

Νοτάριος

Τριμηνιαία έκδοση του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης

Τεύχος 5 • ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ-ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ-ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2003

ΤΕΥΧΟΣ 5

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ-ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ-ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2003

ΝΟΤΑΡΙΟΣ



Καλή Χρονιά
2004

E-mail

ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

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

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ:
Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος.

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ:
Ευάγγελος Σαρρής, Νικόλαος Νάσλας, Χριστίνα Φαρδή

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

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ-ΕΚΤΥΠΩΣΗ-FILMS-MONTAZ: Εκδοτική Βορείου Ελλάδος Α.Ε.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ Σ.Σ.Ε.Θ.

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΣΑΡΡΗΣ πρόεδρος	ΙΩΑΝΝΑ ΧΡΟΥΣΑΛΑ - ΜΠΙΛΙΣΗ μέλος
ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΣΤΑΜΠΟΥΛΙΔΗΣ αντιπρόεδρος	ΒΑΡΒΑΡΑ - ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΕΛΑΙΑ - ΒΛΑΧΑΚΗ μέλος
ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΦΑΡΔΗ - ΠΑΝΤΑΖΗ γενική γραμματέας	ΜΑΡΙΑ ΧΑΛΚΙΔΟΥ μέλος
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΑΝΩΛΙΔΗΣ ταμίας	ΣΟΦΙΑ ΜΟΥΡΑΤΙΔΟΥ - ΖΑΧΑΡΙΑΔΟΥ μέλος
	ΠΟΛΥΞΕΝΗ ΠΑΡΑΤΗΡΑ - ΤΡΙΚΟΥΚΗ μέλος

Διανέμεται δωρεάν στα μέλη των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της Ελλάδας και σε 300 φορείς.

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

Προς διευκόλυνση της συλλογής της ύλης, λειτουργούν οι παρακάτω συντακτικές θεματικές ομάδες, στις οποίες έχει οριστεί ένας συντονιστής για την ορθή λειτουργία τους.

- Επεξεργασίας θεμάτων συμβολαιογραφικής πρακτικής, στην οποία μετέχουν οι Κωνσταντία Καλογιάννη, Αικατερίνη Καρακάση, Νιόβη Κοριζή, Ευγενία Ματθαίου, Πηνελόπη Μιχαηλίδου, Ελένη Παπαδοπούλου, Αρετή Παπαϊωάννου, Ιωάννα Σωσσιδου, Χρυσούλα Τριανταφυλλίδου - Μαλαχτάρη, Γενοβέφα Τσερμενίδου, Ιωάννα Χρυσουλά, με συντονίστρια τη Μαρία Χαλκίδου.
- Ειδικών νομικών θεμάτων, στην οποία συμμετέχουν οι Παρασκευή Ταρνατάρου - Σαλπιστή και Ειρήνη Τσορμπατζόγλου.
- Συλλογής νομοθεσίας Ελλάδας, στην οποία συμμετέχουν οι Ευγενία Ματθαίου, Μαριάννα Παπακυριάκου, με συντονίστρια τη Σοφία Μουρατίδου.
- Συλλογής νομοθεσίας Ελλάδας και ηλεκτρονικών σελίδων, στην οποία συμμετέχουν οι Κωνσταντία Καλογιάννη, Φωτεινή Κούτκου, Νικόλαος Παπαϊωάννου με συντονίστρια την Ευαγγελία Μαυρίδη - Τζουμάκη.
- Λήψεως συνεντεύξεων στην οποία μετέχουν οι Νικόλαος Νάσλας, Παρασκευή Παναγακοπούλου - Μουρτζούκου, Χριστίνα Φαρδή.
- Κάλυψης εκδηλώσεων, στην οποία μετέχουν οι Ελένη Αδάμου, - Ελένη Μυλοπούλου.
- Θεμάτων Ελληνικής γλώσσας με υπεύθυνο τον Νικόλαο Νάσλα.
- Ιστορίας συμβολαίων με υπεύθυνη την Ισμήνη Μιχελάκη - Πραταινική.
- Πολιτιστικών θεμάτων, με υπεύθυνη την Γενοβέφα Τσερμενίδου - Αλεξοπούλου.

Οι επιστολές και τα θέματα που θα στέλλονται προς δημοσίευση παρακαλούμε να στέλλονται στο περιοδικό με την ένδειξη για την αντίστοιχη θεματική ομάδα.

Δ Ι Ο Ρ Θ Ω Σ Η

Στο προηγούμενο τεύχος το πολύ ενδιαφέρον άρθρο με τίτλο "Ηλεκτρονική διακυβέρνηση και Συμβολαιογράφος" μας το έστειλε η εκλεκτή συνάδελφος συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης Μαριάννα Παπακυριάκου, η οποία εκπροσωπεί την χώρα μας και στις επιτροπές της Διεθνούς Ένωσης Συμβολαιογραφίας στην Ευρώπη.

Τα ενυπόγραφα άρθρα απηχούν μόνο τις απόψεις του συντάκτη τους. Η συντακτική επιτροπή του περιοδικού μπορεί να δημοσιεύει τα άρθρα ή τις επιστολές κατά την κρίση της, χωρίς όμως να αλλάζει το νόημά τους. Μετά την αποστολή του στο περιοδικό, κανένα άρθρο δεν επιστρέφεται. Δεν επιτρέπεται η αναδημοσίευση, ολική ή μερική άρθρων του περιοδικού, χωρίς προηγούμενη άδεια του εκδότη.



« 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 συμβολαιογραφικός θεσμός συνιστούν τους βασικούς άξονες για την εγγύηση της ελευθερίας, της ασφάλειας και της δικαιοσύνης σε ένα σύγχρονο κράτος.»

Παγκόσμια Ένωση Λατινικής Συμβολαιογραφίας

EDITORIAL.....	σελ.3
Το βήμα της αλληλογραφίας	σελ.4
ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ	
Ξενοφοβία, ρατσισμός, ελληνική σημαία.....	σελ. 7
Κλειστές θέσεις στάθμευσης.....	σελ. 8
Ανάλυση άρθρων ν.3147/2003.....	σελ.10
ΦΑΚΕΛΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.....	σελ.14
ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ	
Αντιπροσώπευση ανηλίκων.....	σελ.17
Συναίνεση, έγκριση και εικονικότητα	σελ.18
Πώληση ακινήτου Γερμανού υπηκόου στην Ελλάδα.....	σελ.20
Απόκτηση ακινήτου από πλειστηριασμό από αλλοδαπό νομικό πρόσωπο.....	σελ.22
Συμβάσεις μεταξύ κρατών για αποφυγή διπλής φορολογίας κεφαλαίου.....	σελ.24
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΝΕΑ	σελ.25
ΕΠΩΝΥΜΩΣ	
Αναγκαστική εκποίηση άυλων τίτλων	σελ.26
Προβλήματα κατά την εφαρμογή του κτηματολογίου.....	σελ.28
Όταν εμφανιστεί μία αφανής.....	σελ.29
Συμβολαιογράφος ή Νοτάριος.....	σελ.30
ΔΙΑΔΙΚΤΥΩΘΕΙΤΕ.....	σελ.32
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ.....	σελ.34
Η ΔΙΚΗ ΣΑΣ ΣΕΛΙΔΑ.....	σελ.40
ΓΛΩΣΣΑΜΥΝΤΩΡ.....	σελ.44
Η ΔΙΚΗ ΣΑΣ ΣΕΛΙΔΑ.....	σελ.46
ΑΠΟΔΕΛΤΙΩΘΕΙΤΕ.....	σελ.48

Καλή χρονιά και δημιουργική. Με κουράγιο και με τόλμη να αντιμετωπίσουμε τα προβλήματα της συμβολαιογραφίας, που δεν μας αφήνουν να ξαποστάσουμε.

Αφορμή ήταν οι Άγιοι Νοτάριοι, για να επισκεφθούμε μια ακόμη φορά την Πόλη, αυτή την Πόλη που ονειρευτήκαμε από μικροί διαβάζοντας τη «Λωξάντρα», την πόλη της Βυζαντινής μεγαλοπρέπειας.... Αυτή την πόλη που την είπαν Πόλη γιατί είναι η πιο όμορφη πόλη του κόσμου (κατά την Πολιτική Κουζίνα), *σελ. 34 στιγμιότυπα από τις εκδηλώσεις στην Πόλη*

Λέγαμε να' χαμε εξώφυλλο αυτού του τεύχους μία εξώπορτα συμβολαιογραφείου με μία πινακίδα που να γράφει «Κλειστόν λόγω αποχής». Όμως ο ερχομός του νέου έτους κατέστησε ανεπίκαιρο το θέμα κι ας είναι τόσο σημαντικό για τη συμβολαιογραφία, με αποτέλεσμα να αλλάξουν οι αρχικές μας σκέψεις, *σελ. 5 απόψεις για την αποχή*

Ηταν ίσως να μην αρχίσουμε τις αποχές

Χαιρόμαστε που το περιοδικό μας γίνεται βήμα επικοινωνιακού διαλόγου, που τα άρθρα δίνουν αφορμή σε πολλούς για αντίλογο, που ήδη κάποιιοι συνάδελφοι τολμούν και γράφουν αυτά που δυστυχώς άλλοι εκθέτουν μόνο από το τηλέφωνο, *διαβάστε την στήλη της αλληλογραφίας, σελ 4*

Ριζοσπαστικές για την Ελλάδα, ρεαλιστικές για τον Καναδά, οι θέσεις της συμβολαιογράφου και Υπουργού Διεθνών σχέσεων του Κεμπέκ *(διαβάστε αποσπάσματα από τον λόγο της στο Διαρκές Συμβούλιο της Δ.Ε.Λ.Σ. σελ. 38)*

Ο Πατριάρχης, το σύμβολο της Ορθοδοξίας - βάλλων και βαλλόμενος, δεν παίρνουμε θέση- άρχοντας οικοδεσπότης, μας τίμησε με τη φιλοξενία του σ' όλη τη διάρκεια της επίσκεψής μας στο Πατριαρχείο, *αποσπάσματα από δημοσίευτη ομιλία του σελ. 36.*

Νοτάριος ή συμβολαιογράφος; Περιμένουμε τις απόψεις σας, *σελ. 30.*

Ιδιον του Έλληνα και του συμβολαιογράφου (γιατί να εξαιρεθεί) είναι διαρκώς να διαμαρτύρεται γι' αυτά που δεν γίνονται.

Ας αφήσουμε τουλάχιστον τώρα στην αρχή της χρονιάς τις διαμαρτυρίες και ας ευχηθούμε **ό,τι καλύτερο.**

Για τη συντακτική επιτροπή
Χριστίνα Φαρδή



ΣΥΝΔΙΚΑΛΙΣΜΟΣ & ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΙ

Αγαπητοί συνάδελφοι,

Πιστεύω πως είναι καιρός να ασχοληθούμε με το αυτονόητο. Να ασχοληθούμε σοβαρά με τα εργασιακά μας θέματα και όλα τα προβλήματα του επαγγέλματός μας, που χρόνια συσσωρεύονται και κάνουν μαρτύριο την καθημερινότητά μας, χωρίς να έχουμε δικαίωμα όχι να τα συζητήσουμε μέσα στο σύλλογό μας αλλά ούτε στον εαυτό μας να τα ομολογήσουμε. Είμαι 27 χρόνια συμβολαιογράφος και αν εξαιρέσω τα πρώτα χρόνια της συμβολαιογραφίας μου (επί προεδρίας του αείμνηστου Νικόλαου Παπανικολάου, που έστω και μια φορά το χρόνο, στην επίσημη γενική συνέλευση συζητούσαμε ουσιαστικά και ψηφίζαμε για τα θέματα της ημερήσιας διάταξης για τα οποία στη συνέχεια, έδινε μάχη στη συντονιστική επιτροπή), δεν θυμώμαι ποτέ να συζητήσαμε τα θεσμικά και επαγγελματικά μας προβλήματα και να προωθήσαμε την επίλυσή τους. Με κάποιο μαγικό τρόπο διαδιδόταν άνωθεν η απαγόρευση, πάντα προφορικά, ότι δεν επιτρέπεται να συζητούμε τα συνδικαλιστικά μας θέματα. Η απειλή του τύπου «μη μιλάτε διότι κινδυνεύουμε να μας καταργήσουν».

Αν κάποιος από μας, πεισμένοι από τα καθημερινά προβλήματα και αγανακτισμένοι από τη γραφειοκρατία που μας επιβάλλεται και είναι άσχετη βέβαια με το κυρίως αντικείμενο της δουλειάς μας, θίγαμε κάποιο θέμα, ενοχλούσαμε το προεδρείο και χαλούσαμε την ειδική ατμόσφαιρα της επίσημης γενικής συνέλευσης, που είναι κυρίως ευκαιρία να συμπάγωμε, να ανταλλάξουμε λόγια αβροφροσύνης και να χειροκροτήσουμε το προεδρείο για τα επιτεύγματά του μετά τον ετήσιο απολογισμό.

Δεν μπορώ να καταλάβω ποιος επιβάλλει αυτήν την απολιθωμένη αντίληψη και συντηρεί όλο αυτό το κλίμα μέχρι σήμερα, που μας έχει οδηγήσει στην παγκόσμια πρωτοτυπία, να είμαστε οι μόνοι εργαζόμενοι που δεν συζητούμε ποτέ τα θεσμικά και εργασιακά μας προβλήματα και αγόγγυστα υπο-

μένουμε και εφαρμόζουμε ότι μας διατάζουν, ακόμη και αν αυτό υπερβαίνει τις φυσικές και οικονομικές μας αντοχές.

Ξέχασα υπάρχει και ο στρατός. Ο στρατός λοιπόν και εμείς απαγορεύεται να συνδικαλιστούμε. Όλοι ξεπέρασαν τα ταμπού, τις προκαταλήψεις και τις ανασφάλειες, όπως, οι δικαστές, οι δικηγόροι ακόμη και οι αστυνομικοί.

Εμείς; Δεν έχουμε καταλάβει ότι διανύουμε τον 21ο αιώνα που τα πάντα τρέχουν και πρέπει και εμείς κάτι να κάνουμε να προλάβουμε τις εξελίξεις; Δεν μπορούμε πια να διεκπεραιώνουμε τις σημερινές συναλλαγές με πνεύμα και εργαλεία του προηγούμενου αιώνα.

Το κράτος με την εφαρμογή των αντικειμενικών αξιών μείωσε τα εισοδήματά μας στο 1/3 και αύξησε τη γραφειοκρατία εις θάρος μας. Μας επέβαλε να επισυνάπτουμε πάνω από δέκα δικαιολογητικά τα οποία εκδίδονται με δικό μας κόστος και δική μας φροντίδα, κάτι που σημαίνει ανάγκη αύξησης του προσωπικού μας, άρα οικονομική επιβάρυνση. Συνάμα σταδιακά συρρικνώνεται η συμβολαιογραφική ύλη. Για τίποτε από όλα αυτά δεν συγκινηθήκαμε και δεν διατυπώσαμε έστω και μια διαμαρτυρία, βρε αδελφέ, για την τιμή μας ως εργαζομένων. Και έχουμε τόσα προβλήματα κατά την ενάσκηση των καθηκόντων μας. Από πού να αρχίσει και πού να τελειώσει κανείς. Να πούμε για τα δικαιώματά μας ως εργαζομένων, τις συνθήκες εργασίας, τα ασφαλιστικά μας δικαιώματα και τις υπέρογκες ασφαλιστικές μας υποχρεώσεις, (που ούτε και το ΣΔΟΕ πιστεύει στην καταβολή αυτών των ποσών), την επιστημονική και πρακτική μας ενημέρωση, το ανειδίκευτο προσωπικό μας, τον εκουχρονισμό του επαγγέλματός μας, το κόστος της γραφειοκρατίας που συνεχώς διογκούται; Ακόμη τους κινδύνους που διατρέχουμε κατά την ενάσκηση των συμβολαιογραφικών μας καθηκόντων, αφού είμαστε εκτεθειμένοι στις ορέξεις του κάθε δικομανούς, που θα ήθελε να αμφισβητήσει τη γνησιότητα της υπογραφής των συμβαλλο-

μένων και να μας οδηγήσει στα δικαστήρια για απάτη, πλαστογραφία, συνέργεια σε πλαστογραφία και τόσα άλλα αδικήματα. Έτσι να κινδυνεύει η προσωπική και επαγγελματική μας τιμή και αξιοπρέπεια και να μην έχουμε καμία δικλείδα ασφαλείας να το αποτρέψουμε, παρά να υποστούμε τη βάση της όλης διαδικασίας μέχρι να αποδειχθούμε αθώοι, αν είμαστε τυχεροί και να αποδείξουμε επιτέλους ότι «δεν είμαστε ελέφαντες»;

Κύριοι συνάδελφοι, εγώ νομίζω πως συνεχίζουν να μπαίνουν νέα άτομα στο σώμα και υπάρχουμε και εμείς, μη έχοντες άλλη επιλογή, γιατί δεν συνειδητοποιούμε τις ευθύνες και τους κινδύνους που συνεπάγεται το επάγγελμά μας, που θα γίνονται ακόμη μεγαλύτεροι όταν στην οικονομία αρχίσει η ύφεση. Όλοι οι δημόσιοι υπάλληλοι, μέσα από τους συνδικαλιστικούς τους αγώνες έχουν αποσειεί ακόμη και τις στοιχειώδεις ευθύνες που τους αναλογούν και τις έχουν φορτώσει στους άφωνους συμβολαιογράφους, ώστε επί ποινή ακυρότητας των συμβολαίων ή προσωπικά πειθαρχικά τους ευθύνει, να διασφαλίζουν το κράτος, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, συνεταιρισμούς, ασφαλιστικά ταμεία και οτιδήποτε άλλο φανταστεί κανείς. Με αυτόν τον τρόπο που λειτουργούμε, πολύ σύντομα θα μας πνίξει η δουλειά και το κόστος της γραφειοκρατίας και θα καταντήσουμε ως οι πιο σκληρά και υπεύθυνα εργαζόμενοι και μη αμειβόμενοι πολίτες. Οι σύλλογοί μας λειτουργούν ως εκ του νόμου, χωρίς καμία ουσιαστική εξουσία και αρμοδιότητα συνδικαλιστική. Υπάρχει διάχυτο πνεύμα φόβου και ενοχής και μια διάθεση ασυνόμευσης των συναδέλφων και όχι ενημέρωσης, αλληλεγγύης και συνεργασίας μεταξύ των μελών του συλλόγου. Όλα αυτά που ουσιαστικά ταζούμε όλοι, είναι μερικά από τα προβλήματα που μας απασχολούν. Θα χαρώ πολύ το πολύτιμο περιοδικό μας «Νοτάριος» να αφιερώσει μια στήλη στα συνδικαλιστικά μας θέματα ώστε όλοι οι συνάδελφοι να μπορούν να καταθέσουν τις απόψεις τους και τους προβληματισμούς τους και με το διάλογο αυτό, μέσω του περιοδικού να προωθήσουμε την επίλυσή τους.

