιανού, που διατηρούσε την ελευθερία του να κρατήσει για τον εαυτό του όποιο τμήμα της ατομικής του περιουσίας επιθυμούσε, το δε υπόλοιπο να το διαθέσει στο Ταμείο της Κοινοκτημοσύνης. Άλλωστε η κοινοκτημοσύνη των Ιεροσολύμων είχε αποκλειστικά τοπικό χαρακτήρα και δεν επεκτεινόταν και σε άλλες περιοχές της Χριστιανικής Κοινότητας και δημιουργήθηκε από την ανάγκη συνδρομής και επιβίωσης των Χριστιανών, που βρίσκονταν σε κίνδυνο ζωής από τους διωγμούς που είχαν εξαπολυθεί σε βάρος τους. Η Καινή Διαθήκη τονίζει με έμφαση τους κινδύνους που αναβλύζουν από τον πλούτο και χαρακτηρίζει κακό και ανήθικο τον πλούσιο που αποκτά τον πλούτο με ανέντιμα μέσα, διαλαλεί όμως, ότι αυτός μπορεί να βρει σωτηρία με την καλή χρήση του πλούτου του. Σύμφωνα με τα διδάγματα της Καινής Διαθήκης, τα επίγεια αγαθά που έχει δώσει ο Θεός στον άνθρωπο είναι μέσα για την επίτευξη υψηλότερων πνευματικών και ηθικών στόχων. Δεν αποτελούν σε καμία περίπτωση αυτοτελείς σκοπούς και ο χριστιανός έχει υποχρέωση να αποκτά επίγεια αγαθά μόνο με ηθικά μέσα και να χρησιμοποιεί αυτά για θεάρεστους σκοπούς, είτε για τη δική του συντήρηση και ανάπτυξη, είτε για τον πλησίον του. Αυτό που απαγορεύει είναι η πλεονεξία και η ασωτία. Τη διδασκαλία αυτή της Καινής Διαθήκης ακολουθεί και η Χριστιανική Εκκλησία και όχι μόνο δεν απαγορεύει, αλλά αντίθετα επιβάλει την απόκτηση ιδιοκτησίας, με τις άνω προϋποθέσεις και όχι μόνο από τα άτομα, αλλά και από τις Ιερές Μονές και από τους Ιερούς Ναούς, για να μπορέσουν έτσι να επιλέξουν τη σωτήρια αποστολή τους και μάλιστα χαρακτηρίζει τη ιδιοκτησία ως αναπαλλοτρίωτη.

Αυτή σε αδρές γραμμές είναι η ιστορική εξέλιξη της ατομικής ιδιοκτησίας. Η απόκτηση ατομικής ιδιοκτησίας συμπορεύεται με την ανθρωπινή φύση. Από τη νηπιακή ηλικία ο άνθρωπος αισθάνεται ακατανίκητη

επιθυμία να αποκτήσει δικά του περιουσιακά αγαθά. Από τις πρώτες ανάγκες που αισθάνεται είναι και εκείνη της δικής του εξουσίας πάνω σε συγκεκριμένο πράγμα. Αν ζητήσει κανείς από νήπιο να του δώσει ένα δικό του αντικείμενο θα λάβει την απάντηση "είναι δικό μου". Είναι το αποτέλεσμα της βαθύτερης αίσθησης της εξουσίαν του πράγματος από το νήπιο, είτε αυτό του έχει δωρηθεί, είτε αποτελεί δημιούργημά του. Η φράση "είναι δικό μου" αποπνέει το μεγαλείο της δημιουργίας, της ασφάλειας και της υπεροχής που προσπορίζει στο νήπιο η κατοχή του συγκεκριμένου αντικειμένου. Αυτή την αίσθηση παρέχει στο άτομο οποιασδήποτε ηλικίας η απόκτηση περιουσιακών στοιχείων. Η συγκέντρωση με την έντιμη εργασία περιουσιακών στοιχείων φυγαδεύει την αλόγιστη σπατάλη του πλούτου, ευεργετεί όμως και το κοινωνικό σύνολο. Γιατί με την εργασία και την προσπάθεια απόκτησης αγαθών ατομικής ιδιοκτησίας διευρύνεται το πνεύμα, ακολουθεί απραπούς πολυσύνθετης δημιουργίας, δημιουργεί καινούρια προϊόντα, τα διοχετεύει στην κατανάλωση, βελτιώνει την ποιότητα, δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας, αυξάνει τον κοινωνικό μισθό, βελτιώνει τη ζωή.

