

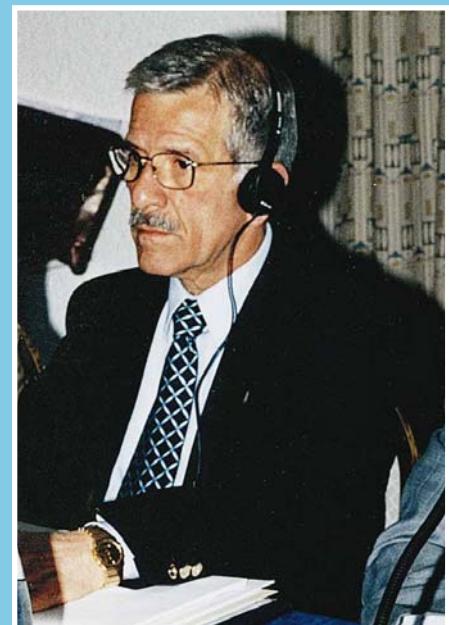
ΙΩτάροις



FRANCISCO ARIAS GONZALEZ

Πρόεδρος της Παγκόσμιας Ένωσης
Λατινικής Συμβολαιογραφίας

«Ένα από τα σπουδαιότερα χαρακτηριστικά
της λατινικής Συμβολαιογραφίας
είναι η δεοντολογική της δύναμη»



Νοτάριος

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

ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΟΤΣΑΝΙΔΗΣ
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 Σωσσίδου, Χρυσούλα Τριανταφυλλίδου - Μαλαχτάρη, Γενοβέφα Τσερμενίδου, Ιωάννα Χρουσαλά, με συντονιστρια τη Μαρία Χαλκίδη.
- Ειδικών νομικών θεμάτων, στην οποία συμμετέχουν οι Παρασκευή Ταρνατώρου - Σαλπιστή και Ειρήνη Τσορμπατζόγλου.
- Συλλογής νομοθεσίας Ελλάδας, στην οποία συμμετέχουν οι Ευγενία Ματθαίου, Μαριάννα Παπακυριάκου, με συντονιστρια τη Σοφία Μουρατίδου.
- Συλλογής νομοθεσίας Ελλάδας και ηλεκτρονικών σελίδων, στην οποία συμμετέχουν οι Κωνσταντία Καλογιάννη, Φωτεινή Κούτκου, Νικόλαος Παπαϊωάννου με συντονιστρια 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 - Πρατσινάκη.
- 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.

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 sécurité et la Justice dans un Etat moderne. »

(U.I.N.L.)

«Το τεκμήριο γνωσιότητας 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 Απτινικής Συμβολαιογραφίας

EDITORIAL.....σελ.3

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ (Francisco Arias Gonzalez)σελ.4

XXIV ΔΙΕΘΝΕΣ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΛΑΤΙΝΙΚΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΑΣσελ.8

ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ.....σελ. 11

ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ

ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑ ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΣΤΟΥΣ ΣΥΝΑΔΕΛΦΟΥΣσελ.12

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....σελ.16

ΟΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΣ ΚΑΙ Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥΣσελ. 21

ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΑΘΗΚΕΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΤΕΛΕΣΙΓΡΑΦΑ!σελ.23

ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ - ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ.....σελ.25

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΑΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ.....σελ. 30

ΚΡΑΤΙΚΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ.....σελ. 40

ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣσελ.44

ΕΠΩΝΥΜΩΣ

ΧΡΟΝΙΚΟ ΟΔΟΙΠΟΡΙΚΟ ΕΝΟΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥσελ.26

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ή ΝΟΤΑΡΙΟΣσελ. 28

ΕΚ ΤΩΝ ΕΣΩ.....σελ.15

ΔΙΑΔΙΚΤΥΩΘΕΙΤΕ.....σελ.54

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΝΕΑ.....σελ.35

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣσελ.42,52

Η ΔΙΚΗ ΣΑΣ ΣΕΛΙΔΑ.....σελ.46, 55

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ - Η (ΠΡΟ)ΝΥΜΦΗ ΤΟΥ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥσελ.51

**Διαβάσαμε στις εφημερίδες του Απριλίου**

«Πριν από τον ΦΠΑ στα ακίνητα η αύξηση των αντικειμενικών»
 «Πρώτα σημάδια κάμψης για την οικοδομή»
 «Νέες φοροαπαλλαγές για πρώτη κατοικία»
 «Ανοίγει ο φάκελος των κλειστών επαγγελμάτων»
 «Εφαλτήριο για την ανάπτυξη η φορολογική μεταρρύθμιση»
 «Ηλεκτρονική αρχειοθέτηση των ακινήτων από το 1998»
 «Εθνικό κτηματολόγιο θα αποκτήσουμε το 2014»