Με εκτίμηση

Αναστασία Παπαδοπούλου - Ασπίδα
Συμβολαιογράφος Αλεξανδρουπόλεως

ΑΠΟΧΗ ΤΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ ΚΑΠΟΙΕΣ ΣΚΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΕΜΠΕΙΡΙΕΣ

Τα παλαιότερα χρόνια το πιο σύντομο ανέκδοτο αποτελούνταν από δύο λέξεις «Αλβανός τουρίστας». Όμως άλλαξαν οι καιροί και το παρπάνω ανέκδοτο έγινε πλέον πραγματικότητα. Κατά την ίδια λογική, εξίσου σύντομο ανέκδοτο θα ήταν και το «απεργός συμβολαιογράφος». Όμως και αυτό αποτελεί πλέον πραγματικότητα.

Ο κλάδος των συμβολαιογράφων επιτέλους προέβη σε κάποια κινητοποίηση για ένα από τα πολλά του προβλήματα (και ίσως όχι το πλέον σημαντικό). Τη διήμερη αποχή της 18 και 19 Νοεμβρίου του 2003. Μια κινητοποίηση πολλαπλώς σημαντική. Γιατί ήταν η πρώτη οργανωμένη πανελλαδική κινητοποίηση του κλάδου. Γιατί ανέβασε ένα επίπεδο παραπάνω τη συνδικαλιστική συνείδηση και πρακτική του κλάδου και των συλλόγων του, καθώς φάνηκε ότι πέραν των διακηρύξεων και των προφορικών αιτημάτων, μπορούμε να προβούμε και σε δυναμικές και έμπρακτες διεκδικήσεις λύσεων στα προβλήματά μας. Και τέλος γιατί φάνηκε ότι μπορούμε να συντονιστούμε με συγγενείς κλάδους για την προώθηση των κοινών μας αιτημάτων.

Με αφορμή την αποχή αυτή βέβαια γεννούνται διάφοροι προβληματισμοί. Πώς οι σύλλογοι θα μπορούν να πληροφορούν εγκαίρως και να συντονίζουν τα μέλη τους για μελλοντικές κινητοποιήσεις; Πώς οι σύλλογοι θα μπορούν να πληροφορούνται με ακρίβεια τη συμμετοχή των μελών τους σε μελλοντικές αποχές; Πώς οι σύλλογοι θα μπορούν να περιφρουρούν τις κινητοποιήσεις τους και να διασφαλίζουν την καθολική συμμετοχή των μελών τους σ αυτές; Ποιος θα πρέπει να είναι οι συνέπειες για συναδέλφους που συνειδητά παραβιάζουν τις αποφάσεις των συλλόγων και δεν συμμετέχουν στις κινητοποιήσεις; Είναι η αποχή ο μόνος τρόπος διαμαρτυρίας και δυναμικής διεκδίκησης των αιτημάτων μας, με δεδομένη τη φύση της εργασίας μας, ή πρέπει να αναζητηθούν και εναλλακτικές μορφές κινητοποιήσεων, πιο ταιριαστές με το χαρακτήρα της συμβολαιογραφίας, αλλά και πιο αποτελεσματικές;

Πάντως στην πόλη της Βέροιας, όπου συμβολαιογράφω, αποκόμισα την εντύπωση ότι οι συνάδελφοί μου ήταν από καιρό έτοιμοι για μια κινητοποίηση. Υπήρχε μια από καιρό συσσωρευμένη δυσαρέσκεια. Για την αδράνεια του κλάδου μας στην διεκδίκηση των πολλών αιτημάτων μας. Για την άσκηση ενός είδους ευγενούς και «αφ υψηλού» συνδικαλισμού, περιοριζόμενου μόνο σε παρασκηνιακές πιέσεις και «ευγενικές» παρακλήσεις. Για τη μη συμμετοχή της βάσης των συμβολαιογράφων στις διεκδικήσεις του κλάδου. Πολλές φορές συνάδελφοι έθεσαν το ερώτημα «και γιατί δεν απεργούμε και εμείς» για την επίλυση του τάδε προβλήματος. Έτσι έχω τη αίσθηση πως οι συνάδελφοι της πόλης μου θα συμμετείχαν ευχαρίστως σε μια αποχή,



ακόμη και για ζήτημα λιγότερο σημαντικό από αυτό του Ταμείου Νομικών.

Την πρώτη μέρα της αποχής πέρασα και από τα είκοσι συμβολαιογραφεία της πόλης μου για να διανείμω την αφίσα της αποχής. Και διαπίστωση ιδίως όμμασι τη συμμετοχή των συναδέλφων. Μόνο σε δύο γραφεία είδα πως οι συνάδελφοι είχαν μέσα πελάτες με τους οποίους συζητούσαν. Κάποιοι ήτανε μέσα με κλειδωμένη πόρτα και δεν ανοίγανε σε κανέναν. Σε μένα ανοίξανε όταν άκουσαν το σχετικό σύνθημα. Μάλιστα η συναδέλφισσα Άννα ενώ παράγγειλε καφές, ξεχάστηκε και δεν άνοιγε ακόμη και στον καφετζή, ο οποίος ματαίωσε χτυπούσε την πόρτα. Άλλοι στείλανε μόνο τους υπαλλήλους τους, οι οποίοι ενημέρωναν τους πολίτες περί της αποχής. Τέλος κάποιοι άλλοι δεν πάτησαν καθόλου στα γραφεία τους, βρίσκοντας την ευκαιρία να ασχοληθούν με προσωπικές τους υποθέσεις. Το μεσημέρι δε της Τρίτης οργανώθηκε απεργιακή «τσιπουροκατάλυση». Εδώ δυστυχώς η συμμετοχή των συναδέλφων ήτανε μικρότερη, δείχνοντας ότι ο κλάδος μας δεν έχει ακόμη ωριμάσει συνδικαλιστικά.

Γενικά η αποχή του Νοέμβρη μου άφησε μια όμορφη γεύση. Θυμήθηκα τις ηρωικές μέρες του φοιτητικού μας συνδικαλισμού. Ένωσα όμορφα καθώς μαζί με τους συναδέλφους μου συμμετείχαμε σ έναν κοινό αγώνα για τα προβλήματά μας. Γιατί θυμηθήκαμε τα σημαντικά πράγματα που μας ενώνουν, και όχι τις μικρότητες που μας χωρίζουν. Και γιατί μπόρεσα και εγώ να κάνω μια βόλτα στη αγορά και να πιω έναν καφέ σε εργάσιμη μέρα και ώρα, πράγμα που είχα πολλά χρόνια να κάνω.

Γιώργος Μανωλίδης
Συμβολαιογράφος Βέροιας

Εξετάσεις υποψηφίων συμβολαιογράφων

Έχοντας διαβάσει προσεκτικά το άρθρο της συναδέλφου κ. Λέπηση, που δημοσιεύτηκε στο προηγούμενο τεύχος του περιοδικού με την επικεφαλίδα «Εξετάσεις - εξετάσεις», σχετικά με την αναγκαιότητα ή μη της εξέτασης των υποψηφίων συμβολαιογράφων στις ξένες γλώσσες, έχω να δηλώσω τα εξής:

Θεωρώ τις απόψεις της παρωχημένες. Αναφέρονται ίσως στη μακρινή εκείνη εποχή που η ίδια ξεκινούσε τη Συμβολαιογραφία, που ίσως δεν χρειά-

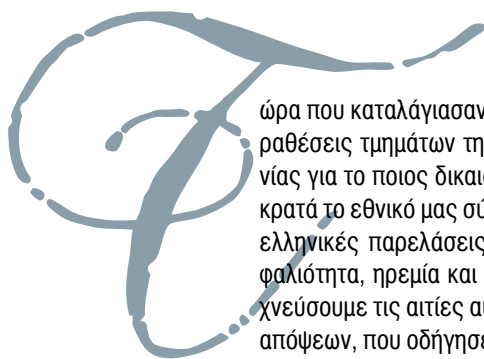
ζονταν παρά μόνο καλή γνώση της Ελληνικής γλώσσας. Τώρα η Ελλάδα είναι επίσημο μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η πληθυσμιακή σύνθεση των Ελληνικών πόλεων έχει αλλάξει, ενώ πολλές από τις συμβολαιογραφικές πράξεις γίνονται με ανθρώπους που δεν ξέρουν πολλές φορές, όχι μόνο να υπογράφουν στην Ελληνική γλώσσα αλλά ούτε να μιλήσουν στα Ελληνικά. Μήπως θα έπρεπε να εντάξουμε σε κάθε συμβολαιογραφείο και ένα διερμηνέα; Μήπως δεν θα έπρεπε ποτέ να

διεκδικίσουμε θέση για την Προεδρία ή τις άλλες δραστηριότητες των Συμβολαιογράφων στην Ευρωπαϊκή Ένωση επειδή η άγνοια, τουλάχιστον της Αγγλικής γλώσσας θα μας άφηνε έξω από τα διεθνή fora; Προχωρούμε με άλματα προς το μέλλον σε όλους τους τομείς και τίποτε δεν μπορεί να γυρίσει τον ρούιν του ποταμού προς τα πίσω, προς την οπισθοδρόμηση και την καθυστέρηση. Η παγκοσμιοποίηση που είναι προ των πυλών όλων των χωρών δεν επιτρέπει πωγωνιρίσματα στις δεκαετίες του 1950 και του 1960.

Τάνια Κατίκου Σ/φος Θεσσαλονίκης



ΞΕΝΟΦΟΒΙΑ, ΡΑΤΣΙΣΜΟΣ, ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΣΗΜΑΙΑ



ώρα που καταλάγιασαν οι έντονες αντιπα-
ραθέσεις τμημάτων της ελληνικής κοινω-
νίας για το ποιος δικαιούται και πρέπει να
κρατά το εθνικό μας σύμβολο στις εθνικές
ελληνικές παρελάσεις, μπορούμε με νη-
φαλιότητα, ηρεμία και σωφροσύνη να ανι-
χνεύσουμε τις αιτίες αυτής της διάστασης
απόψεων, που οδήγησε σε ρήξη.

Οι εθνικές ελληνικές παρελάσεις τιμούν
και αναπαριστούν κορυφαία ιστορικά γεγο-
νότα των προγόνων μας, που έπαιξαν απο-
φασιστικό ρόλο και είχαν καταλυτική επί-
δραση στη δημιουργία του νέου ελληνικού

κράτους ή στη διατήρηση της
ελευθερίας και της ανεξαρ-
τησίας του ή στη διαφύλαξη
της αξιοπρέπειας, της τιμής
και της ζωής των πολιτών του.
Σε αυτή την ελευθερία και την
ακεραιότητα της εθνικής μας
οντότητας οφείλουμε τη δυ-
νατότητα, που έχουμε όλοι
σήμερα να συμφωνούμε ή να
διαφωνούμε, να μπορούμε να

προσεγγίζουμε κάθε θέμα από όποια οπτι-
κή γωνία επιθυμούμε, σύμφωνα με τις υπο-
κειμενικές ή οποιεσδήποτε άλλες κρίσεις
και βλέψεις μας.

Υπάρχει πράγματι ρατσισμός και ξενοφοβία
στην ελληνική κοινωνία; Υπάρχει έρπουσα
φασιστική νοοτροπία, καθώς πολλοί αβασά-
νιστα τις καταλογίζουν; Φράσεις ανείπωτης
σκληρότητας. Αντικειμενικά άδικες. Ξένες
στην ελληνική πραγματικότητα. Η ελληνική
κοινωνία από την αρχαιότητα μέχρι και σήμε-
ρα είναι ανοικτή σε ρεύματα ιδεών, σε αν-
θρώπινες ανταλλαγές και συναλλαγές. Χο-
ρηγούσε χωρίς φειδώ στην Οικουμένη τα
άφθονα και ακριβά πνευματικά της προϊόντα
και δανειζόταν από αλλοδαπούς ιδέες, που
στο καμίνι της πάλης των φιλοσοφικών και
πολιτικών της ζυμώσεων, τις μετέτρεπε σε
ελληνικές, τις προσαρμοζε στην ελληνική
πραγματικότητα, στις δικές της ανάγκες.
Αποκτούσαν διάρκεια, έδιναν πνοή ζωής. Σε
καμία χρονική περίοδο η ελληνική κοινωνία,
όταν διατελούσε σε ελευθερία, δεν έζησε
σε ασφκτικά πλαίσια προστατευτισμού.
Η επαφή και η συνεργασία με τους αλλοδα-
πούς, γείτονες ή μακρινούς, ήταν η αδυνα-
μία και η δύναμή της. Έτσι είναι και σήμε-
ρα. Δεν υπάρχει χώρα στον πλανήτη, που
να ταξιδέψει Έλληνας και να μη συναντή-
σει συνέλληνα. Τα τελευταία χρόνια εκ-
πορθήθηκε και αλώθηκε ολόκληρη η Βαλ-
κανική από ελληνικά επιχειρηματικά συμ-

**Η ελληνική κοινωνία από την
αρχαιότητα μέχρι και σήμερα εί-
ναι ανοικτή σε ρεύματα ιδεών,
σε ανθρώπινες ανταλλαγές και
συναλλαγές**

φέροντα. Σήμερα ζουν στην Ελλάδα άνθρωποι διαφόρων εθνικοτήτων, που ανέρχονται περίπου στο 1/7 του πληθυσμού της. Οι περισσότεροι από αυτούς εργάζονται ειρηνικά και παραγωγικά. Ευεργετούν τον εαυτό τους, την οικογένειά τους, την πατρίδα τους, αλλά και την Εθνική μας οικονομία. Η ελληνική κοινωνία συνεργάζεται με αυτούς αρμονικά. Πώς μπορούσε διαφορετικά να συμπεριφερθεί, όταν στην ίδια με αυτούς μοίρα, πριν από ελάχιστες δεκαετίες, είχαν βρεθεί εκατοντάδες χιλιάδες Έλληνες στις αγορές εργασίας της Ευρώπης, της Αμερικής, της Αυστραλίας και ολόκληρου του πλανήτη;

Η ελληνική κοινωνία ουδέποτε δομήθηκε σε τάξεις. Ούτε ανέχτηκε τις κάστες, που ευδοκίμησαν στις χώρες της Ανατολής. Δεν ανήγειρε πύργους κληρονομικούς, δεν θεομοθέτησε καντόνια και Βαρωνίες, δεν αποδέχτηκε μαρκήσιους, κόμητες, δούκες, βαρώνους και βαρωνέντους.

Στην Ελλάδα οι μεγάλες περιουσίες δεν διατηρούνται για μακρό χρονικό διάστημα. Δημιουργεί ο πατέρας. Διατηρεί τα μισά συνήθως ο γιος. Τα αφανίζει ο εγγονός. Είναι τούτο μια διαδικασία μεταφοράς του πλούτου, κοντολογίς δημοκρατική.