Το κίνητρο του κέρδους, δέχθηκε ανηλεείς επιθέσεις από μεγάλους διανοητές, που παρά το ύψος των εμπνεύσεών τους και της πνευματικής τους ακτινοβολίας, η προσπάθειά τους να βοηθήσουν τον άνθρωπο, τους ωθούσε σε χιμαιρικές ενατενίσεις και τους εμπόδιζε να διαγνώσουν την ανθρωπινή φύση με τις ατέλειές της. Οραματίστηκαν κοινωνίες αγέλων. Τους διέφυγε, ότι ο άνθρωπος από τη φύση του είναι ζυμωμένος και με αδυναμίες, μικρότητες, φυγοπονία και απειθαρχία. Πολλά κοινωνικά συστήματα ευαγγελίστηκαν την τελειοποίηση του ατόμου. Μερικά από αυτά πρέσβευαν, ότι με την κατάρτησή της ατομικής ιδιοκτησίας η τελειοποίηση του ανθρώπου και της κοινωνίας θα ήταν άμεση. Θα απομάκρυνε την εκμετάλλευση του ανθρώπου από τον άνθρωπο. Θα εμπέδωνε τα αισθήματα της αλληλεγγύης και της αδελφότητας. Η επικράτησή τους όμως τίποτα από αυτά δεν πέτυχε. Διεύρυνε τις ανισότητες της ανθρωπίνης φύσης αντί της τελειοποίησής της. Αντί της εξιδανίκευσης του ανθρώπου παρουσιάστηκε ηθική κατάρρευση. Αποδυνάμωση της ανθρωπιάς, πύκνωση της εγκληματικής διάθεσης, απομάκρυνση από τη φυσική κιβωτό, που είναι το φυσικό και ηθικό δίκαιο και η ανθρωπιά. Εξοστρακίστηκε από τα συστήματα αυτά το κίνητρο του κέρδους, ως ο κακός δαίμονας της κοινωνικής συνοχής. Αντικαταστάθηκε από άλλες μορφές κοινοκτημοσύνης, αγγελικές στη σύλληψή τους, που όμως αποδείχθηκε ότι δεν κατόρθωσαν να ευδοκιμήσουν. Είχαν μέσα τους το σπέρμα της ατομικής και κοινωνικής αδιαφορίας, της εγκατάλειψης, πουθενά δεν διέκριναν τη δυναμική του κινήτρου του κέρδους, γιατί δεν κατάλαβαν ότι απευθύνονταν σε κοινωνίες ανθρώπων με ελαττώματα και ελλείψεις θεόρατες. Η κατάρτησή της ατομικής ιδιοκτησίας από τα πολιτεύματα αυτά, η καταπολέμηση του κινήτρου του κέρδους, η παρεμπόδιση της ατομικής δημιουργίας για την έντιμη απόκτηση αγαθών, η έλλειψη σεβασμού στον ατομικό ανθρώπινο μοχλό, η έλλειψη εκπαίδευσης των πολιτών με την αρετή και το φυσικό δίκαιο, ίσως είναι από τις βασικές αιτίες κατάρρευσης των καθεστώτων - εχθρών της ατομικής ιδιοκτησίας. Η πτώση τους, με οδυνηρές συνέπειες για τους λαούς που διοίκησαν, μπορεί να αποτελεί την ιστορική εκδίκηση της αβασάνιστης αντίθεσής τους στο φυσικό νόμο της ατομικής ελευθερίας, στην ατομική δημιουργία. Αυτή την αλήθεια συμπυκνώνει θυμοσοφικά ο λαός μας με τη φράση "το κοινό βόδι το τρώει ο λύκος", που αποδεικνύει περίτρανα την αδιαφορία των ανθρώπων απέναντι στα κοινά πράγματα.