Διαβάσαμε στις εφημερίδες του Μαΐου

«Πιο απλή η διαδικασία μεταβίβασης»
 «Μεταβιβάσεις μέσω συμβολαιογράφων αντί της εφορίας»
 «Κλειστά επαγγέλματα - Τρίτη προσπάθεια για να ανοίξουν»
 «ΥΠΕΧΟΔΩ: Αναζητεί λύσεις για το Εθνικό Κτηματολόγιο»
 «Καταργούνται έξι φόροι που επιβαρύνουν τα ακίνητα»
 «Φορολογική ρύθμιση για μεταβιβάσεις ακινήτων με προσύμφωνο».

Διαβάσαμε στις εφημερίδες του Ιουνίου

«Έρχεται νέος φόρος για όλα τα ακίνητα»
 «Ηλεκτρονικό περιουσιολόγιο για τα ακίνητα 5 εκ. φορολογουμένων»
 «Ανοίγει ο φάκελος με τα κλειστά επαγγέλματα»
 «Χαρτομάνι για αγορά πρώτης κατοικίας»

Τα σχόλια δικά σας μετά τους Ολυμπιακούς αγώνες.

**Καλό καλοκαίρι
Η Συντακτική Επιτροπή**



ΟΤΑΡΙΟΣ: Κύριε Πρόεδρε, ανάμεσα στον δεκάλογο της Διεθνούς Ένωσης Λατινικής Συμβολαιογραφίας, συναντάμε αρχές όπως η αλήθεια, η δικαιοσύνη, η ισότητα, η διαφάνεια, η σύνεση, η αξιοπρέπεια.- Πιστεύετε πως υπάρχει κάποιος «τρόπος» ή κάποιο «σύστημα» για να ελέγχεται η θική «κατάρτιση» των υποψηφίων Συμβολαιογράφων ή πώς μπορούμε να καλλιεργήσουμε συλλογικά ένα τέτοιο κλίμα ώστε το συμβολαιογραφικό σώμα να αποβάλει τα ξένα στοιχεία, εν όψει και των μεγάλων οικονομικών συμφερόντων που συχνά αναπτύσσονται;

Francisco Arias: Πραγματικά, ένα από τα σπουδαιότερα χαρακτηριστικά της λατινικής Συμβολαιογραφίας είναι η δεοντολογική της δύναμη.- Η Ένωση έχει λοιπόν τον «Δεκάλογο της Συμβολαιογραφίας» που συμπυκνώνει τις ιδεολογικές αρχές που διέπουν τις δραστηριότητές της, μεταξύ των οποίων είναι και αυτές που αναφέρατε (αλήθεια, δικαιοσύνη, ισότητα, διαφάνεια, σύνεση και αξιοπρέπεια). Επιπλέον, υπάρχει ο Ευρωπαϊκός Κώδικας Συμβολαιογραφικής Δεοντολογίας που έχει χρησιμέψει

ως μοντέλο για πολλές χώρες. Εξάλλου, η θική του Συμβολαιογράφου φαίνεται πραγματικά -όπως συνήθιζε να λέει ο μεγάλος Έλληνας φιλόσοφος Αριστοτέλης- «στην καθημερινή συνήθεια να επιλέγουμε πάντα το άριστον» δηλαδή, στην καθημερινή δραστηριότητα του Συμβολαιογράφου.-

«Ν»: Στην ιστοσελίδα των Μεξικανών Συμβολαιογράφων στο internet διαβάσαμε ότι ο Μεξικανός Συμβολαιογράφος είναι ένας «ψηφλά» εξειδικευμένος δικηγόρος. Αναρωτιώμαστε λοιπόν ποιες είναι οι διαφορές ανάμεσα σε έναν δικηγόρο και σε έναν συμβολαιογράφο καθώς επίσης και πόσο δύσκολο και σημαντικό είναι για κάποιον να ακολουθήσει την καριέρα του συμβολαιογράφου στη χώρα σας; Και ακόμη γιατί ένας διακεκριμένος νομικός αφήνει πίσω του μία πετυχημένη δικαστική ή άλλη νομική καριέρα για να γίνει συμβολαιογράφος;

F.C.: Οι βασικές διαφορές είναι οι εξής:

- Εκτός από το να έχει την ιδιότητα του δικηγόρου, ο συμβολαιογράφος χρειάζεται να διοριστεί από το κράτος
- Για να γίνει αυτό, πρέπει να υποστεί αυστηρές και ανταγωνιστικές εξετάσεις
- Απαιτούνται ιδιαίτερα ηθικά χαρακτηριστικά, ανάμεσα στα οποία είναι οι αυστηροί όροι της αντικειμενικότητας, του θήρους και γενικά αυτών που αποκαλούμε δογματικά *prudentia iuris*
- Ο αριθμός των συμβολαιογράφων είναι «κλειστός» έτσι ώστε να είναι πάντα σε συνάρτηση με τον πληθυσμό που υπηρετούν.