Ο γιος του αχθοφόρου, που κοσμεύεται με πνευματικές δεξιότητες, καταλαμβάνει ανεμπόδιστα κοινωνικά και πολιτικά υπουργήματα. Οι πνευματικές αρετές και επαγγελματική ευδοκίμηση είναι κλειδιά ασφαλή, που συντελούν στην εκπόρθηση όλων των πνευματικών, κοινωνικών, πολιτικών και επιχειρηματικών δομών της ελληνικής κοινωνίας. Η ίδια δυνατότητα παρέχεται και στους ξένους, που αποκτούν την ελληνική ιθαγένεια.

Οι Έλληνες μετανάστες, σε όποια χώρα και αν εγκαταστάθηκαν, επέδειξαν εργατικότητα και ευπειθία. Σεβάστηκαν τους νόμους των χωρών, που τους φιλοξένησαν. Άλλωστε δεν μπορούσαν να συμπεριφερθούν διαφορετικά. Η οποιαδήποτε παραβατικότητα εκεί κολάζεται άμεσα και αποτελεσματικά. Δυστυχώς δεν μπορούμε να ισχυριστούμε το ίδιο και για την Ελλάδα για την αποτελεσματικότητα καταπολέμησης της εγκληματικότητας. Μήπως εδώ ακριβώς βρίσκεται η αιτία του κακού; Μήπως η αδυναμία της ελληνικής έννομης τάξης να προστατεύσει την τιμή, την αξιοπρέπεια, την περιουσία, τη ζωή των Ελλήνων πολιτών από την εγκληματική δράση ορισμένων αλλοδαπών είναι η πηγή, από την οποία αναβλύζουν οι αντιτειθέμενες απόψεις και ρήξεις τμημάτων της ελληνι-

κής κοινωνίας; Μήπως η ρήξη αυτή εδράζεται στη διασάλευση της ηρεμίας και της κοινωνικής γαλήνης που υπήρχε πριν; Όταν απειλείται η τιμή, η περιουσία, η ζωή των Ελλήνων πολιτών από την εγκληματική συμπεριφορά ορισμένων αλλοδαπών, που δεν σέβονται ούτε τη χώρα που τους φιλοξενεί, ούτε τους κατοίκους της, ούτε τους νόμους και την τάξη της πολιτείας αυτής, η δε ελληνική πολιτεία είναι αδύναμη να απλώσει σε αυτούς την προστατευτική της ασπίδα και να εξαφανίσει ή περιορίσει δραστικά την αλλοδαπή παραβατικότητα, φυσικό είναι η αγανάκτηση να φτάσει τα όρια του παροξυσμού, της ρήξης. Σ' αυτό συμβάλλει και η έλλειψη μεταναστευτικής πολιτικής. Αν η πολιτεία ήταν σε θέση να ελέγξει την ποιότητα των εισερχομένων μεταναστών και δεν δεχόταν όσους έχουν βεβαρημένο ποινικό μητρώο δεν θα υπήρχε ρήξη των κοινωνικών ομάδων.

Είναι βέβαιο ότι η μνήμη των Ελλήνων είναι ασθενής. Όμως δεν είναι μεγάλη η χρονική απόσταση όπου σε ελληνικά χωριά οι κάτοικοι σε καθημερινή βάση διοργάνωναν νυχτερινές ένοπλες περιπολίες για την προστασία τους, ενώ αδυνατούσε η ελληνική πολιτεία να απλώσει σε αυτούς την προστατευτική της ομπρέλα.

Ερωτώνται όσοι εκσφενδονίζουν πυρακτωμένες χαρές κατά των τμημάτων της ελληνικής κοινωνίας, που από το φόβο για τη ζωή τους, αντιδρούν σπασμωδικά κατά των κακοποιών στοιχείων των μεταναστών, τι θα έλεγαν αν η εγκληματική δράση προσέβαλε την δική τους τιμή, αξιοπρέπεια, περιουσία, ζωή ή των προσφίλων τους προσώπων; Πού θα κατεύθυναν τα πυρακτωμένα τους βέλη; Οι κατάρες δεν εξοβελίζουν το κακό. Διευρύνουν τη ρήξη. Το κακό εξαφανίζεται με τον εντοπισμό των αιτιών που το προκαλούν και τον εξοβελισμό αυτών. Οι υβριστές της ελληνικής κοινωνίας, ότι τάχα εμφορείται από ξενοφοβία, ρατσισμό, λανθάνουσες φασιστικές τάσεις ορμώνται από ηρωική ευτολμία χωρίς αντίπαλο, από άκρατη δημοκρατικότητα χωρίς δαπάνη, από δημοκρατικό ήθος χωρίς καταβολή οποιασδήποτε θυσίας. Στη ζωή όλα κοστολογούνται. Οι προτάσεις εξάλειψης του ανορθόδοξου φαινομένου και ο αγώνας για την μετουσίωσή τους σε πράξη είναι χρησιμότερες από τα πυρακτωμένα βέλη εξουθένωσης όσων ενεργούν χωρίς φρόνηση. Το δημοκρατικό ήθος και η δημοκρατική ευαισθησία αποδεικνύονται με πράξεις και όχι με ρητορικούς αφορισμούς. Η δημοκρατία είναι πράξη ζωής.

Αλήθεια, πού φυγαδεύτηκε; πού φυλακίστηκε και για ποιο λόγο η δημοκρατική ευαισθησία και η αγωνία για τα δημοκρατικά δικαιώματα και την ίση μεταχείριση των αδελφών μας στη Χειμάρρα στη Βόρειο Ήπειρο, που κακοποιήθηκαν, μαστιγώθηκαν, μαχαιρώθηκαν από τους εγκάθετους και τους παρακρατικούς της αλβανικής διοίκησης στις πρόσφατες επαναληπτικές εκλογές; Φαίνεται ότι η δημοκρατική ευαισθησία είναι επιλεκτική. Η ενημέρωση αποβαίνει τότε υποκειμενική. Η δημοσιογραφική ενημέρωση όμως είναι από τη φύση της ενέργεια αντικειμενική κατά τα ανθρώπινα μέτρα. Η σωστή ενημέρωση είναι ύψιστη αρετή και γίνεται με ευγνωμοσύνη αποδεκτή από το κοινωνικό σύνολο, γιατί αποβαίνει ταυτόχρονα και παιδευτική διαδικασία.

Το θέμα της σημαίας είναι ηθικό και πολιτικό. Ηθικό: επιτρέπεται ο γόνος εκείνου, που απείλησε την ακεραιότητα και την ελευθερία της Ελλάδας, την οποία υπερασπίστηκε με το αίμα και τη ζωή του ο πατέρας ή ο παππούς του σημερινού Ελληνόπαιδα, να κρατά την ελληνική σημαία την ημέρα της εθνικής παρέλασης, που τιμά αυτή την αντίσταση και αυτή τη θυσία; Χωρίς αυτήν την ηρωική αντίσταση θα υπήρχε σήμερα Ελλάδα ελεύθερη, για να διαφωνούμε ποιος θα κρατήσει τη σημαία, ο καλύτερος μαθητής ανεξάρτητα από την ιθαγένειά του ή ο καλύτερος Έλληνας μαθητής; Η απάντηση βρίσκεται στην πύρωση της ψυχής κάθε Έλληνα.

Η ελληνική παιδεία, ας μην πλανόμαστε, δεν αποκτάται με τη φοίτηση στο δημοτικό, στο γυμνάσιο και στο λύκειο. Η ελληνική παιδεία είναι συνυφασμένη με τη γνώση της αρχαίας ελληνικής γραμματείας και απαιτεί την έμπρακτη εφαρμογή της. Είναι τρόπος ζωής.

Πολιτικό: Η ελληνική πολιτεία έχει τη δυνατότητα και την υποχρέωση να θεοπίσει διάταξη νόμου, που να ορίζει τις προϋποθέσεις, που πρέπει να συγκεντρώνει ο σημαιοφόρος. Έτσι λύνεται οριστικά το πρόβλημα. Νόμος πάντων βασιλεύς και στην αρχαιότητα και σήμερα. Στις επιταγές του θεμελιώνεται και στεγάζεται το οικοδόμημα της δημοκρατίας.

Οι πραγματικοί πολιτικοί ηγέτες κατευθύνουν ορθόδοξα τα κοινωνικά ρεύματα. Δεν ρυμουλκούνται από αυτά. Η πολιτική στόχευση στα μικρά αποτελεί μειονέκτημα και όχι προσόν για τον άξιο πολιτικό, που επιθυμεί να αφήσει έργο και ιστορική μνήμη.

Κλειστές θέσεις στάθμευσης

Πρέπει να καταρτίζεται συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγράφεται ή όχι; Τι ισχύει σύμφωνα με το Ν. 1221/81;

Σύμφωνα με την περίπτωση η της § 1 του άρθρου 7 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) δεν προσμετρούνται στον συντελεστή δομήσεως (Σ.Δ.) «οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων». Σύμφωνα με το Ν. 1221/81

«Δια την ανέγερση των κτιρίων επιβάλλεται η εκπλήρωση των κατ'αυτάς διατάξεις του παρόντος υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων». «Αι υποχρεώσεις του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου δύνανται να εκπληρούνται εν όλω ή εν μέρει:

α) Δια δημιουργίας επί εστεγασμένων ή μη χώρων των απαιτούμενων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων επί του αυτού γηπέδου, εφ' ου το κτίριον

β) βα. Δια της κτήσεως κατά κυριότητα επί εστεγασμένων χώρων εις έτερον και ββ. Δια της διαμορφώσεως επί υπαιθρίων χώρων εις έτερον ιδιόκτητον γήπεδον.

Επί των ως άνω περιπτώσεων α και β ο κύριος των χώρων σταθμεύσεως συνάπτει ενώπιον συμβολαιογράφου δήλωσιν μεταγραφομένην εις τα βιβλία μεταγραφών, ότι αι θέσεις αύται τίθενται κατ'αυτάς διατάξεις του παρόντος εις εξυπηρέτησιν του συγκεκριμένου κτιρίου ή

διηρημένων ιδιοκτησιών αυτού».

Από την σύγκριση των διατάξεων των δύο νόμων προκύπτει ότι αυτές δεν έχουν καμία σχέση μεταξύ τους. Ο ΓΟΚ αναφέρεται σε στεγασμένους χώρους σταθμεύσεως αυτοκινήτων οι οποίοι δεν προσμετρούνται στον συντελεστή δομήσεως, χωρίς να κάνει καμία μνεία για σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης και φυσικά ούτε για μεταγραφή. Επίσης ο ΓΟΚ δεν αναφέρει τίποτε για τη νομική μορφή των θέσεων αυτών, αν δηλαδή αυτές είναι κοινόχρηστες ή μπορεί να είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες ή αν μπορεί να αποτελέσουν τμήμα οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Ο Ν. 1221/81 αναφέρεται στις υποχρεώσεις που έχουν οι κύριοι οικοδομών που θα ανεγερθούν σε οικόπεδα εντός οικισμών που καθορίζονται με Π.Δ. (σε πόλεις) για τη δημιουργία θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων οι οποίες μπορεί να είναι στεγασμένες ή μη, δηλαδή είτε κλειστές, είτε ανοιχτές στην πυλωτή ή ακόμη και στον ακάλυπτο χώρο. Οι θέσεις αυτές, προβλέπει ο ίδιος νόμος, δημιουργούνται με συμβολαιογραφική πράξη που μεταγράφεται και γίνονται κοινόχρηστες του κτιρίου για το οποίο δημιουργούνται. Ο ΓΟΚ ως νεότερος νόμος δεν κάνει καμία παραπομπή στις διατάξεις του Ν. 1221/81, δεν αναφέρει δηλαδή ότι δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δομήσεως οι στεγασμένοι χώροι σταθ-



σύμφωνα με το άρθρο 7§ 1 του ΓΟΚ

μεύσεως αυτοκινήτων που δημιουργούνται με βάση το Ν. 1221/81, αλλά αναφέρεται γενικά σε στεγασμένους χώρους.

Οι μεταγραφικές πράξεις εξάλλου αναφέρονται ρητά και περιοριστικά στο νόμο: άρθρα 1192-1993 Α.Κ., σε ειδικούς νόμους όπως στο 1221/81 κ.λπ. Οι διατάξεις αυτές είναι διατάξεις δημοσίας τάξεων, όπως επίσης δημοσίας τάξεως είναι και οι πολεοδομικές διατάξεις που αναφέρονται στο Σ.Δ. και ως τέτοιες πρέπει να ερμηνεύονται αυστηρά και στενά. Είναι ανεπίτρεπτο όταν δεν υπάρχει, ούτε και εν σπέρματι, διάταξη, επιβάλλουσα την δια συμβολαιογραφικού εγγράφου δημιουργία στεγασμένων χώρων σταθμεύσεως βάσει του ΓΟΚ, να ζητείται και μεταγραφή αυτής.

Με βάση τα παραπάνω εκφράζω την γνώμη ότι για τους «στεγασμένους χώρους για την στάθμευση αυτοκινήτων» που δεν προσμετρούνται στο Σ.Δ. κατά την περίπτωση η της §1 του άρθρου 7 του ΓΟΚ δεν χρειάζεται κανένα απολύτως συμβολαιογραφικό έγγραφο και πολύ περισσότερο δεν χρειάζεται μεταγραφή, γιατί αυτή δεν επιβάλλεται από το νόμο και επομένως ο υποθηκοφύλαξ υποχρεούται να αρνηθεί την μεταγραφή τέτοιας πράξεως.

Οι περισσότερες πολεοδομίες, μεταξύ των οποίων και αυτή της Θεσσαλονίκης, απαιτούν συμβολαιογραφική πράξη μεταγεγραμμένη, προκειμένου να μην προσμετρήσουν τις κλειστές θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων στο ισόγειο της οικοδομής στον συντελεστή δομήσεως. Μετατρέπεται όμως σχετική πράξη είναι μόνο αυτή του Ν. 1221/81 την οποία ουσιαστικά επιβάλουν οι πολεοδομίες στους συμβολαιογράφους να συντάσσουν, για να επιτευχθεί το ως άνω αποτέλεσμα. Αυτό όμως νομικά δεν έχει κανένα έρεισμα και προς απόδειξη επικαλούμαι το εξής παράδειγμα. Στο Πανόραμα ή στην Περαία Θεσσαλονίκης, στα Γιαννιτσά ή στην Έδεσσα Πέλλας και σε πάρα πολλές μικρές πόλεις και οικισμούς πρόκειται να ανεγερθούν οικοδομές των οποίων οι ισόγειοι χώροι θα είναι χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων. Στις ανωτέρω περιοχές δεν ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 1221/81 γιατί δεν έχουν εκδοθεί τα σχετικά προεδρικά διατάγματα όπως ορίζεται στο άρθρο 2 του Ν. 1221/81 για την ισχύ του νόμου στην περιοχή, δηλαδή δεν είναι υποχρεωτική η δημιουργία ορισμένων ανοιχτών ή κλειστών χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων προκειμένου να εκδοθεί η άδεια της οικοδομής. Πώς λοιπόν η πολεοδομία ζητά εφαρμογή νόμου σε περιοχή που δεν ισχύει;

Από το ανωτέρω παράδειγμα προκύπτει επίσης ότι οι διατάξεις των δύο νόμων δεν έχουν καμία απολύτως συνάφεια μεταξύ τους και επομένως και εκεί που ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 1221/81 δεν μπορεί να επιβληθούν για να καλύψουν τις διατάξεις του ΓΟΚ και της μεταγραφής.

Μετά από αυτά ευλόγως ανακύπτει το ερώτημα τι γίνεται με τις κλειστές θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων για να μην προσμε-

τρηθούν στο Σ.Δ.;

Θεωρώ ότι η απάντηση είναι πολύ απλή. Το άρθρο 7 § 1 του ΓΟΚ (Ν. 1577/85) ορίζει:

Β) Δεν προσμετρούνται (στο Σ.Δ.):

- α) Σε ειδικά κτίρια η επιφάνεια του υπογείου
- β) Ένας υπόγειος χώρος επιφάνειας ίσης με εκείνη
- γ) Η κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες
- δ) Κλίμακες κινδύνου
- ε) Εξώστες, ημιυπαίθριοι χώροι
- στ) Οι παρόδιες στοές
- ζ) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 16
- η) Οι στεγασμένοι χώροι
- θ) Η επιφάνεια κύριων κλιμάκων

Ορίζει δηλαδή ο ΓΟΚ πολλές περιπτώσεις που τμήματα της οικοδομής δεν προσμετρούνται στο Σ.Δ. Τι γίνεται με τα τμήματα αυτά για να μην υπολογιστούν στο Σ.Δ.; Απλώς γίνονται σχέδια κατόψεων, τομών κ.λπ. στα οποία απεικονίζονται οι αντίστοιχοι χώροι. Τα σχέδια περιλαμβάνονται στην οικοδομική μελέτη, εγκρίνονται και σφραγίζονται από το πολεοδομικό γραφείο και με βάση αυτά, αλλά και τα υπόλοιπα σχέδια των άλλων χώρων της οικοδομής, εκδίδεται η σχετική άδεια. Με άλλα λόγια, για να μην υπολογιστούν στον Σ.Δ. οι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που προβλέπει ο ΓΟΚ στην §1 του άρθρου 7 θα πρέπει να περιληφθούν στην μελέτη της οικοδομής σχέδια των κλειστών χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων υπογεγραμμένα από τον πολιτικό μηχανικό ακριβώς όπως και τα υπόλοιπα σχέδια της οικοδομής, χωρίς καμία συμβολαιογραφική πράξη.