Η ελληνική πολιτεία, πρώιμα διέγινε την αναγκαιότητα αυτής της αλήθειας και έθεσε σε συνταγματική σκέπη την προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας. Το ισχύον Σύνταγμα στο 2ο εδάφιο του άρθρου 17 ορίζει ότι "κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και

όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης".

Ενώ η Ελληνική Πολιτεία προστατεύει συνταγματικά την ατομική ιδιοκτησία, διάφοροι νόμοι και κανονιστικές πράξεις, που αποτελούν ανεξάντλητες πηγές της γραφειοκρατικής γάγγραινας, δημιουργούν ασφυκτικό κλοιό στην ελεύθερη μεταβίβαση της ατομικής, ακίνητης κυρίως, ιδιοκτησίας με οποιαδήποτε μορφή, είτε πρόκειται για γονική παροχή, δωρεά, αγοραπωλησία, διανομή, ανταλλαγή κ.λπ. Οι άστοχες αυτές διατάξεις, που μνημονεύονται λεπτομερειακά πιο κάτω, επιβαρύνουν υπέρμετρα την ατομική ακίνητη ιδιοκτησία και σπαταλούν χρόνο και χρήμα. Αν ένα ακίνητο μεταβιβαστεί πέντε φορές, η αξία του έχει αναλωθεί στα δαπάνηματα των μεταβιβάσεων. Ο ασφυκτικός νομικός κλοιός που δημιουργεί η ελληνική γραφειοκρατία γύρω από τις μεταβιβαστικές πράξεις δεν θωρακίζει τις μεταβιβάσεις, ούτε ασφαλίζει τους συναλλασσόμενους. Τρανότατη απόδειξη τούτου είναι:

- 1 Όταν τα αρμόδια όργανα της πολιτείας, τα πολεοδομικά γραφεία, έχουν την ευθύνη για τη χορήγηση νόμιμων αδειών ανέγερσης οικοδομών και πολυκατοικιών, γιατί να απαιτείται, σύμφωνα με διάταξη του άρθρου 3 του Ν. 2242/94 και υπεύθυνη δήλωση όλων των συμβαλλομένων, που μπορεί να φτάσουν σε αριθμό πολλές δεκάδες, στις οποίες να αναγράφεται ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, και κυρίως στην πράξη το διαμέρισμα, δεν είναι ρέμα, γιαιός, βιότοπος, αρχαιολογικός χώρος, δημόσιο κτήμα και να ορίζεται η προσάρτησή τους στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο.
- 2 Η δήλωση που προβλέπεται στο άρθρο 13 του Ν. 996/77, όταν το ακίνητο που μεταβιβάζεται συνορεύει σε κάποια πλευρά του με κοινοτική ή δασική περιφέρεια.
- 3 Η δήλωση του άρθρου 17 Ν. 1337/83, ότι η άδεια της οικοδομής, στην οποία βρίσκεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο εκδόθηκε πριν από 14-3-1983.
- 4 Η δήλωση του άρθρου 65 Ν. 2538/97, ότι στην περιοχή που βρίσκεται το αγροτεμάχιο που μεταβιβάζεται δεν λειτουργεί ΤΟΕΒ και κατά συνέπεια δεν οφείλεται γι' αυτό τέλος άρδευσης και μάλιστα να είναι υποχρεωτική η προσάρτηση της με ποινή ακυρότητας του συμβολαίου μεταβίβασης.
- 5 Δηλώσεις αφορούσες τους κατοίκους εξωτερικού ότι δεν έχουν εισόδημα στην Ελλάδα από οποιαδήποτε πηγή και ότι δεν οφείλουν στο Ελληνικό Δημόσιο οποιοδήποτε ποσό από οποιαδήποτε αιτία: Όλες αυτές οι διατάξεις καμία ουσιαστική ωφέλεια δεν προσκομίζουν στο Ελληνικό δημόσιο. Αντίθετα η ταλαιπωρία που προσξενούν στους συναλλασσόμενους είναι τεράστια. Πέρα από αυτό η μεγαλύτερη ζημιά που προκαλούν είναι ότι αμβλύνουν τη συνείδηση των συναλλασσόμενων. Όταν ο πολίτης υποχρεώνεται για την παραμικρή αιτία να υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση, χωρίς ποτέ να ελέγχεται η ακρίβεια των δηλώσεών του και χωρίς να τιμωρείται η ανακρίβεια αυτών, αυτός καθίσταται ανεύθυνος, έτοιμος να γλιστρήσει από κάθε νομότυπη ενέργεια, ακόμη και να φτάσει στην παρανομία. Όλα αυτά μηχανεύεται η πολιτεία ή καλύτερα οι μανδρινί της για εισπρακτικούς λόγους. Δεν σταματά όμως μόνο εκεί. Φορτώνει τις μεταβιβαστικές πράξεις με σωρεία πιστοποιητικών, όπως:
- 1 Το πιστοποιητικό του άρθρου 105 σε συνδυασμό με το άρθρο 112 του Ν.Δ. 118/73 ότι δεν οφείλεται φόρος κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.
- 2 Το πιστοποιητικό του άρθρου 80 - 81 του Ν. 2238/94, ότι δηλώθηκαν τα