«Ν»: Θα θέλαμε να μας εκθέσετε την άποψη της Διεθνούς Ένωσης Λατινικής Συμβολαιογραφίας, για την καθιέρωση του συμβολαιογράφου ως παράγοντα απόδοσης δικαιοσύνης (όχι μόνον προληπτικής) καθώς και τα προσόντα που θα πρέπει να διαθέτει ο Συμβολαιογράφος που αξιώνει έναν τέτοιο ρόλο.-

F.C.: Μέρα με τη μέρα, οι συμβολαιογράφοι της «λατινικής συμβολαιογραφίας» έχουν όλο και μεγαλύτερη παρέμβαση ως φορείς προληπτικής δικαιοσύνης σε έργα συμφιλωσης, στη διαμεσολάβηση, στη διαιτησία και στην ειρηνική (φιλική) επίλυση διαφορών. Η πλειονότητα των συμβολαιογραφικών νόμων στον κόσμο εμπεριέχουν αυτήν τη δυνατότητα με κάποιον τρόπο, άλλοι είναι στη διαδικασία να προχωρήσουν προς αυτήν την κατεύθυνση. Αυτό συνεπάγεται ότι στα προσόντα που απαιτούνται για τους υποψηφίους συμβολαιογράφους πρέπει να περιλαμβάνεται το υψηλό επίπεδο ήθους, πέραν των απαραίτητων τεχνικών γνώσεων.

«Ν»: Θα μπορούσατε να μας ενημερώσετε σχετικά με τον συνολικό αριθμό των Συμβολαιογράφων στο Μεξικό σε αναλογία βέβαια με τον πληθυσμό της χώρας; Ποιοι είναι οι κυριότεροι στόχοι που επιτυγχάνονται διατηρώντας έναν μικρό αριθμό συμβολαιογραφικών θέσεων; Σας πληροφορούμε ότι στην χώρα μας συνεχώς αυξάνονται οι συμβολαιογραφικές θέσεις και πρόσφατα εντείνονται οι κινδυνολογίες για το άνοιγμα του επαγγέλματος.-

F.C.: Σήμερα, το Μεξικό έχει πληθυσμό εκατόντας (104) εκατομμύρια που

Ένα από τα σπουδαιότερα χαρακτηριστικά της λατινικής Συμβολαιογραφίας είναι η δεοντολογική της δύναμη.

κατανέμεται σε μία ομοσπονδιακή Δημοκρατία που ενώνει μεταξύ τους 32 αυτόνομες περιοχές. Καθεμία περιοχή έχει θεσπίσει με ίδιαίτερο τρόπο την άσκηση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος, αλλά όλες έχουν πολλές ομοιότητες.

Ο αριθμός των συμβολαιογράφων στο Μεξικό εκτιμάται στους τρεισήμισι χιλιάδες (3.500).- Μερικοί νόμοι απαιτούν συγκεκριμένη αναλογία στον αριθμό των κατοίκων για κάθε συμβολαιογράφο (για παράδειγμα 30.000 κάτοικοι για κάθε συμβολαιογράφο) όμως αυτή η σχέση συνήθως ποικίλλει. Αναμφίβολα, η τήρηση της αρχής του «κλειστού αριθμού» εγγυάται μία επαρκή σχέση ανάμεσα στον αριθμό των κατοίκων και τις υπηρεσίες που μπορεί να προσφέρει ο συμβολαιογράφος σε άμεσα προσωπικό επίπεδο. Επίσης η αρχή αυτή εξασφαλίζει ένα αξιοπρεπές εισόδημα για τον συμβολαιογράφο.