Αυτά προβλέπει ο ΓΟΚ και απορώ πως τα πολεοδομικά γραφεία απομονώνουν μία από τις εννέα περιπτώσεις της σχετικής παραγράφου του ΓΟΚ και απαιτούν συμβολαιογραφικό έγγραφο ενώ ο ίδιος ο νόμος δεν κάνει καμία διάκριση μεταξύ των εννέα περιπτώσεων.

Τελειώνοντας, πρέπει να πω λίγα λόγια για την τύχη των θέσεων που προβλέπει ο ΓΟΚ, για το μεταβιβαστό ή μη αυτών.

Έχω υποστηρίξει από παλιά, αλλά και τελευταία στην εισήγησή μου στο Στ' Πανελλήνιο Συνέδριο Συμβολαιογράφων στα Ιωάννινα ότι «οι κλειστές θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων που απαιτεί ο Ν. 1221/81 για την έκδοση της άδειας της οικοδομής, όπου κι αν βρίσκονται, δεν μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας εκτός αν αντικατασταθούν από άλλες».

Οι κλειστές θέσεις που προβλέπει ο ΓΟΚ, εφόσον δεν είναι αυτές του Ν. 1221/81, είτε επειδή στην περιοχή δεν ισχύει ο νόμος όπως ανωτέρω ανέφερα, είτε επειδή είναι πέραν αυτών που απαιτεί ο νόμος, μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας (Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση, τόμος ΚΓ, σελ. 723-730).

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 1 ΕΩΣ ΚΑΙ 16 ΤΟΥ Ν.3147/2003

“Ρύθμιση θεμάτων αγροτικής γης, επίλυση ζητημάτων αποκαταστάθ-των και αποκαθισταμένων κτηνο-τρόφων και άλλες διατάξεις”

Οι διατάξεις του Ν.3147/2003, που ισχύει απο τις 5-6-2003, αντικαθιστούν και παραπέμπουν σε διατάξεις προηγούμενων νομοθετημάτων, τα οποία κατ’ ουσία καταλαμβάνουν και εμπεριέχουν ολόκληρη τη νομοθεσία που αφορά αποκατάσταση ακτημόνων, ήτοι τους γεωργικούς, κτηνοτροφικούς και οικοπεδικούς κλήρους του Αγροτικού Κώδικα (Β.Δ. 6-12-1949 (ΦΕΚ 342 Α’), του Κτηνοτροφικού Κώδικα (κωδικοποιημένο διάταγμα της 28/30-10-1941, ΦΕΚ 368 Α’), του Ν. 674/1977 περί αναδασμού γεωργικών εκμεταλλεύσεων (ΦΕΚ 242 Α’), του Ν.Δ. 2185/1952 (ΦΕΚ 217 Α’) περί απαλλοτριώσεων για αποκατάσταση ακτημόνων και του Κώδικα Αποστραγγιζόμενων Γαιών (Β.Δ. 19-3-1941 (ΦΕΚ 84 Α’), με παράλληλη αναφορά σε διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, επιπλέον παρέχει υπό προϋποθέσεις τη δυνατότητα εξαγοράς αυθαιρέτως κατεχομένων δημοσίων εποικιστικών εκτάσεων και τέλος επαναφέρει την επικύρωση των ανωμάλως καταρτισθεισών δικαιοπραξιών, κατά παράβαση των διατάξεων της Αγροτικής Νομοθεσίας.

Θεωρήσαμε σκόπιμο να ασχοληθούμε με τα πρώτα δεκαέξι άρθρα του νόμου, για το λόγο ότι, οι εν λόγω διατάξεις αφορούν και ενδιαφέρουν το Συμβολαιογράφο, από άποψη συμβολαιογραφικής ύλης και από την άποψη των ερωτήσεων των πολιτών, σχετικά με τις δυνατότητες που παρέχει ο νόμος, παραχώρησης ακινήτων, στις οποίες ερωτήσεις θα κληθούμε οι Συμβολαιογράφοι να απαντήσουμε.

ΚΑΤ’ ΑΡΘΡΟ ΑΝΑΛΥΣΗ

Άρθρο 1

Διάθεση εκτάσεων (το άρθρο αυτό αφορά νέα διάθεση δημοσίων εκτάσεων και προσδιορίζει ποιοί δικαιούνται αποκατάστασης).

Δικαιούμενοι αποκατάστασης, σε εκτάσεις που διέπονται απο τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα όπως ισχύει σήμερα, του Κώδικα Αποστραγγιζόμενων Γαιών και του Ν.Δ.2185/52 (απαλλοτρίωση για αποκατάσταση ακτημόνων), οι οποίες εκτάσεις διατίθενται για την αποκατάσταση των ακτημόνων καλλιεργητών, με πράξη του Υπουργού Γεωργίας, εκδιδόμενη μετά απο προηγούμενη αιτιολογημένη πρόταση της Υπηρεσίας Γεωργίας της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, είναι όπως προκύπτει απο το συνδυασμό των διατάξεων του Ν.3147/03 και των προηγούμενων νομοθετικών ρυθμίσεων, οι εξής: **Α)** Οι κατέχοντες τα κτήματα καλλιεργητές και με περαιτέρω διάκριση σε εγγάμους και αγάμους:

1) Ιδιαίτερα όσον αφορά τους εγγάμους, δικαίος κρίνεται ο έχων τη διοίκηση της γεωργικής εκμετάλλευσης, για το εάν δε συντρέχει η προϋπόθεση της ακημοσύνης, λαμβάνεται υπόψη και η περιουσία του άλλου συζύγου. 2) Χήρες καλλιεργητών με ενήλικες άγαμες κόρες. 3) Ανήλικα ορφανά καλλιεργητών, ως τέτοια κρίνονται και εκείνα που ο πατέρας τους θεωρείται υπερήλικας ή αποδεδειγμένα ανίκανος. 4) Αγαμοί ανήλικοι καλλιεργητές ανεξαρτήτως φύλου.

Β) Δεύτερη κατηγορία δικαιουμένων αποκατάστασης είναι οι πρόσφυγες και οι κατοικούντες στα κτήματα, ακόμα και αν δεν καλλιεργούν αυτό στο οποίο κατοικούν, αλλά άλλο, στο οποίο άλλο δεν δύνανται ή δεν θέλουν να αποκατασταθούν, κατά τις παραπάνω διακρίσεις των εγγάμων και αγάμων καλλιεργητών.

Γ) Τρίτη κατηγορία δικαιουμένων αποκατάστασης είναι οι περιόικοι και οι καλλιεργητές γειτονικών κτημάτων ή χωριών, των οποίων δεν είναι δυνατή ελλείψει κτημάτων η αποκατάσταση, κατά τις προαναφερθείσες και πάλι διακρίσεις (εγγάμων και αγάμων).

Επίσης δικαιούνται αποκατάστασης οι ακτήμονες απόφοιτοι ανωτέρων ή μέσων γεωπονικών σχολών ή κατωτέρων πρακτικών γεωργικών σχολείων, οι οποίοι αποκαθίστανται σε πλήρη γεωργικό κλήρο σε απαλλοτριούμενα γεωργικά κτήματα εάν συμπλήρωσαν το 16ο έτος της ηλικίας τους. Επιπλέον, με απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, επιτρέπεται η παραχώρηση σε ενδιαφερομένους διαθεσίμων εποικιστικών εκτάσεων, ή δημοσίων δασικών εκτάσεων, εφόσον δεν έχουν κηρυχθεί αναδασωτέες και εάν κριθούν κατάλληλες για δημιουργία νέων οικισμών ή επέκταση παλιών, εφόσον η χρήση αυτή επιβάλλεται απο το δημόσιο συμφέρον (σύμφωνα με τον πολεοδομικό σχεδιασμό Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου), μετά απο κοινή έκθεση των υπηρεσιών των Υπουργείων Γεωργίας και Π.Ε.Χ.Δ.Ε. και σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 38 του Ν.1337/83 και των διαταγμάτων που εκδίδονται σε εκτέλεση αυτών.

Αφορά η εν λόγω διάταξη δημιουργία αυτοτελών οικισμών, πληθυσμού μικρότερου των 2.000 κατοίκων, που περιλαμβάνονται στις παραμεθόριες κατά το άρθρο 24 του Ν.1892/90 (ΦΕΚ 101Α) περιοχές, των περιφερειών Θράκης, Μακεδονίας και Ηπείρου, καθώς και τις ορεινές κοινότητες των νομών Γρεβενών, Καβάλας και Τρικάλων, για την ανέγερση κατοικιών.

Για όλες γενικά τις παραχωρούμενες με το άρθρο 1 εκτάσεις, καταβάλλεται τίμημα, ίσο με το ένα τρίτο της αγοραίας αξίας της έκτασης και εξοφλείται σε πέντε ίσες ετήσιες άτοκες δόσεις.

Η παράγραφος 5 του ίδιου άρθρου ορίζει ότι “οι εκτάσεις που παραχωρούνται με βάση τον παρόντα νόμο εμπίπτουν στις πολεοδομικές διατάξεις, όσον αφορά το ελάχιστο όριο εμβα-

δού κατάτμησης και την αρτιότητα των εκτάσεων” και στη συνέχεια ότι “οι εκτός ρυμοτομικού σχεδίου εκτάσεις που παραχωρήθηκαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος για την εκπλήρωση των σκοπών που προβλέπονται από τις διατάξεις της Αγροτικής Νομοθεσίας δεν εμπίπτουν στις οικείες πολεοδομικές διατάξεις, όσον αφορά το ελάχιστο όριο εμβαδού κατάτμησης, την αρτιότητα και τις χρήσεις των εκτάσεων”. Η συγκεκριμένη διάταξη θεωρούμε ότι είναι ασαφής και απαιτείται διευκρίνιση του περιεχομένου της. Τίθεται για παράδειγμα το ερώτημα: σύμφωνα με την παραπάνω διάταξη, για τις νέες παραχωρήσεις, εάν ένας καλλιεργητής κατέχει οκτώ στρέμματα και η κατεχόμενη έκταση βρίσκεται εντός Ζ.Ο.Ε., στην οποία το ελάχιστο όριο εμβαδού κατάτμησης και αρτιότητας είναι τα δέκα στρέμματα, θα του παραχωρηθούν δέκα στρέμματα ή ιδανικό μερίδιο του κτήματος; Αντιθέτως, στις παλιές παραχωρήσεις δεν τηρούνταν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας (κληροτεμάχια υπάρχουν κάθε εμβαδού και μικρότερου του ελαχίστου εμβαδού ενός αρτίου αγροτικού ακινήτου).

Με την παράγραφο 6 του ίδιου άρθρου αντικαθίσταται προηγούμενη σχετική διάταξη (η παράγραφος 3 του άρθρου 15) του Ν.1734/87 (ΦΕΚ 189Α) περί βοσκοτόπων, κτηνοτροφική αποκατάσταση, δασών κ.λ.π. και ορίζεται ότι, δημόσιες εποικιστικές εκτάσεις, που παραχωρήθηκαν βάσει παλαιότερων διατάξεων για αποκατάσταση ακτημόνων γεωργών, οι οποίες κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου καλύπτονται απο δάσος, έχουν δασικό χαρακτήρα, ως προς την καλυπτομένη απο δάσος έκταση, με τους περιορισμούς, ως προς τη διαχείρισή τους, που προβλέπονται απο τη δασική νομοθεσία και για την υπόλοιπη έκταση εφαρμόζονται οι διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας. Επίσης στην παράγραφο 7 του άρθρου 1 ορίζεται ότι, εκτάσεις στις οποίες έγινε κτηνοτροφική αποκατάσταση και χαρακτηρίστηκαν απο την Επιτροπή Απαλλοτριώσεων ως χερσόλιβαδα (παρ. 2 άρθ. 45 Ν.4173/29, ΦΕΚ 205Α), δεν υπάγονται στις ρυθμίσεις που αφορούν τις χορτολιβαδικές εκτάσεις του Ν.998/79 (περί προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων), για το λόγο ότι η παρ. 6 του άρθ. 3 του Ν.998/79, τις εξαιρεί, από την εφαρμογή του νόμου αυτού.

Άρθρο 2

Τίμημα κλήρων και οικοπέδων

Το άρθρο 2 αναφέρεται λεπτομερέστερα στο τίμημα των κλήρων και των οικοπέδων, επαναλαμβάνει σχετική διάταξη του άρθρου 1 και ορίζει ότι για κάθε είδους παραχώρηση, δηλαδή, γεωργικού, κτηνοτροφικού, ή οικοπεδικού κλήρου απο κτήματα του Αγροτικού Κώδικα, του Κώδικα Αποστραγγιζόμενων Γαιών, του Ν.Δ.2185/52 (που αφορά απαλλοτρίωση εκτάσεων γεωργικών και κτηνοτροφικών του Δημοσίου, που τελούν υπο τη διαχείριση της Δ/νσης Δημοσίων Κτημάτων του Υπουργείου Οικονο-

μικών), του Κτηνοτροφικού Κώδικα και του Ν.674/1977 περί αναδάσμου των γεωργικών εκμεταλλεύσεων, οφείλεται τίμημα, ίσο με το ένα τρίτο της αγοραίας αξίας, καταβλητέο σε πέντε ετήσιες άτοκες δόσεις, καθώς και τις συνέπειες υπερημερίας του κληρούχου (κηρύσσεται έκπτωτος του κλήρου εάν δεν καταβάλει δύο δόσεις, κ.λ.π.), επίσης προσδιορίζει την αξία της μεταλλικής δραχμής σε 30 λεπτά (αφορά κλήρους που έχουν παραχωρηθεί στο παρελθόν και το τίμημα στο παραχωρητήριο είχε οριστεί σε μεταλλικές δραχμές).

Άρθρο 3

Διαθέσιμες εκτάσεις από αναμόρφωση διανομών. Στο άρθρο 3 γίνεται μία ειδική ρύθμιση, όσον αφορά την παραχώρηση διαθέσιμων εκτάσεων που προέρχονται από αναμόρφωση διανομών (διαδικασία που προβλέπεται από το άρθ. 2 του Ν.Δ.3958/59, όπως συμπληρώθηκε με το άρθ. 16 του Ν.431/68), με την προϋπόθεση ότι κατέχονται είκοσι τουλάχιστον χρόνια προ της ισχύος του παρόντος νόμου (δηλαδή από την 5-6-1983) από τους αναγραφόμενους στους σχετικούς πίνακες αναμόρφωσης, ή τους καθολικούς, ή ειδικούς διαδόχους τους. Οι εκτάσεις αυτές, επιτρέπεται να παραχωρούνται στους αρχικούς κατέχοντες (ή στους διαδόχους τους) κατά κυριότητα, με απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, με τίμημα για την παραχώρηση, το ένα δέκατο της αγοραίας αξίας της έκτασης, για δε την καταβολή του τιμήματος ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 5 του παρόντος νόμου, που αφορά την παραχώρηση κατεχομένων εκτάσεων (και όχι το ένα τρίτο της αγοραίας αξίας που αφορά τις υπόλοιπες περιπτώσεις, δηλαδή τις νέες παραχωρήσεις προς αποκατάσταση ακτημόνων). Μετά την εξόφληση του τιμήματος εκδίδεται ο τίτλος κυριότητας και μεταγράφεται.

Με βάση λοιπόν τη δυνατότητα που παρέχει η παραπάνω διάταξη, παραχώρησης στους διαδόχους του αρχικού κατέχοντα, εάν, για παράδειγμα, ένα οικόπεδο που φέρεται στους κτηματολογικούς πίνακες αναμόρφωσης ότι κατέχεται από τον Α και ο Α είχε προσμφωνήσει να το μεταβιβάσει στον Β, θα εκδοθεί το παραχωρητήριο στον Β, με την προσκόμιση στην Επιτροπή Απαλλοτριώσεων του προσυμφώνου μαζί με τη σχετική αίτηση που θα υποβάλει.

Στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου 3 ορίζεται ότι, οι δρόμοι και τα ρέματα που απεικονίζονται στα κυρωμένα στοιχεία των οριστικών διανομών των εποικιστικών αγροκτημάτων και συνοικισμών περιέρχονται κατά κυριότητα στους οικείους Δήμους, με απόφαση του Νομάρχη, που μεταγράφεται.