- εισοδήματα την τελευταία πενταετία για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.
- 3 Το πιστοποιητικό του άρθρου 32 του Ν. 2459/1997, ότι δεν οφείλει ο πωλητής στο Δημόσιο φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας.
 - 4 Το πιστοποιητικό του άρθρου 6 του Ν. 2145/93, ότι ο πωλητής δεν οφείλει στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης τέλος ακίνητης περιουσίας για το ακίνητο που μεταβιβάζεται, που επίσης τάσσεται με ποινή ακυρότητας του μεταβιβαστικού συμβολαίου.
 - 5 Το πιστοποιητικό που ορίζεται στο άρθρο 65 του Ν. 2538/97 στο οποίο να φαίνεται ότι το ακίνητο που μεταβιβάζεται δεν οφείλει τέλος άρδευσης, επί ποινή ακυρότητας του μεταβιβαστικού συμβολαίου.
 - 6 Το πιστοποιητικό ιδιοκτησίας του άρθρου 12 Ν. 1337/83 για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές πράξεων εφαρμογής.
 - 7 Το πιστοποιητικό του άρθρου 2 παρ. 8 Ν. 2308/95 για την εγγραφή του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο.
 - 8 Το πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας.
- Αυτές οι δηλώσεις και τα πιστοποιητικά απαιτούνται για την κατάρτιση και υπογραφή κάθε μεταβιβαστικού συμβολαίου. Η έλλειψη έστω και ενός από αυτά καθιστά αδύνατη τη μεταβίβαση του ακινήτου. Πέρα από αυτά, απαιτούνται και άλλα σε ειδικότερες περιπτώσεις. Η συγκέντρωση αυτών απαιτεί θυσία ημερών και ώβριο υπομονή για τις διαδρομές στις διάφορες δημόσιες υπηρεσίες που αναγκάζονται να ενεργήσουν οι συναλλασσόμενοι. Κοστίζουν διαξίφισμούς με υπαλλήλους, που πιστεύουν ότι είναι αφέντες και όχι ταγμένοι στην υπηρεσία των συναλλασσόμενων, για την εξυπηρέτηση των οποίων διορίζονται Δημόσιο Υπάλληλοι και από το μόχθο και τον ιδρώτα των οποίων αμείβονται. Η πολιτεία με όλη αυτή τη γραφειοκρατική γάγγραινα που έχει θεσπίσει και δυστυχώς συντηρεί με κάθε τρόπο, εμποδίζει τη ροή των συναλλαγών, κατά συνέπεια και την είσοδο στο Δημόσιο Ταμείο των φόρων μεταβίβασης. Δεν θέλει όμως να το αντιληφθεί. Ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος του Εφετείου Πατρών, του οποίου έχω την τιμή να είμαι πρόεδρος, για πέμπτη συνεχή τετραετία έχει απευθύνει εξι υπομνήματα στους υπουργούς Οικονομικών διαφόρων κυβερνήσεων, με υποδείξεις, λόγω εμπειρίας, αποτελεσματικής καταπολέμησης της γραφειοκρατίας, χωρίς να ζημιωθεί το Ελληνικό Δημόσιο ούτε δραχμή και έχουμε την πικρία ότι δεν λάβαμε απάντηση ούτε σε ένα από αυτά. Με άλλα υπομνήματά μας συστήσαμε στη Διοίκηση ότι οι Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι, 9 σε αριθμό σε όλη τη χώρα, και η συντονιστική επιτροπή των προέδρων αυτών, αποτελούν υπεύθυνους σύμβουλους της κυβέρνησης σε θέματα που επιχειρείται νομοθετική ρύθμιση και άπτονται της συμβολαιογραφικής ύλης και ότι είμαστε πρόθυμοι με την νομική μας πανοπλία και την εμπειρία μας να βοηθήσουμε στην ορθόδοξη νομοθέτηση των θεμάτων αυτών. Και εδώ καμία ανταπόκριση. Πιθανολογείται έτσι, ότι η ελληνική διοίκηση δεν επιθυμεί τη βελτίωση της βαλτωμένης γραφειοκρατικής κατάστασης. Οι διάφοροι φόροι που οφείλουν οι πολίτες στο Δημόσιο, μπορούν να εισπραχθούν από φορολογικούς μηχανισμούς που διαθέτει η πολιτεία και θα πρέπει αυτοί να εκσυγχρονιστούν και να συνηθίσουν στην εργασία για την οποία υπάρχουν και όχι να προσπαθεί το Δημόσιο να εισπράξει τους φόρους αυτών με τη δημιουργία σωρείας πιστοποιητικών και υπεύθυνων δηλώσεων, με τις οποίες επιβαρύνει την κατάρτιση των μεταβιβαστικών πράξεων, που αντί να ασφαλίζουν τους συναλλασσόμενους, να καθιστούν ασάλευτες τις συναλλαγές, να εξασφαλίζουν την ταχύτητα και την πυκνότητα αυτών, την επιβραδύνουν και την αποθαρρύνουν και εκθέτουν ανεπανόρθωτα την πολιτεία με αυτούς τους ανωφελείς και άστοχους περιορισμούς, ιδίως σε όσους ζουν και εργάζονται σε άλλες ευρωπαϊκές ώρες ή σε πολιτείες της Βόρειας Αμερικής, που συγκρίνουν την ταχύτητα των συναλλαγών στις χώρες αυτές με την βραδυπορία της γενέτειράς τους και η απογοήτευσή τους κορυφώνεται, με τη δημιουργία εδραίας πεποίθησης ότι δεν επιθυμεί το εκσυγχρονισμό της.