Όσον δε αφορά την απάντηση στο ερώτημα, ποιές είναι οι εκτάσεις αυτές που προέρχονται από αναμόρφωση διανομών και τότε επιχειρείται αναμόρφωση διανομών, την παρέχουν οι διατάξεις που το σχετικό άρθρο του παρόντος νόμου παραπέμπει. Στο σημείο αυτό το άρθρο 3, με την παρ. 1, παραπέμπει στη

διαδικασία του άρθρου 2 του Ν.Δ.3958/59, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 16 του Α.Ν.431/68, ορίζεται δε ότι: η αναμόρφωση διανομών επιχειρείται στις περιπτώσεις πλημμελών διανομών και κρίνονται πλημμελείς οι διανομές, εάν στα κεκρωμένα διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες των οριστικών διανομών κτημάτων της τέρως Επιτροπής Αποκατάστασης Προσφύγων, διαπιστώθηκαν τεχνικά σφάλματα, ή στις διανομές αυτές υφίστανται τέτοιες ανωμαλίες, ώστε η πραγματική κατάσταση να είναι διαφορετική, σε σχέση με την εμφανιζόμενη στα στοιχεία της οριστικής διανομής και για το λόγο αυτό δεν είναι δυνατή η έκδοση των οριστικών τίτλων κυριότητας. Σ' αυτές λοιπόν τις περιπτώσεις, με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας, που εκδίδεται μετά γνώμη του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Εποικισμού, δύνανται να επιτραπεί στην Επιτροπή Διανομών, να αναμορφώσει τα σχεδιαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες, με βάση την υφισταμένη πραγματική κατάσταση. Επιπλέον, είναι επιτρεπτή, κατ' εξαίρεση της αποτύπωσης της πραγματικής κατάστασης, η αναμόρφωση των σχεδιαγραμμάτων όταν επιβάλλεται από λόγους τακτοποίησης θεμάτων κοινοχρήστων χώρων (ανάγκη διανομής δρόμων) ή και για τον ορθογωνισμό των κληροτεμαχίων. Επιτρεπτή δε είναι και η ολική αναθεώρηση των παραπάνω πλημμελών διανομών κατά την παρ. 2 του ίδιου άρθρου του Ν.Δ.3958/59.

Στην παρ. 4 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας, εκδιδόμενη μετά γνώμη του Συμβουλίου Εποικισμού, επιτρέπεται η επαναδιανομή χωρίς κλήρωση, με σκοπό, την παραχώρηση στον κάθε κληρούχο των από τον ίδιο κατεχομένων αγρών μέχρι την έκταση του κλήρου που δικαιώθηκε.

Άρθρο 4

Παραχώρηση ακινήτων

Αναφέρεται στην παραχώρηση, είτε κατά χρήση, είτε κατά κυριότητα ακινήτων που ανήκουν στο Υπουργείο Γεωργίας, προς το Δημόσιο, του ΟΤΑ, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ. και δεν παρυσιάζει για το Συμβολαιογράφο κάποιο ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

Άρθρο 5

Παραχώρηση κατεχομένων εκτάσεων

Το άρθρο 5, δεν παρουσιάζει, καμία δυσκολία, επιχειρεί μία εξαρχής νέα ρύθμιση, που αφορά την εξαγορά των καταπαθηθειών δημοσίων εποικιστικών, κοινοχρήστων ή διαθέσιμων εκτάσεων, με την προϋπόθεση ότι, οι εκτάσεις αυτές δεν έχουν τη μορφή δάσους, ή δασικής έκτασης, ή δεν έχουν κηρυχθεί αναδασωτέες. Θα πρέπει να τονιστεί ότι το άρθρο 5 δεν αφορά αποκατάσταση ακτημόνων (όπως τα άρθρα 1 και 3) αλλά εξαγορά κατεχομένων δημοσίων εκτάσεων από οποιονδήποτε καταπατητή.

Οι αυθαιρέτως κατέχοντες επί δεκαετία και με τις διακρίσεις που προβλέπονται στη σχετική

διάταξη, δικαιούνται να υποβάλουν αίτηση, εντός έτους, από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, στην αρμόδια υπηρεσία Γεωργίας, για την εξαγορά της έκτασης. Όσον αφορά το εμβαδόν της προς εξαγορά έκτασης, εάν μεν βρίσκεται εντός ρυμοτομικού σχεδίου, ή εντός ορίων οικισμού, δεν μπορεί να υπερβεί το εμβαδόν ενός αρτίου κατά κανόνα οικοπέδου, με εξαίρεση την περίπτωση, που το εμβαδόν του υφισταμένου στο οικόπεδο κτίσματος, με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης, απαιτεί μεγαλύτερο εμβαδόν, τότε είναι δυνατή η εξαγορά της επιπλέον αναγκαίας έκτασης. Εάν τέλος η προς εξαγορά έκταση βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού "δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δέκα στρέμματα, ή το εμβαδόν αρτιότητας που προβλέπεται από τυχόν ισχύουσες ειδικές διατάξεις για την περιοχή του ακινήτου".

Όσον αφορά τη διαδικασία, η αίτηση εξαγοράς εκδικάζεται από την Επιτροπή Απαλλοτριώσεων, στην οποία μετέχουν με ψήφο (επιπλέον των μελών της) και ανά ένας εκπρόσωπος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. και της Δ/σης Πολεοδομίας της Νομαρχίας, επιπλέον δε απαιτείται η αίτηση να συνοδεύεται από πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα, έτσι ώστε, να διαπιστώνεται, με αυτοψία που θα διενεργούν τα μέλη της επιτροπής, εάν αυτό ανταποκρίνεται στην υφισταμένη κατάσταση.

Το τίμημα της εξαγοράς, είναι ίσο με την αντικειμενική αξία του ακινήτου και όπου δεν έχουν καθοριστεί αντικειμενικές, ισχύει η αγοραία αξία. Επιπλέον και για τις εκτάσεις που βρίσκονται σε παραλιακή ή τουριστική περιοχή, η τιμή εξαγοράς είναι επίσης η αντικειμενική, προσαυξανόμενη κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό. Στην τιμή εξαγοράς δεν συνυπολογίζεται η αξία των κτισμάτων και των άλλων βελτιώσεων, εάν δε ο κάτοχος έχει ανεγείρει κτίσματα προ 25ετίας, ή κατέχει την έκταση επί 25ετία, τότε το τίμημα εξαγοράς μειώνεται κατά είκοσι τοις εκατό. Ειδικά για τα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού προϋφισταμένου του 1923, ή εκτός οικισμού μικρότερου των 2.000 κατοίκων (δηλαδή γενικά για τα εκτός σχεδίου ακίνητα) προϋπόθεση για την εξαγορά, είναι η κατεδάφιση των υφισταμένων σ' αυτά αυθαιρέτων κτισμάτων, ή η νομιμοποίησή τους, ή η εξαίρεσή τους από την κατεδάφιση, πριν την καταβολή από τον δικαιούχο της πρώτης δόσης εξαγοράς.

Να σημειωθεί εδώ, ότι, όπως η σχετική διάταξη ορίζει, η εξαγορά έκτασης είναι δυνατή σε κάθε περίπτωση για το Δημόσιο, το οποίο μπορεί, εάν κριθεί η έκταση απαραίτητη για λόγους δημοσίου συμφέροντος, να αρνηθεί να εγκρίνει την εξαγορά του συγκεκριμένου ακινήτου. Δυνατή επίσης είναι για το Δημόσιο, η παραχώρηση στον αιτούντα άλλο ακινήτου του Δημοσίου. Οι αιτήσεις εξαγοράς, θα πρέπει να εξεταστούν σε προθεσμία δύο ετών από τη δημοσίευση του νόμου αυτού. Το τιμή-

μα εξαγοράς βεβαιούται στις Δ.Ο.Υ. και καταβάλλεται σε τρεις άτοκες ετήσιες δόσεις.

Στην παρ. 5 ορίζεται ότι, η παραχώρηση εκτάσεων κατά το άρθρο αυτό αποκλείεται, εάν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, έχει προβλεφθεί σε εγκεκριμένο σχέδιο, η κοινωφελής χρήση, ή ο κοινόχρηστος προορισμός των προς εξαγορά εκτάσεων. Επίσης στην παρ. 6 ορίζεται ότι δεν υπάγονται στη ρύθμιση αυτή, “περί εξαγοράς”, οι εκτάσεις που αναφέρονται στα άρθρα 294 και 304 του Αγροτικού Κώδικα. Και το μεν άρθρο 294 του Αγροτικού Κώδικα αφορά κτήματα της Κρήτης της τέρως Επιτροπής Αποκατάστασης Προσφύγων που υπόκεινται σε ειδικό καθεστώς, το δε άρθρο 304 του Αγροτικού Κώδικα, έχει καταργηθεί. Και τέλος στην παρ. 7 ορίζεται ότι, αποφάσεις της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, με τις οποίες παραχωρήθηκαν εκτάσεις κατά το ήδη καταργηθέν άρθρο 12 του Α.Ν.1832/51 (ΦΕΚ 153Α), ο οποίος αφορά θέματα αγροτικής νομοθεσίας κυρίως εποχής 1951 και τα άρθρα 3 (το οποίο αφορούσε παραχωρήσεις σε κατά κύριο επάγγελμα γεωργούς εκτάσεως μέχρι δέκα στρεμμάτων, κατεχομένης αυθαίρετως από τους ίδιους, έχει καταργηθεί με το άρθρο 35 του παρόντος νόμου 3147/03) και 6 του Ν.666/77 (το οποίο ισχύει και αφορά την παραχώρηση κοινοχρήστων και διαθεσίμων μικροεκτάσεων, που παραχωρήθηκαν στους όμορους ιδιοκτήτες, επειδή ως εκ της φύσης και του μικρού εμβαδού τους δεν ήταν κατάλληλες προς παραχώρηση για αποκατάσταση ακτημόνων) και δεν έχει εξοφληθεί το τίμημα, ούτε παρήλθε εικοσαετία από την οριστικοποίηση της παραχώρησης, μπορεί να αναθεωρούνται με νεώτερη απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, μόνο όσον αφορά την οριοθέτηση της έκτασης και τον επανακαθορισμό του τιμήματος (το οποίο επίσης δεν μπορεί να υπερβεί το ένα δέκατο της αγοραίας αξίας). Γεννάται το ερώτημα: το τίμημα του κλήρου δεν έχει διαγραφεί; η απάντηση είναι αρνητική, για το λόγο ότι οι παραχωρήσεις που έγιναν βάσει του Ν.1832/51 και του Ν.666/77, στις οποίες τα παραπάνω άρθρα αναφέρονται, δεν ήταν παραχωρήσεις προς αποκατάσταση ακτημόνων, αλλά επρόκειτο για παραχωρήσεις λόγω εξαγοράς καταπατηθειών εκτάσεων, όπως προβλέπει και το άρθρο 5 του παρόντος νόμου.

Άρθρο 6

Πρόστιμο αυθαίρετης κατάληψης

Το άρθρο 6, αναφέρεται στις συνέπειες που έχει ο αυθαίρετως καταλαμβάνων κοινόχρηστες ή διαθέσιμες εποικιστικές εκτάσεις, ο οποίος δεν έχει τις προϋποθέσεις του άρθρου 5 (δηλαδή κατ’ ουσία τη δεκαετή κατοχή), συνεντός αυτός που πρόσφατα έχει καταλάβει ή θα καταλάβει στο μέλλον δημόσια έκταση.

Επιβάλλεται στον καταπατητή, πρόστιμο αυθαίρετης κατάληψης, ίσο με το διπλάσιο της αγοραίας αξίας της έκτασης, με σχετική απόφαση του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας Γεωργίας, της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

Διαπιστώνουμε λοιπόν, ότι ο νομοθέτης, να μεν, θέλει να ρυθμίσει μία υφισταμένη αποετών κατάσταση με ευνοϊκούς όρους για τους κατέχοντες, θέλει όμως παράλληλα να αποτρέψει νέες καταλήψεις δημοσίων εκτάσεων, επιβάλλοντας στους καταπατητές διπλάσιο της αξίας των εκτάσεων πρόστιμο, το οποίο σε περίπτωση υποτροπής επαναδιπλασιάζεται. Επίσης ορίζεται στο άρθρο αυτό “ότι το πρόστιμο δεν επιβάλλεται σε βάρος του καταπατητή, ή δεν εισπράττεται κατά περίπτωση, εάν αυτός που κατέλαβε αυθαίρετως, δηλώσει ενώπιον Συμβολαιογράφου, ότι δεν έχει κανένα δικαίωμα στην έκταση και την εγκαταλείψει” (πρόκειται για δήλωση μεταμέλειας κατ’ ουσίαν του καταπατητή).

Άρθρο 7

Διαδικασία διανομής

Το άρθρο 7 αναφέρεται στη διαδικασία της διανομής, σε αντικατάσταση προηγούμενης σχετικής διάταξης του Ν.Δ.1189/72 και συγκεκριμένα στην κύρωση της οριστικής διανομής και στον τρόπο με τον οποίο καταχωρούνται τυχόν μεταβολές των στοιχείων αυτής και κυρίως των διαγραμμάτων. Στην παρ. 3 του άρθρου ορίζεται ότι, είναι δυνατή με πράξη της Επιτροπής της Οριστικής Διανομής, η μεταβολή θέσεων των αγροτικών δρόμων, που απεικονίζονται στα στοιχεία της οριστικής διανομής, ή η δημιουργία νέων αγροτικών δρόμων, με σκοπό την αρτιότερη εκμετάλλευση των κληροτεμαχίων και την επικοινωνία μεταξύ τους. Προϋπόθεση, για την έκδοση της σχετικής πράξης της Επιτροπής Οριστικής Διανομής, είναι η προσκόμιση συμβολαιογραφικής πράξης, δήλωσης δηλαδή, που θα υπογράφεται από τους θιγόμενους κληρούχους, με την οποία θα δηλώνουν ότι δέχονται τη σχετική μεταβολή, ή τη δημιουργία νέου αγροτικού δρόμου, από τμήμα του κληροτεμαχίου τους. Μετά την απόφαση της Οριστικής Διανομής, ακολουθεί πράξη σημείωσης της μεταβολής, που εκδίδεται από το Νομάρχη, από δε τη δημοσίευσή της, είναι δυνατή η έκδοση των νέων τίτλων κυριότητας για τους ενδιαφερομένους κληρούχους. Επίσης, με απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, επιτρέπεται η κατάργηση των δρόμων της οριστικής διανομής, και η παραχώρησή τους στους όμορους κληρούχους (ή στους διαδόχους αυτών), εφόσον, κατόπιν αυτοψίας που διενεργείται από τα μέλη της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, διαπιστωθεί ότι πλέον δεν χρησιμοποιούνται. Η σχετική απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων αποτελεί τίτλο, που μεταγράφεται, μετά την καταβολή του τιμήματος.

Οι παραπάνω πράξεις (κατάργησης, δημιουργίας νέων και μεταβολής θέσεων δρόμων της οριστικής διανομής) επιτρέπονται μόνο στα κληροτεμάχια και όχι σε διανομές για οικιστική χρήση.

Άρθρο 8

Εκποίηση κλήρων και οικοπέδων

Η παρ. 1 του άρθρου 8 αναφέρεται, στις προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν για την εκποίηση των κληροτεμαχίων και των οικοπέδων, που παραχωρήθηκαν, ή παραχωρούνται σε έγγαμους καλλιεργητές κατά τις σχετικές διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του παρόντος νόμου και ορίζει, ότι εκποιούνται μετά από συναίνεση και του άλλου συζύγου. Σε περίπτωση διαφωνίας των συζύγων η εκποίηση συντελείται κατόπιν απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του ακινήτου (δικάζοντος κατά τη διαδικασία των άρθρων 739 επ. του Κ.Πολ.Δ.), το οποίο αποφασίζει για την εκποίηση όταν επιβάλλεται από λόγους προφανούς ωφέλειας ή αφεύκτου ανάγκης. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι για πρώτη φορά, απαιτεί ο νόμος, συναίνεση και του συζύγου προκειμένου να εκποιηθεί ο κλήρος. Όταν λοιπόν, μετά την έκδοση των παραχωρητηρίων, που θα εκδοθούν με τον Ν.3147/03, προβούμε στις μεταβιβάσεις των κλήρων αυτών, θα ζητήσουμε στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο να υπογράψει και ο μη κληρούχος σύζυγος. Η διάταξη όμως αυτή αναφέρεται και σε κληροτεμάχια ή οικοπέδα που “παραχωρήθηκαν”, στο ερώτημα που προκύπτει, εάν αφορά και τα παραχωρητήρια που έχουν ήδη εκδοθεί, έχουμε την άποψη ότι συμπεριλαμβάνει η συγκεκριμένη ρύθμιση (από κοινού με τις νέες παραχωρήσεις) μόνο τις παραχωρήσεις των εκτάσεων στις οποίες αναφέρεται το άρθρο 3 του παρόντος νόμου, δηλαδή τις προηγηθείσες παραχωρήσεις εκτάσεων που αναθεωρούνται λόγω της αναμόρφωσης των διανομών (απαιτείται η συγκεκριμένη διάταξη να διευκρινισθεί από το Υπουργείο Γεωργίας με ερμηνευτική εγκύκλιο).