Στις συμβολαιογραφικές εταιρίες

Λέμε ΝΑΙ

Η σύγχρονη παγκοσμιοποιημένου χαρακτήρα εποχή μας, χαρακτηρίζεται ως μια περίοδος ρα-

γδαίων εξελίξεων και ανακατατάξεων. Στο βωμό και προς χάριν της ανταγωνιστικότητας, επιχειρείται σήμερα να ακυρωθούν όχι απλά "κεκτημένα", αλλά ολόκληροι θεσμοί και ισορροπίες που έχουν μακρόχρονα διαμορφωθεί στις δυτικές κοινωνίες.

Με το άρθρο 98 της Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Κοινότητα, η χώρα μας δεσμεύτηκε να δρα σύμφωνα με την αρχή του ελεύθερου ανταγωνισμού της ανοικτής αγοράς. Σύμφωνα με την αρχή αυτή είναι ασυμβίβαστα στην οικονομία, συστήματα, όπου το κράτος προγραμματίζει και παρεμβαίνει στη διαμόρφωση των τιμών των αγαθών ή των υπηρεσιών, όπως γίνεται με τις δικές μας αμοιβές.

Μέσα σ' αυτό το εξελισσόμενο οικονομικό κλίμα η προοπτική του Συμβολαιογραφικού Θεσμού εμφανίζεται ανησυχητική. Εμείς οι Συμβολαιογράφοι απειλούμαστε με άνοιγμα του επαγγέλματος μας, με απελευθέρωση των αμοιβών μας, με συρρίκνωση των αρμοδιοτήτων μας. Η προοπτική αυτή πρέπει να μας προβληματίζει. Από πόσα άραγε γραφεία θα περνάει ένα συμβόλαιο μέχρις ότου βρεθεί η συμφέρουσα για τους συμβαλλόμενους τιμή συμβολαίου και πόσο μεγάλο θα είναι το πλήγμα που θα δεχθούμε ως επιστήμονες;

Για το θεσμό της Συμβολαιογραφίας την καλύτερη ασπίδα θα αποτελέσουν Οι ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ. Απέναντι στο άνοιγμα του αριθμού των συμβολαιογράφων και στο άνοιγμα των αμοιβών που προωθούν έναν άμετρο οικονομικό και ελάχιστο επιστημονικό και παραγωγικό ανταγωνισμό, οι εταιρίες θέτουν τις υγιείς βάσεις υποδοχής των νέων δεδομένων.

Για να γίνουμε ανταγωνιστικοί πρέπει να συνεταιριστούμε μεταξύ μας, διότι μόνο έτσι μπορούμε να μειώσουμε το κόστος των παρεχόμενων υπηρεσιών μας, να αποκτήσουμε άρτια υλικοτεχνική υποδομή και να διεκδικήσουμε την επιστημονική θέση που μας αρμόζει. Το κόστος των παρεχόμενων υπηρεσιών μας θα μειωθεί τόσο από τη μείωση των λειτουργικών εξόδων μας, εφόσον θα κλείσουν τα επί μέρους γραφεία μας και θα συγκεντρωθούμε σε ένα, όσο και από την εξοικονόμηση του βασικότερου συντελεστή παραγωγής, την εργασία, εφόσον θα γίνουμε πιο παραγωγικοί και εμείς και οι υπάλληλοί μας, λόγω του καταμερισμού εργασίας και την εξιδείκευση που θα αποκτήσουμε. Τα μεγάλα συμβολαιογραφικά σχήματα, επειδή θα ελέγχουν μεγάλο μέρος της αγοράς, θα έχουν τη δυνατότητα να διαμορφώνουν τις τιμές. Έτσι ο ανταγωνισμός θα περάσει σε άλλα επίπεδα, αυτά της πιο ποιοτικής και ταχύτερης εξυπηρέτησης των πελατών.

Όσον αφορά την υλικοτεχνική υποδομή, ένα μεγάλο σχήμα θα μπορεί να έχει τη δυναμική να ανταποκριθεί από άποψη κόστους στις απαιτήσεις του σημερινού σύγχρονου γραφείου. Ακούμε και περιμένουμε το ηλεκτρονικό συμβόλαιο και ενδεχόμενα θα χρειάζονται οθόνες και μηχανήματα λήψης και αποστολής ήχου και εικόνας ή δεν γνωρίζω τι ακριβώς, αλλά προσπαθώ να φανταστώ την επανάσταση στις επικοινωνίες που υπόσχεται ο 21ος αιώνας.

Με τη νομική εξειδίκευση που θα αποκτήσουμε μέσα από τα μεγάλα

σχήματα, στα οποία θα καταμερίζονται τα θέματα ενημέρωσης, θα αποκτήσουμε την ζητούμενη νομική επάρκεια, το απαιτούμενο επιστημονικό κύρος. Ο Συμβολαιογράφος πρέπει να έχει και θα έχει πλέον την δυνατότητα να παρακολουθεί όλες τις κοινωνικές και δικαιοδικές εξελίξεις και να καταθέτει την άποψή του, με απαίτηση να τις διαμορφώνει, από το θέμα της κλωνοποίησης έως το θέμα της απελευθέρωσης της αγοράς της ηλεκτρικής ενέργειας.