Στις παρ. 2, 3, 4 και 5 αντικαθιστά το άρθρο 8 προηγούμενες διατάξεις και κατά τα λοιπά παραμένουν σε ισχύ οι διατάξεις των προηγούμενων νόμων, ήτοι της παρ. 2 του άρθρου 1 του Α.Ν.431/68, όπως τροποποιήθηκε εν μέρει με το άρθρο 1 του Ν.666/77 και συνεπώς από το σύνδυασμό των ως άνω διατάξεων, για τις μεταβιβάσεις των γεωργικών και οικοπεδικών κλήρων, που θα παραχωρηθούν κατά το Ν.3147/03, ισχύουν τα εξής:

Επιτρεπτές είναι οι μεταβιβάσεις, με το μοναδικό περιορισμό της μη κατάτμησης των τεμαχίων της οριστικής διανομής. Κατ’ εξαίρεση ο περιορισμός της μη κατάτμησης δεν ισχύει, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 του Α.Ν.431/68, στις εξής περιπτώσεις: Α) Στις μεταβιβάσεις των εξής κατηγοριών κλήρων: α) προερχομένων από κτήματα, τα οποία εκουσίως κατά την Αγροτική Νομοθεσία πουλήθηκαν στους κληρούχους από τους τέρως ιδιοκτήτες τους (δηλαδή ιδιοκτησίες που εξαγοράστηκαν).

β) Κειμένων εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων, ή χωριών, ή εντός ορίων οικισμών, υπο την προϋπόθεση, ότι, τόσο τα μεταβιβαζόμενα όσο και τα απομένοντα τεμάχια κλή-

ρων, πληρούν τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις, περί των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων. Για τη συνδρομή της προϋπόθεσης αυτής, χορηγείται βεβαίωση του αρμόδιου πολιτικού μηχανικού, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.651/77 (ΦΕΚ 207Α). Ομοίως, επι κλήρων επί των οποίων σκοπεύεται η δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων, μετά προηγούμενη έγγραφο γνώμη του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) περί του σκοπίμου της δημιουργίας τους. Η ως άνω βεβαίωση και γνώμη αποτελούν προαπαιτούμενα στοιχεία για την κατάρτιση του συμβολαίου μεταβίβασης, μνημονεύονται δε και επισυνάπτονται σ' αυτό.

γ) Εφημεριακών, ή σχολικών για ανέγερση, ή ριζική επισκευή ναών, ή σχολείων.

δ) Οικοπεδικών κλήρων.

Β) Επίσης ο παραπάνω περιορισμός της μη κατάτμησης, δεν ισχύει επι μεταβιβάσεων οποιασδήποτε κατηγορίας κλήρων προς:

α) Το Δημόσιο, Δήμους ή Κοινότητες, Κεντρικό Ταμείο Γεωργίας, Κτηνοτροφίας και Δασών, ή προς Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου για δημιουργία φυτωρίων, ή άλλων έργων κοινής ωφέλειας, ως και προς Γεωργικές Συνεταιριστικές Οργανώσεις για την ανέγερση αποθηκών εργοστασίων, εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, πρατηρίων και γραφείων.

β) Νομικά ή φυσικά πρόσωπα για ίδρυση ή επέκταση επαρχιακών βιομηχανιών πάσης φύσεως. (Τυχόν δε μέχρι την έναρξη ισχύος του Α.Ν.431/68 γενόμενες για τους σκοπούς αυτούς μεταβιβάσεις κυρούνται δυνάμει του ανωτέρω νόμου).

γ) Προς τον Ο.Τ.Ε. ή τη Δ.Ε.Η., ή την Δ.Ε.Π.Α. Α.Ε. (Δημόσια Επιχείρηση Αερίου) για την ανέγερση ή τοποθέτηση διαφόρων εγκαταστάσεων αυτών.

Για τη μεταβίβαση των κλήρων, φυσικά αυτονόητο προαπαιτούμενο είναι, να έχει εκδοθεί και μεταγραφεί ο τίτλος κυριότητας και να έχει εξοφληθεί το τίμημα του κλήρου.

Τέλος, οι μεταβιβάσεις και των κλήρων που θα παραχωρηθούν κατά τις διατάξεις του Ν.3147/03, εφόσον δεν τηρηθούν οι παραπάνω περιορισμοί, είναι αυτοδικαίως άκυρες και δεν παράγουν έννομο αποτέλεσμα, οι δε συντάσσοντες αυτές Συμβολαιογράφοι και κάθε συμβαλλόμενος τιμωρούνται κατά το άρθρο 215 του Αγροτικού Κώδικα, όπως ορίζει η σχετική διάταξη, που προβλέπει αυτεπάγγελτη ή κατόπιν εγκλήσεως (αρχών εντεταλμένων την εφαρμογή του Αγροτικού Κώδικα, ή παντός έχοντος έννομο συμφέρον) ποινική δίωξη με ποινή φυλάκισης μέχρις (6) μηνών και επιπλέον ο Συμβολαιογράφος υπέχει και πειθαρχική ευθύνη.

Η παρ. 4, του άρθρου 8, καθιστά έγκυρες και ισχυρές τις συμβολαιογραφικές πράξεις, που συντάχθηκαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, με τις οποίες πράξεις έγιναν άκυρες κατατμήσεις ενταχθέντων στα ρυμοτομικά σχέδια πόλεων ή χωριών κλήρων, όταν η μεταβίβαση έγινε στηριζόμενη σε σχετική βεβαίωση

μηχανικού κατά το άρθρο 5 του Ν.651/77 και εφόσον μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου (Ν.3147/2003) δεν είχαν ακυρωθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

Άρθρο 9

Παραχώρησης οικοπέδων

Το άρθρο 9, προβλέπει, την αυτοδικαία έκπτωση, από το δικαίωμα κυριότητας επί παραχωρηθέντος οικοπέδου δικαιούχου, εάν ο δικαιούχος δεν ανεγείρει κατοικία εντός δεκαετίας από την κοινοποίηση σ' αυτόν της οριστικής απόφασης της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων περί της παραχώρησης, ή εγκαταλείψει τον οικισμό πριν παρέλθει δεκαετία, εκτός εάν η εγκατάλειψη του οικισμού είναι δικαιολογημένη για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου, ή μέλους της οικογενείας του. Στην περίπτωση αυτή, έκπτωσης του δικαιούχου, η απόφαση της παραχώρησης της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, ανακαλείται με απόφαση του Νομάρχη. Απαγορεύεται, συνεπώς, προ της παρόδου δεκαετίας από την απόκτηση της κυριότητας, η διάθεση του οικοπέδου, ακόμα και στην περίπτωση που ο δικαιούχος έχει ανεγείρει κατοικία, με μοναδική εξαίρεση, όταν η μεταβίβαση επιβάλλεται για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου, ή μελών της οικογενείας του όπως προαναφέρθηκε, μετά την έκδοση σχετικής απόφασης της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων.

Η συγκεκριμένη διάταξη του νόμου είναι ρητή και κατηγορηματική και διορθωτική προηγούμενης, που έθετε ως περιορισμό της παραχώρησης την υποχρέωση ανέγερσης κατοικίας εντός πενταετίας και μη εκποίησης προ της παρόδου δεκαετίας από την οριστική παραχώρηση, με αποτέλεσμα να έχει παρατηρηθεί η σύνταξη προσυμφώνων μεταβίβασης προ της παρέλευσης της δεκαετίας. Αυτονόητο είναι, ότι, όταν δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση στο διάστημα αυτό της δεκαετίας, δεν είναι επιτρεπτή και η προσυμφωνία της μεταβίβασης, για το λόγο ότι εάν δεν συντρέξουν οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος, αυτοδικαία είναι η έκπτωση του κληρούχου από τον κλήρο.

Η παρ. 4 του ίδιου άρθρου προβλέπει σχετικά με την περίπτωση θανάτου του δικαιούχου, προ της παρόδου δεκαετίας από την παραχώρηση και ορίζει ότι εάν μεν ο δικαιούχος είχε ήδη ανεγείρει κατοικία, η παραχώρηση καθίσταται αμετάκλητη και ανήκει το παραχωρηθέν στην κληρονομία περιουσία του αποβιώσαντος, ενώ στην αντίθετη περίπτωση (της μη ανέγερσης από τον δικαιούχο κατοικίας) το εν λόγω ακίνητο παραχωρείται σ' εκείνους τους κληρονόμους του, που συγκεντρώνουν τις προϋποθέσεις του άρθρου 1 του νόμου.

Άρθρο 10

Διάθεση κτηνοτροφικών εκτάσεων

Το άρθρο 10 αναφέρεται στη διάθεση κτηνοτροφικών εκτάσεων σε ακτήμονες και προστίθεται στον "Κτηνοτροφικό Κώδικα" (κωδικοποιημένο διάταγμα 28/30-1941 στο άρθρο 7), δεν θα αναφερθούμε στις προϋποθέσεις της παρα-

χώρησης, ούτε στις συνέπειες, για το λόγο ότι σαφής είναι η διάταξη, παρά μόνο στην παρ. 4 που έχει ενδιαφέρον για το Συμβολαιογράφο και σχετίζεται με τις μεταβιβάσεις. Ορίζει η σχετική διάταξη: "Οι κτηνοτρόφοι που αποκαθίστανται δεν αποκτούν κυριότητα επί του παραχωρημένου κλήρου, αλλά μόνο δικαίωμα νομής του κλήρου, για όσο χρονικό διάστημα έχουν την ιδιότητα του κτηνοτρόφου". Συνεπώς, οι κλήροι αυτοί, οι κτηνοτροφικοί, που θα παραχωρηθούν κατά το Ν.3147/2003, δεν μεταβιβάζονται κατά κυριότητα.

Επιπλέον, να σημειωθεί ότι γίνεται δεκτή, με απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, αίτηση παράιτησης του κληρούχου κτηνοτρόφου από τον κλήρο υπέρ του κατιόντος του, εάν και αυτός είναι κτηνοτρόφος (η εν λόγω όμως διάταξη τίθεται με την επιφύλαξη του άρθρου 27 του Ν.2040/92).

Άρθρο 11

Στο άρθρο 11 υπάρχουν ειδικές ρυθμίσεις, που αποσκοπούν στην αντιμετώπιση και λύση συγκεκριμένων περιπτώσεων και η παρ. 3 του άρθρου αυτού καθιστά έγκυρες και ισχυρές συμβολαιογραφικές πράξεις, με τις οποίες επέρχεται μεταβολή εμπραγμάτου δικαιώματος, που συντάχθηκαν μέχρι την 31-12-1994, κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 2 του Ν.3250/24 (ΦΕΚ 324Α), που αφορά "Απαγορεύσεις δικαιοπραξιών επί ανταλλαξιμων-Βακουφίων-παραμεθορίων αγροκτημάτων", όπως ισχύει σήμερα, ήτοι όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο μόνο του Ν.2148/1952 (ΦΕΚ 153Α).

Το άρθρο 2, αναφέρεται στην απαγόρευση μεταβίβασης, ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος, επί ποινη απολύτου ακυρότητας, αγροτικών ακινήτων ανηκόντων σε φυσικά πρόσωπα, ως προς την πέραν των 250 στρεμμάτων έκταση και με την εν λόγω ρύθμιση καθίσταται έγκυρες και ισχυρές οι μεταβιβάσεις αυτές που έγιναν μέχρι τέλους του 1994.

Άρθρο 12

Ειδικά εποικιστικά θέματα

Το άρθρο 12, αφενός μεν αντικαθιστά το άρθρο 10 του Ν.Δ. 1189/1972 με το οποίο προβλέπεται αναθεώρηση οριστικής διανομής των αγροκτημάτων Ηπείρου, αφετέρου δε προβαίνει σε κάποιες ειδικές ρυθμίσεις, μεταξύ των οποίων και η ρύθμιση της παρ. 4, με την οποία ορίζεται ότι εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 246 του Αγροτικού Κώδικα και για την αναγνώριση δικαιωμάτων κυριότητας επί των χορτολιβαδικών εκτάσεων που έχουν παραδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 74 του Ν.998/1979. Πρόκειται για χορτολιβαδικές εκτάσεις των οποίων η διαχείριση έχει περιέλθει στις υπηρεσίες της Γενικής Διεύθυνσης Γεωργικής Ανάπτυξης και διατίθενται προς αγροτική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση, υπαγόμενες πλέον (μετά την παράδοση της διαχείρησής τους από την δασική υπηρεσία στην προαναφερθείσα Γενική Διεύθυνση) στις εποικιστικές διατάξεις.

1. Εισαγωγή

Η ασφάλεια δικαίου προσδιορίζεται από δύο συστατικά στοιχεία: ασφάλεια προσανατολισμού και ασφάλεια πραγματοποίησης.

Η ασφάλεια προσανατολισμού σημαίνει: θα πρέπει κανείς να γνωρίζει ποια συμπεριφορά απαιτείται απ' αυτόν και ποια συμπεριφορά θα πρέπει να αναμένει από άλλους. Προϋπόθεση για την ορθή κρίση επ' αυτού είναι σαφείς, μονοσήμαντοι, εύληπτοι και συνεχείς κανόνες συμπεριφοράς. Αόριστοι κανόνες, απροσδιόριστοι έννοιες, ασαφείς συμβατικές διατάξεις ή απρόβλεπτη συμπεριφορά αντιτίθενται σ' αυτό.

Ασφάλεια πραγματοποίησης σημαίνει: μπορεί κανείς να βασίζεται στο ότι οι υφιστάμενοι κανόνες επιβάλλονται, οι συναφθείσες συμβάσεις τηρούνται και οι διοικητικές πράξεις εκτελούνται. Η διαδικασία απονομής της δικαιοσύνης θα πρέπει, επομένως, να ακολουθεί μια ρυθμισμένη και γοργή πορεία και να ολοκληρώνεται έτσι, ώστε να διασφαλίζονται η ισχύς και η επιβολή του δικαίου.

Η ασφάλεια δικαίου πρέπει να υπάρχει και στις δικαιοπρακτικές συναλλαγές σε ακίνητα. Στον τομέα αυτό είναι ο συμβολαιογράφος, το κτηματολόγιο και η σύμπραξή τους που συμβάλλουν στην

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ασφάλεια προσανατολισμού και στην ασφάλεια πραγματοποίησης. Η καμπύλη της συνεργασίας συμβολαιογράφου και κτηματολογίου εκτείνεται από την πρώτη διατύπωση της πρόθεσης για θεμελίωση, τροποποίηση ή παραίτηση από δικαιώματα σε ακίνητα, περνά από τις προκαταρκτικές διαπραγματεύσεις, στην κατάρτιση από το συμβολαιογράφο συμβολαίου ή δήλωσης για τα αποτελέσματα των διαπραγματεύσεων (προσανατολισμός) έως και στην τεκμηρίωση των «συμβατικών στόχων» στο προβλεπόμενο για το σκοπό αυτό δημόσιο βιβλίο, το κτηματολόγιο (πραγματοποίηση).

Η σύμβαση πρέπει να αποσαφηνίζει, σαν εγχειρίδιο, στους συμβαλλομένους τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους και να συμβάλει στην ασφάλεια προσανατολισμού τους.

Η καταχώριση στο κτηματολόγιο των δικαιωμάτων, που συνομολογούνται στη σύμβαση, προσφέρει την επιθυμητή ασφάλεια πραγματοποίησης.

Το δικαιοτεχνικό μέσο για την επιβολή της ασφάλειας προσανατολισμού και της ασφάλειας πραγματοποίησης είναι η πολιτική δικονομία και η νομοθεσία για τους συμβολαιογράφους και το κτηματολόγιο.

2. Συμβίωση μεταξύ συμβολαιογράφου και κτηματολογίου

Συμβολαιογράφος και κτηματολόγιο είναι ένα νοηματικό ζεύγος που, πράγματι, παίζει σημαντικό ρόλο στην έννομη τάξη.

Στη Γερμανία, παραδείγματος χάριν, έχει ιδιαίτερη σημασία η περιβολή του τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου στους τίτλους κτήσης κυριότητας σε ακίνητα ως ουσιαστική προϋπόθεση του κύρους και ως τυπική προϋπόθεση για τη διαδικασία μεταγραφής. Το ίδιο ισχύει στην Ελβετία, στις Κάτω Χώρες και στην Πολωνία. Ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου ως τυπική προϋπόθεση της διαδικασίας μεταγραφής απαιτείται επίσης στη Γαλλία, στο Βέλγιο, στο Λουξεμβούργο, στην Ελλάδα και στην Ισπανία. Στην Αυστρία, εκτός από ειδικές περιπτώσεις, δεν είναι απαραίτητο ο τίτλος κτήσης να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, αρκεί η επικύρωση των υπογραφών των συμβαλλομένων μερών επί των εγγράφων που θα κατατεθούν στο κτηματολόγιο. Ωστόσο και στην Αυστρία, ακριβώς όπως και λ.χ. στη Γερμανία, οι δικαιοπρα-

κτικές συναλλαγές σε ακίνητα είναι ένας από τους τομείς της συμβολαιογραφίας. Οι συμβολαιογράφοι δραστηριοποιούνται σε μεγάλη έκταση στην παροχή νομικών συμβουλών και στη σύνταξη συμβολαίων στις συναλλαγές ακινήτων. Περαιτέρω, είναι επίσης εξουσιοδοτημένοι να εκπροσωπούν τα συμβαλλόμενα μέρη ενώπιον της υπηρεσίας κτηματολογίου. Κατά κανόνα όλοι οι συμβαλλόμενοι μιας σύμβασης που συστήνεται ή καταρτίζεται από συμβολαιογράφο, του αναθέτουν την υποβολή των απαιτούμενων αιτήσεων κτηματολογίου για την εγγραφή των δικαιωμάτων τους στο κτηματικό βιβλίο.

Αυτή η προβλεπόμενη από την έννομη τάξη συμβίωση συμβολαιογράφου και κτηματολογίου δεν είναι τυχαία. Η πραγματικά συγγενική σχέση τους προκύπτει από πολλούς λόγους. Εν πρώτοις λόγω της παροχής ασφάλειας δικαίου και προστασίας της εμπιστοσύνης.

2.1. ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΕΜΠΙΣΤΟΣΥΝΗΣ

Στην επαγγελματική εικόνα του συμβολαιογράφου υπάγονται η υποχρέωση για την παροχή συμβουλών και καθοδήγησης, για την αυστηρή τήρηση των νόμων, την παρεμπόδιση της ζημιάς στους συμβαλλομένους, η υποχρέωση εχεμύθειας και αμεροληψίας, για την απεικόνιση της αλήθειας στο συμβολαιογραφικό έγγραφο και για τη φύλαξη των εγγράφων που συστάθηκαν. Η δραστηριότητα του συμβολαιογράφου κατευθύνεται στη νομική πρόνοια και στην αποφυγή διενέξεων, άρα στην ασφάλεια δικαίου.

Στα καθήκοντα του συμβολαιογράφου υπάγεται η προστασία του ατόμου στις ιδιωτικού δικαίου σχέσεις του. Στο μέτρο αυτό, η «κλασική» συμβολαιογραφία, όπως διαμορφώθηκε κατά τον ύστερο Μεσαίωνα στη λατινική Ευρώπη, είναι γερά θεμελιωμένη, με την επιρροή της από το ρωμαϊκό δίκαιο, στην ευρωπαϊκή αστική δικαϊκή παράδοση. Η ευρωπαϊκή νομική σκέψη εξελίχθηκε επί αιώνες στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου και επομένως ατομικιστικά υπέρ της διαφύλαξης των δικαιωμάτων του ιδιώτη. Η μητέρα των ευρωπαϊκών εννόμων τάξεων ιδιωτικού δικαίου, το ρωμαϊκό ιδιωτικό δίκαιο προσέβλεπε στο άτομο, αναγνώριζε την ανθρώπινη προσωπικότητα και ελάμβανε υπ' όψιν τα δικαιώματά της. Αυτό πρέπει να συλλογίζεται κανείς ενδεχομένως κατά τον προβληματισμό για την εμφύτευση της λατινικής συμβολαιογραφίας σε μη ευρωπαϊκές δικαϊκές νοοτροπίες.

Ένα κτηματολόγιο με γενική πρόσβαση στοχεύει εξίσου στην ασφάλεια δικαίου, που επιτάσσεται από τη δημοσιότητα, την ασφάλεια των συναλλαγών, την προστασία της εμπιστοσύνης, την ορθότητα και την πληρότητα, επομένως τη σωστή τεκμηρίωση της νομικής κατάστασης.

Εάν αναλογιστεί κανείς αυτόν το ρόλο συμβολαιογράφου και κτηματολογίου για την αρχή του κράτους δικαίου και την έννομη προστασία, δεν προξενεί απορία το ότι τα απολυταρχικά καθεστώτα ενσωματώνουν το ελεύθερο επάγγελμα της συμβολαιογραφίας στον άμεσο τομέα οδηγίων του κράτους, για παράδειγμα με την κρατικοποίησή του. Η κατάργηση των κτηματολογίων από απολυταρχικά καθεστώτα κατά το παρελθόν στην Ευρώπη αποτελεί επίσης την καλύτερη απόδειξη για το πόσο πολύ το κτηματολόγιο αποτελεί βάση για την αρχή του κράτους δικαίου και εχέγγυο για τα δικαιώματα του ιδιώτη σε γη και έδαφος.

Η αποκατάσταση του ελεύθερου επαγγέλματος της συμβολαιογραφίας σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες από το 1989 και το ενδιαφέρον για την αποκατάσταση των κτηματολογίων υπό την καθοδήγηση των δικαστηρίων είναι παραδείγματα για το πόσο αισθητή γίνεται η ανάγκη για λειτουργικούς μηχανισμούς του κράτους δικαίου και για την προστασία των πολιτών και των δικαιωμάτων τους.

2.2. ΕΚΟΥΣΙΑ, ΠΡΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗ

Συμβολαιογράφος και κτηματολόγιο αποτελούν τμήμα της εκού-

σιες δικαιοδοσίας. Η συμβολαιογραφική διαδικασία αποσκοπεί στη δημιουργία ειρήνης δικαίου μέσω της νομικής πρόληψης και καθοδήγησης, καθώς και μέσω του δικαιολογημένης στάθμισης συμφερόντων μεταξύ περισσότερων συμβαλλομένων. Έτσι ακριβώς και το κτηματολόγιο ως τμήμα της εκούσιας δικαιοδοσίας υπηρετεί την ειρήνη δικαίου.

Η σύνταξη συμβολαίων από τον συμβολαιογράφο και η βασιζόμενη σ' αυτήν τεκμηρίωση των δικαιωμάτων σε ακίνητα στο κτηματολόγιο διαπλάθουν υποκειμενικά δικαιώματα ιδιωτικού δικαίου. Τι σημαίνει αυτό για τη διαμόρφωση της θεσμικής διασφάλισης από συμβολαιογράφο και κτηματολόγιο;

2.2.1. Ο συμβολαιογράφος ως τμήμα της δικαιοσύνης

Στο συμβολαιογράφο, ως όργανο της εκούσιας δικαιοδοσίας χορηγούνται κατά κανόνα εγγυήσεις παρόμοιες μ' εκείνες που αναλογούν σε άλλους θεσμούς για τη διαφύλαξη της έννομης προστασίας και του κράτους δικαίου. Στις εγγυήσεις αυτές συγκαταλέγονται η ανεξαρτησία, το αμετάθετο και η κατ' αρχήν ισοβιότητα, ώστε να δυσχεραίνεται η δυνατότητα επιρροής. Είναι προφανές ότι εδώ πρόκειται για εγγυήσεις που αναλογούν και στον ανεξάρτητο δικαστή. Οι εγγυήσεις αυτές δεν είναι προνόμια του δικαστή ή του συμβολαιογράφου, είναι προνόμια του πολίτη που αναζητεί τη διασφάλιση των δικαιωμάτων του. Έτσι, δεν είναι απορίας άξιο το ότι οι συμβολαιογραφίες κατά περιπτώσεις έχουν γίνει θύματα απολυταρχικών κρατικών ηγεσιών.

2.2.2. Το κτηματολόγιο ως τμήμα της δικαστικής εξουσίας

Τα ίδια ακριβώς ισχύουν και στο κτηματολόγιο. Στην κλασική διάκριση ρόλων των κρατικών λειτουργιών το κτηματολόγιο υπάγεται στη δικαστική εξουσία και είχε εξίσου κακές εμπειρίες με απολυταρχικές κρατικές ηγεσίες.

Η συνταγματική εγγύηση της ιδιοκτησίας εμπεριέχει την υποχρέωση του κράτους να τηρεί κτηματολόγιο. Στην προστασία της ιδιοκτησίας συμπεριλαμβάνεται και η τήρηση του κτηματολογίου από όργανα τέτοια, που να μπορούν να εκληφθούν ως «ανεξάρτητο και αμερόληπτο, στηριζόμενο στο νόμο» δικαστήριο. Αυτό συντρέχει όταν συμμετέχουν δικαστές, λειτουργοί της δικαιοσύνης ή συμβολαιογράφοι. Από αυτήν την άποψη, συνεπώς, η τήρηση του κτηματολογίου από διοικητικές αρχές είναι προβληματική.

Οι κτηματολογικές αποφάσεις συνεπιφέρουν πολύ περισσότερο από άλλες νομικές πράξεις στον πρώτο βαθμό δικαιοδοσίας μη ανατρέψιμες έννομες συνέπειες. Σε περίπτωση που παραβλέφθηκαν ελαττώματα, μπορεί η ανατροπή της κατάστασης, υπό ορισμένες περιστάσεις, να αποτύχει λόγω του ότι, παραδείγματος χάριν, ένας καλόπιστος ενυπόθηκος δανειστής απέκτησε μια απρόσβλητη νομική θέση. Οι κτηματολογικές αποφάσεις πρέπει, επομένως, να είναι δικαστικές αποφάσεις.

2.3. ΕΧΕΓΓΥΑ ΑΣΤΙΚΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Συμβολαιογράφος και κτηματολόγιο αποτελούν εχέγγυα των αστικών δικαιωμάτων. Τη δικαστική κτηματολογική διαδικασία του κράτους δικαίου μπορεί να επικουρεί μια συμβολαιογραφική διαδικασία νομικής πρόνοιας του κράτους δικαίου, που θα εξυπηρετεί επιπλέον την πρόληψη των διενέξεων.

Ένας μεγάλος αριθμός θεμελιωδών δικαιωμάτων και δικαιωμάτων ελευθερίας - ιδιαίτερα στις έννομες τάξεις της ευρωπαϊκής νομικής παράδοσης - πραγματοποιείται σε σχέσεις ιδιωτικού δικαίου. Αυτό ισχύει και για το κλασικό ανθρώπινο δικαίωμα της ιδιοκτησίας.

Από τη φύση των πραγμάτων συχνά προκύπτουν στο προστάδιο των δικαιοπραξιών εντάσεις, που πιέζουν για στάθμιση, όπως για παράδειγμα οι αξιώσεις κυριότητας περισσότερων διεκδικητών. Η παροχή συμβουλών και η νομική καθοδήγηση από το συμβολαιογράφο θα φροντίσουν για μια εξισορροπημένη στάθμιση συμφερόντων. Η σκοπούμενη αυτή στάθμιση θα στεφθεί με τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Το επίτευγμα θα τεκμηριωθεί και θα αποκτήσει δημοσιότητα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο και στο κτηματολόγιο σύμφωνα με δια-

δικαστικές αρχές του κράτους δικαίου. Η σύμπραξη συμβολαιογράφου και κτηματολογίου υπηρετεί, έτσι, στις συναλλαγές ακινήτων τη διαφύλαξη των ατομικών δικαιωμάτων. Κάτι που καθιστά ορατό το πώς ο συμβολαιογράφος και το δικαστικό τηρούμενο κτηματολόγιο ανήκουν στα θεσμικά εκείνα εχέγγυα, που είναι προορισμένα και ικανά για τη διασφάλιση των ατομικών δικαιωμάτων.

2.4. ΕΓΓΥΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η ιδιοκτησία είναι άξονας και νομικο-πολιτικό σταυροδρόμι όλων των οικονομικών και κοινωνικών δικαιωμάτων. Οι υποχρεώσεις που συνεπάγεται και η κάρπωσή της είναι αφετηρία για την επίδραση του δικαίου στην εργασία, στην ελεύθερη απασχόληση, στην ελευθερία της περιουσίας, στην κατοικία, στο εύλογο βιοτικό επίπεδο, στην πρόοδο, στην προστασία της οικογένειας κ.ο.κ.

Η ιδιοκτησία είναι «αστικό» ατομικό δικαίωμα, το οποίο συγχρόνως υπηρετεί την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου. Για την εγγύηση του κεντρικού αυτού δικαιώματος στην ιδιοκτησία χρειάζεται μια διαδικασία διασφάλισης της κυριότητας, όπως είναι η συμβολαιογραφία και το κτηματολόγιο. Δεν είναι υπερβολική η παρατήρηση ότι η ελεύθερη συμβολαιογραφία και η κτηματολογική διαδικασία του κράτους δικαίου περιλαμβάνονται στον πυρήνα ενός πολυφωνικού οικονομικού συστήματος.

2.5. ΕΓΓΥΗΤΗΤΑ ΣΤΟΝ ΠΟΛΙΤΗ

Από τη θέση αυτή του συμβολαιογράφου και του κτηματολογίου συνεπάγεται η υποχρέωση αμοτέρων να είναι κοντά στον πολίτη διαδικαστικά, τεχνικά και τοπικά. Ο πολίτης αντιμετωπίζει ως άτομο τις εξουσίες και ομαδοποιήσεις της κοινωνίας, τα σωματεία, τις οικονομικές επιχειρήσεις και όλες τις άλλες πιθανές μεγάλες μονάδες, που μπορούν εύκολα να επιβάλουν τη συμβατική τους ισχύ στις ιδιωτικού δικαίου σχέσεις τους με τον ιδιώτη. Ο συμβολαιογράφος είναι επίσης επιφορτισμένος, στο πεδίο της εργασίας του, να προστατεύει τον πολίτη από την ανωνυμία των μεγάλων διοικητικών και οικονομικών μονάδων.

Συμβολαιογράφος και κτηματολόγιο μπορούν να παρέχουν στο άτομο την ιδιαιτερότητα της προσωπικότητας και των δικαιωμάτων του. Αυτή η εγγύτητα προς τον πολίτη επιτυγχάνεται καλύτερα με την προσφορά των υπηρεσιών επί τόπου.

3. Επιμερισμός καθηκόντων μεταξύ συμβολαιογράφου και κτηματολογίου

Με τόσα πολλά κοινά σημεία μεταξύ συμβολαιογράφου και κτηματολογίου δεν πρέπει να παραβλέψουμε ότι μεταξύ των δύο θεσμών υφίσταται και είναι αναγκαίος κι ένας επιμερισμός καθηκόντων. Πρόκειται για τον επιμερισμό καθηκόντων μεταξύ του λειτουργούντος και ως ελεύθερου επαγγελματία συμβολαιογράφου, που παρέχει νομικές συμβουλές και βεβαίως συγκαταλέγεται στα νομικά λειτουργήματα με ευρεία έννοια και του κτηματολογικού δικαστηρίου, που είναι κρατικά οργανωμένο και εξοπλισμένο με εξουσία, αλλά υπάγεται στη δικαιοσύνη.

3.1. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ

Βάση των καταχωρίσεων στο κτηματολογικό βιβλίο είναι τα έγγραφα που υποβάλλονται, τα οποία πρέπει να υπόκεινται σε αυστηρά κριτήρια. Προτιμητέος είναι εδώ ο αποκλειστικός τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου, διότι σ' αυτόν τον τύπο σύστασης του εγγράφου το δημόσιο λειτουργήμα του συμβολαιογράφου και, συνεπώς, η ευθύνη του εξασφαλίζει και το περιεχόμενο του.

Ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου αποκλείει την περίπτωση κάποιος από τους συμβαλλομένους να ήταν ανίκανος για δικαιοπραξία, να συνέτρεχαν ελαττώματα της βούλησης κατά τη συναψη της δικαιοπραξίας για ακίνητο ή να συνέτρεχε άλλο ελάττωμα. Η συμβολαιογραφική πράξη φαίνεται εξίσου σημαντική ενόψει της υποχρέωσης του συμβολαιογράφου να ενημερώνει τα μέρη για τις συνέπειες των πράξεών τους. Θα πρέπει, επομένως, να προτιμηθεί για την κτηματολογική διαδικασία η γερμανική λύση της συμβολαιογραφικής κατάρτισης των κτηματολογικών νομικών διεργασιών με συμβολαιογραφικό καθήκον ενημέρωσης. Με αυτό τον τρόπο διασφαλίζεται η απόδειξη, η ενημέρωση και η εκτελεστότητα.

Διασφάλιση της απόδειξης: είναι προς το συμφέρον των συμβαλλομένων, εξυπηρετεί στο διαχωρισμό της σύναψης της σύμβασης από τις προπαρασκευαστικές διαπραγματεύσεις και στην παγίωση του περιεχομένου της σύμβασης καθώς και ως βάση για τη διασφάλιση της αξίωσης. Η διασφάλιση της απόδειξης εξυπηρετεί και το δημόσιο συμφέρον για τη διευκόλυνση της τήρησης αρχείων, τη διασφάλιση της ταυτότητας του υπογράφοντος και για την αποφυγή ασαφών νομικών καταστάσεων. Η αποδεικτική διασφάλιση εξυπηρετεί ακόμη την προστασία του κύρους των κτηματολογικών βιβλίων.