Για ένα τέτοιο Συμβολαιογράφο καμιά έκθεση τύπου ΚΕΠΕ δεν θα τολμούσε να αναφέρει εκείνο το περιβόητο, ότι οι υπηρεσίες που τελικά παρέχει δεν δικαιολογούν τις τόσες προϋποθέσεις που χρειάζονται για να γίνει Συμβολαιογράφος.

Με την εξειδικευμένη και άρτια επιστημονική εικόνα που θα εμφανίζουμε, θα έχουμε κάθε δικαίωμα να διεκδικήσουμε και άλλες αρμοδιότητες δικαστικής και οικονομικής φύσης π.χ. αρμοδιότητες δικαστικής εκούσιας δικαιοδοσίας.

Οι συμβολαιογράφοι θα πάψουν να αντιμετωπίζονται πλέον ως τα απλά όργανα μιας νομικής γραφειοκρατίας. Θα τονιστεί η νομική και επιστημονική τους αξία αφού και αυτοί θα συσπειρώνονται πλέον σε δημιουργικούς και παραγωγικούς σχηματισμούς. Πρέπει να το συνειδητοποιήσουμε, είτε μας αρέσει είτε όχι, ότι η ανάπτυξη πλέον δεν στηρίζεται στην ατομική προσπάθεια και ικανότητα, και η αγορά ανήκει πλέον στα μεγάλα σχήματα. Το μέγεθος είναι ο κυριότερος παράγοντας οικονομικής ανόδου, αυτός που σε περιόδους κρίσης, όπως αυτή που περνάμε, κάνει τους πλούσιους πλουσιότερους και τους φτωχούς φτωχότερους.

Παρακολουθούμε καθημερινά ένα χορό συγχωνεύσεων εταιριών και Τραπεζών. Οι μεγάλοι γίνονται μεγαλύτεροι και τα νέα μεγάλα αυτά σχήματα των κατασκευαστικών και επιχειρηματικών εταιριών που δημιουργούνται, θα έχουν απαίτηση να συνεργάζονται μόνο με μεγάλα σχήματα, τα οποία με την νομική και υλικοτεχνική επάρκεια και υποδομή τους, θα τους παρέχουν ταχύτερη και πιο ποιοτική εξυπηρέτηση. Ο συμβολαιογραφικός χώρος πρέπει να αποτάξει μία στασιμότητα πολλών χρόνων, να εξελιχθεί και να υιοθετήσει τη λειτουργία των εταιριών, οι οποίες, πλην των άλλων, θα ενισχύσουν τόσο το κύρος όσο και την επιστημονικότητα του κλάδου.

Αν θέλουμε να είμαστε προοδευτικοί κι αν επιθυμούμε να αντιμετωπίσουμε την πραγματικότητα που έρχεται με αξιώσεις, οφείλουμε να κατανοήσουμε την ουσία της ιδέας των συμβολαιογραφικών εταιριών, θεωρώντας τες όχι ως ένα αναγκαίο κακό, αλλά ως πραγματικό δικό μας δημιούργημα, απότοκο μιας ώριμης και διορατικής σκέψης από το οποίο έχουμε πολλά να κερδίσουμε.

Να ενστερνιστούμε λοιπόν την εταιρική ιδέα και να την αναδείξουμε προμηθευτική μας σκέψη, να προσπαθήσουμε να δημιουργήσουμε γρήγορα τις προϋποθέσεις για τη συμπόρευση μας κατά σχήματα. Τώρα, πριν είναι πολύ αργά, πριν μας το επιβάλουν οι εξελίξεις. Τώρα που έχουμε το χρόνο να σκεφτούμε, να οργανωθούμε, να δράσουμε, να κάνουμε ένα βήμα μπροστά.

Η Θ. ΜΑΡΕΤΗ είναι συμ/φος Θεσ/νίκης, μέλος του ΔΣ του ΣΣΕΘ