Διασφάλιση της ενημέρωσης: σ' αυτόν το σκοπό επιβολής τύπου αποδίδεται στη νεότερη εξέλιξη του δικαίου μεγαλύτερη και διαρκώς αυξανόμενη σημασία. Κοινωνική συμβατότητα, περιβαλλοντική συμβατότητα, προστασία δικαιωμάτων γειτόνων και δημόσια συμφέροντα αποτελούν ένα ολοένα και πυκνότερο δίκτυο δημοσίων περιορισμών, που συνεπιφέρουν μειονεκτήματα και κινδύνους για άτομα χωρίς νομική εμπειρία κατά τη σύναψη της σύμβασης.

Ρήτρα εκτελεστότητας: η αξίωση του πωλητή για πληρωμή του τιμήματος μπορεί στη συμβολαιογραφική πράξη της αγοραπωλητηρικής σύμβασης ακινήτου να εξοπλισθεί με άμεση εκτελεστότητα. Αυτό σημαίνει αποκλεισμό διενέξεων και ταχύτερη δυνατότητα υποβολής στη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης χωρίς να προηγηθεί αγωγή για (εκτελεστό) τίτλο.

Οι σκοποί αυτοί της επιβολής τύπου, σε συνδυασμό με ένα κτηματικό βιβλίο που υπηρετεί την προστασία της εμπιστοσύνης, την ορθότητα και την πληρότητα, παρέχουν στον πολίτη αποφασιστικά πλεονεκτήματα, πράγμα που δεν μπορεί να τύχει σοβαρής αμφισβήτησης. Σε τι θα χρησίμευε ένα «σωστό» και πλήρες κτηματικό βιβλίο, εάν η κατάσταση στο κτηματικό βιβλίο δεν αληθεύει λόγω του ότι μεταγενέστερα επιτυγχάνεται μετά από αντιδικία η τροποποίηση ή διαγραφή των νομικών βάσεων για τις καταχωρίσεις στο κτηματικό βιβλίο και πρέπει να διορθωθεί το κτηματικό βιβλίο;

3.2. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Για να γίνει κατανοητή η σημασία της συμβολαιογραφικής πράξης δεν αρκεί να εξετάσουμε μόνο τους κανόνες που την διέπουν. Θα πρέπει, επιπλέον, να λάβουμε υπ' όψιν τα δικονομικά δικαιώματα και τα λοιπά διαδικαστικά δικαιώματα ενώπιον των δικαστηρίων και να αναγνωρίσουμε τη σημασία που προσμετράται εκεί στα συσταθέντα από τους συμβολαιογράφους δημόσια έγγραφα. Στις διαδικασίες αυτές συμπεριλαμβάνονται και τα νομοθετικά συστήματα ταξινόμησης όπως το κτηματολόγιο, στα οποία πρέπει να τεκμηριώνονται αξιόπιστα οι κρίσιμες για την ιδιοκτησιακή και οικονομική τάξη έννομες σχέσεις. Πρόσφατο παράδειγμα στην Ευρώπη για τη σημασία της συμβολαιογραφικής κατάρτισης εγγράφων σε δημόσιες διαδικασίες τήρησης αρχείων είναι ο συγγραφικός νόμος για το βιβλίο ενεχύρων σε κινήτα.

Δεν πρέπει να ξεχνούμε τις διατάξεις εκείνες του ουσιαστικού αστικού δικαίου, του εμπορικού δικαίου και του δικαίου των εταιριών, στις οποίες προβλέπεται για ορισμένες δικαιοπραξίες και για τη σημείωση ορισμένων πραγματικών περιστατικών σημαντικής φύσεως η περιβολή του τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Η εκτεταμένη υποστηρικτική και συμβουλευτική λειτουργία του συμβολαιογράφου για όλους τους συμμετέχοντες σε ένα έγγραφο ή σε μια δικαιοπραξία συντελεί στο να διασφαλίζεται, πέρα από τη λειτουργία τεκμηρίωσης και απόδειξης, η νομικώς ορθή διάπλαση των έννομων σχέσεων επί ορθής βάσεως πραγματικών περιστατικών και σε συμφωνία με τη βούληση όλων των συμμετεχόντων.

3.3. ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Η υπηρεσία κτηματολογίου πρέπει να ελέγχει επακριβώς την αίτηση μεταγραφής αστικών δικαιωμάτων βάσει των προσκομιζόμενων τίτλων και λοιπών εγγράφων. Ο επιμερισμός καθηκόντων μεταξύ συμβολαιογράφου και κτηματολογίου έρχεται σαφώς στο προσκήνιο. Ο συμβολαιογράφος περιβάλλει τη σύμβαση με τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, η κτηματολογική υπηρεσία αντιθέτως μπορεί μόνο να εγκρίνει την επιθυμητή εγγραφή, εάν από τα

κτηματικά βιβλία δεν προκύπτει κάποιο εμπόδιο κατά της εγγραφής αυτής, δεν υπάρχουν ενδοιασμοί για την προσωπική ικανότητα διάθεσης του αντικειμένου της σύμβασης από τα συμβαλλόμενα μέρη ή για την εξουσία τους προς υποβολή αίτησης, εάν η αίτηση φαίνεται να θεμελιώνεται στο έγγραφο και συντρέπει ο απαιτούμενος από το νόμο τύπος του εγγράφου. Με την αρχή αυτή του «διπλού ελέγχου» - ο συμβολαιογράφος ελέγχει κατά την κατάρτιση της συμβολαιογραφικής πράξης, ο δικαστής του κτηματολογίου ελέγχει πριν από την έγκριση και εγγραφή στο κτηματικό βιβλίο - ελήφθησαν σίγουρα επαρκώς υπ' όψιν η προστασία όλων των συμμετεχόντων και το συμφέρον για δημοσιότητα.

Ο συμβολαιογράφος, κατά την κατάρτιση του συμβολαιογραφικού εγγράφου, οφείλει να εξετάζει από τη σκοπιά των συμβαλλομένων, εάν η επιδιωκόμενη αλλαγή της έννομης κατάστασης είναι δυνατή και επιτρεπόμενη από πλευράς αστικού, δικονομικού, συναλλαγματικού, πολεοδομικού δικαίου ή δικαίου περί κατατμήσεων καθώς και από άλλες διατάξεις. Η κτηματολογική υπηρεσία οφείλει να εξετάζει από τη σκοπιά των κρατικών συμφερόντων, εάν η αλλαγή αυτή της έννομης κατάστασης επιτρέπεται σύμφωνα με όλες τις παραπάνω και άλλες διατάξεις.

Εξάλλου, η κτηματολογική υπηρεσία μπορεί να εγκρίνει την αιτούμενη εγγραφή - υπό τη αίρεση του μεταγενέστερου ελέγχου σε περίπτωση ασκήσεως ενδίκων βοηθημάτων - μόνο εάν η αίτηση καλύπτεται από τα προσκομιζόμενα έγγραφα. Εδώ η ιδιαίτερη αποδεικτική ισχύς του συμβολαιογραφικού εγγράφου ως δημοσίου εγγράφου αποκτά σημαντική σημασία, καθ' όσον το συμβολαιογραφικό έγγραφο έχει πλήρη αποδεικτική ισχύ μέσω της διαδικασίας περιβολής του δημοσίου εγγράφου τύπου. Μέχρι την ευδοκίμηση της ανταπόδειξης οι δηλώσεις των μερών, οι οποίες περιέχονται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο θεωρούνται αποδεδειγμένες χωρίς ανάγκη περαιτέρω διεξαγωγής ή αξιολόγησης αποδείξεων.

4. Σύνοψη

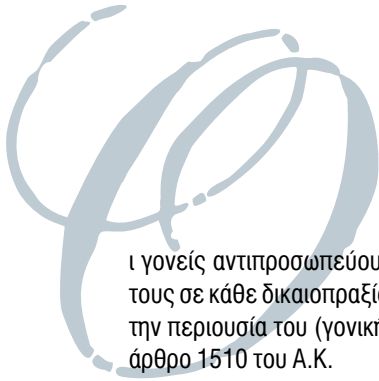
Ο Συμβολαιογράφος και το κτηματολόγιο συμπράττουν στις δικαιοπρακτικές συναλλαγές σε ακίνητα για τη δημιουργία ασφάλειας δικαίου, αλληλοσυμπληρώνονται και συμβάλλουν στην εξασφάλιση της εμπιστοσύνης. Ο συμβολαιογράφος το κατορθώνει με την αποστολή του, που αποσκοπεί στην προστασία των σχέσεων ιδιωτικού δικαίου των πολιτών και στη στάθμιση συμφερόντων, και η οποία στηρίζεται στις επαγγελματικές του υποχρεώσεις για πίστη στο νόμο, παροχή συμβουλών, ενημέρωση, εχεμύθεια, αμεροληψία και σύμφωνα με την αλήθεια κατάρτιση των συμβολαιογραφικών εγγράφων. Η υπηρεσία κτηματολογίου το κατορθώνει με την αρμοδιότητά της, που αποσκοπεί στη σύμφωνη με την αλήθεια τεκμηρίωση των δικαιωμάτων σε ακίνητα και η οποία βασίζεται στις αρχές της δημοσιότητας, της ορθότητας και της πληρότητας με την τήρηση των δικαστικών δικονομικών κανόνων.

Συμβολαιογράφος και κτηματολόγιο, ως όργανα της εκούσιας δικαιοδοσίας, συμβάλλουν σε σημαντικό βαθμό στην προστασία του δικαιώματος κυριότητας, άρα και στην προστασία ενός πολυφωνικού οικονομικού συστήματος. Στη σύμπραξη αυτή συμβολαιογράφου και κτηματολογίου δεν αντιβαίνει το διαφορετικό τους νοηματικό υπόβαθρο, αλλά μάλλον με αυτόν τον τρόπο προωθείται η σύμπραξη των δύο αυτών οργάνων της δικαιοσύνης.

Η ανεξαρτησία και το δικαίωμα εχεμύθειας του συμβολαιογράφου προστατεύουν την εμπιστοσύνη του πολίτη στην αντικειμενική παροχή συμβουλών και στη νομική πρόνοια, ενώ η συμβολαιογραφική πράξη δημιουργεί σωστές νομικές βάσεις για τις εγγραφές στο κτηματικό βιβλίο. Ο έλεγχος των βάσεων καταχώρισης και η αντίστοιχη τεκμηρίωση των δικαιωμάτων σε ακίνητα από την κτηματολογική υπηρεσία προστατεύουν την εμπιστοσύνη του πολίτη στην ορθότητα και πληρότητα του κτηματικού βιβλίου.

Το ανωτέρω άρθρο δημοσιεύθηκε στο περιοδικό της Διεθνούς Ένωσης Λατινικής Συμβολαιογραφίας "NOTARIUS INTERNATIONAL" (vol.4-No 1).

Βασιλείου Σταμπουλίδη
Συμ/φου Καστοριάς, αντιπροέδρου Σ.Σ.Ε.Θ.



ι γονείς αντιπροσωπεύουν νόμιμα το ανήλικο τέκνο τους σε κάθε δικαιοπραξία που αφορά το πρόσωπο ή την περιουσία του (γονική μέριμνα), σύμφωνα με το άρθρο 1510 του Α.Κ.

Εάν όμως τα συμφέροντα του τέκνου συγκρούονται με τα συμφέροντα των γονέων που ασκούν τη γονική μέριμνα, διορίζεται ειδικός επίτροπος.

Το άρθρο 1525 του Α.Κ. ορίζει ότι οι γονείς έχουν

Αντιπροσώπευση ανηλίκων

υποχρέωση να κάνουν χωρίς υπαίτια καθυστέρηση παραγωγικά ή να τοποθετήσουν επωφελώς τα μετρητά χρήματα του τέκνου, των οποίων έχουν τη διοίκηση. Το δικαστήριο μπορεί να διατάξει διαφορετική διάθεσή τους. Την ίδια υποχρέωση έχει και ο επίτροπος. Ο τρόπος με τον οποίο γίνεται η τοποθέτηση των χρημάτων προσδιορίζεται από τον επίτροπο και εγκρίνεται από το εποπτικό συμβούλιο. Αν το εποπτικό συμβούλιο αρνείται την έγκριση, αποφασίζει το Δικαστήριο.

Σύμφωνα με το άρθρο 1526 του Α.Κ. σε συνδυασμό και με το άρθρο 1624 του Α.Κ., οι γονείς του ανηλίκου δεν μπορούν να αποκτήσουν στο όνομα του ανηλίκου ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο με αντάλλαγμα, χωρίς άδεια του δικαστηρίου και προκειμένου για τον επίτροπο χωρίς επιπλέον και γνωμοδότηση του εποπτικού συμβούλου. Στην έννοια της απόκτησης ακινήτου με αντάλλαγμα, περιλαμβάνεται κάθε απόκτηση από τον ανήλικο με επαχθή αιτία, όπως είναι η αγορά ακινήτου κατά πλήρη ή φιλή κυριότητα, η μεταβίβαση συμβατικά με επαχθή αιτία της επικαρπίας στον ανήλικο, η υπέρ αυτού παραίτηση, ως ψιλού κυρίου, από την επικαρπία με αντάλλαγμα. Αν ο ανήλικος είναι κάτω των 14 ετών θα αντιπροσωπευτεί στο συμβόλαιο αγοράς ακινήτου από τους γονείς του ή τον επίτροπο, απαιτείται δε επιπλέον άδεια του δικαστηρίου και προκειμένου για επίτροπο γνωμοδότηση του εποπτικού συμβούλου, έστω και αν τα χρήματα της αγοράς προέρχονται από γονική παροχή ή δωρεά χρημάτων.

Αν ο ανήλικος έχει υπερβεί το 14ο έτος και έχει δική του περιουσία που την απέκτησε με δικαίωμα ελεύθερης διάθεσης, έχει δικαίωμα να προβεί αυτοδύναμα

και να συμβληθεί ως αγοραστής στο σχετικό συμβόλαιο, εφόσον όμως δεν πιστώνεται το τίμημα ή δεν υπάρχει άλλο βάρος στο ακίνητο (π.χ. υποθήκη - προσημείωση κ.λπ.).

Αν όμως πιστωθεί το τίμημα στο συμβόλαιο αγοράς ακινήτου με αγοραστή ανήλικο άνω των 14 ετών και με δικά του χρήματα, εφόσον στην περίπτωση αυτή ο ανήλικος αναλαμβάνει την υποχρέωση εξόφλησης του τιμήματος ή και άλλες γενικότερα υποχρεώσεις, θα πρέπει, προκειμένου μεν για τον τελούντα υπό γονική μέριμνα, να αντιπροσωπευτεί από τους νόμιμους αντιπροσώπους του, χωρίς και πάλι να είναι απαραίτητη η άδεια του δικαστηρίου, ενώ για τον τελούντα υπό επιτροπεία θα απαιτηθεί μόνον η άδεια του εποπτικού συμβούλου, διαφορετικά η δικαιοπραξία είναι άκυρη.

Οι διαχειριστικές πράξεις για τον ανήλικο που τελεί υπό γονική μέριμνα και που μπορούν να επιχειρηθούν από τους γονείς με άδεια του δικαστηρίου είναι αυτές που αναφέρονται στα άρθρα 1624 και 1625 του Α.Κ.

Ο επίτροπος του ανηλίκου μπορεί να ενεργεί στο όνομα του ανηλίκου με μόνη την άδεια του εποπτικού συμβούλου τις πράξεις του άρθρου 1619 του Α.Κ.

Άδεια δικαστηρίου και γνωμοδότηση του εποπτικού συμβούλου για τον επίτροπο χρειάζεται στις περιπτώσεις των άρθρων 1624 και 1625 του Α.Κ.

Τέλος υπό εποπτεία τελεί ο ανήλικος όταν κανένας γονέας δεν έχει ή δεν μπορεί να ασκήσει τη γονική μέριμνα, ή όταν το δικαστήριο διορίσει επίτροπο κατά τα άρθρα 1532 και 1535 του Α.Κ. ή αναθέσει την άσκηση της γονικής μέριμνας σε τρίτο.

Όργανα της επιτροπείας είναι το δικαστήριο, ο επίτροπος και το εποπτικό συμβούλιο. Ο επίτροπος διορίζεται πάντοτε από το δικαστήριο.

Στον επίτροπο ανήκουν το καθήκον και το δικαίωμα να επιμελείται του προσώπου του ανηλίκου, να διοικεί την περιουσία του και να τον εκπροσωπεί σε κάθε δικαιοπραξία ή δίκη που αφορά το πρόσωπο ή την περιουσία του, υπό όρους και περιορισμούς του νόμου.

Το εποπτικό συμβούλιο διορίζεται από το δικαστήριο, συγχρόνως με τον επίτροπο και αποτελείται από τρία έως πέντε μέλη, και συγκροτείται από συγγενείς του ανηλίκου ή φίλους των γονέων του.

Κάθε πράξη του επιτρόπου που επιχειρήθηκε χωρίς τις διατυπώσεις που τάσσει ο νόμος είναι άκυρη.

Την ακυρότητα προτείνουν ο επίτροπος, ο ανήλικος και οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοί του.