«Ν»: Στις τελευταίες εκλογές του συλλόγου μας, κεντρικό ρόλο έπαιξαν οι θέσεις των υποψηφίων για την χρησιμοποίηση νέων τεχνολογικών μέσων και σε δεδομένη στιγμή, οι συνάδελφοι φάνηκε να χωρίζονται σε αυτούς που είναι υπέρ και κατά του εκσυγχρονισμού της συμβολαιογραφίας με την χρήση νέων ηλεκτρονικών μέσων και εφαρμογών.- Περιγράψτε μας την κατάσταση που επικρατεί στην χώρα σας καθώς και την προσωπική σας άποψη για το αν θα πρέπει να συμβαδίζουν οι Συμβολαιογράφοι με τις τεχνολογικές εξελίξεις που οι καιροί επιτάσσουν.-

F.C.: Το λειτούργημα του συμβολαιογράφου έχει μεγάλη παράδοση που ανατρέχει στους συμβολαιογράφους της αρχαίας Αιγύπτου, στον Εβραϊκό λαό και τους Ρωμαίους ταβελλίονες. Παρά ταύτα, η ουσιαστική φύση της λειτουργήματος έχει παραμείνει ανέπαφη: ασκούμε τις εξειδικευμένες επαγγελματικές υπηρεσίες μας ως νομικοί σύμβουλοι με τρόπο αντικειμενικό, συντάσσοντας έγγραφα που ανήκουν στην κατηγορία των αυθεντικών δημοσίων εγγράφων των οποίων η αλήθεια δεν μπορεί να αμφισβητηθεί.

Συνεπώς, το λειτούργημα αυτό, έπρεπε βαθμιαία να συναντήσει τον τεχνολογικό εξοπλισμό που απαιτείται για την σύνταξη των εγγράφων και την ίδια την φυσική έκφραση του εγγράφου. Στην



**FRANCISCO
ARIAS
GONZALEZ**
*Πρόεδρος
της Παγκόσμιας
Ένωσης Λατινικής
Συμβολαιογραφίας*

πραγματικότητα, ο συμβολαιογράφος ήταν αναγκασμένος να χρησιμοποιεί δια μέσου των αιώνων σμίλη, χαρακτικά εργαλεία, σανίδες και στιλέτα (φτιαγμένα από μέταλλο ή ξύλο) και φτερά πουλιών, και έπρεπε να γράφει σε πίνακες (κεραμικούς, από πηλό, ξύλο ή κερί), σε περγαμηνές, φύλλα χάρτου κλπ. Σήμερα, ο συμβολαιογράφος πρέπει να κερδίσει την πρόκληση να εφαρμόσει τις νέες τεχνολογίες πληροφορικής στο ίδιο λειτούργημα που άσκησε στο πέρασμα όλης της ιστορικής του εξέλιξης.

«Ν»: Τέλος, κύριε πρόεδρε, από την ιστοσελίδα της Διεθνούς Ένωσης Λατινικής Συμβολαιογραφίας πληροφορηθήκαμε ότι



η Διαρκής Συμβολαιογραφική Έδρα για τις Διεθνείς Ανταλλαγές (ONPI) δεν λαμβάνει κανένα συμβολαιογραφικό περιοδικό από την Ελλάδα.-

Τι θα λέγατε αν αρχίζαμε να σας αποστέλλουμε τα τεύχη του περιοδικού - Νοτάριος:-

F.C.: Σας ευχαριστώ πάρα πολύ για το ενδιαφέρον σας να αποστέλλετε στην Διαρκή Συμβολαιογραφική Έδρα Διεθνών Ανταλλαγών (ONPI) το περιοδικό που εκδίδεται από τους συμβολαιογράφους της χώρας σας.- Θα

είμαστε εξαιρετικά ευχαριστημένοι να διατηρούμε συλλογή του περιοδικού σας. Το Μεξικό, η πατρίδα μου, επιφυλάσσει ένα θερμό καλωσόρισμα σε όλους τους Έλληνες Συμβολαιογράφους που θα συμμετέχουν στο «14ο Παγκόσμιο Συνέδριο της Λατινικής Συμβολαιογραφίας» που θα γίνει φέτος από τις 17 έως 22 Οκτωβρίου.

«Ν»: Κύριε Πρόεδρε, σας ευχαριστούμε ιδιαίτερα για την τιμή που μας κάνατε να σας φιλοξενούμε στο πε-

ριοδικό μας αλλά και για την ευγενή σας καλοσύνη να απαντήσετε σε όλες τις ερωτήσεις μας.- Σας ευχόμαστε υγεία και καλή επιτυχία τόσο σε εσάς προσωπικά όσο και στην Ένωση Λατινικής Συμβολαιογραφίας.- Καλή αντάμωση τον Οκτώβριο στο Μεξικό!!

*Ακολουθεί η συνέντευξη
στην αγγλική γλώσσα*

Η συνταντική επιτροπή του «Νοτάριος» ευχαριστεί ιδιαίτερα τον Πρόεδρο ARIAS για την ανταπόκρισή του στη λήψη της συνέντευξης

Answer 1.

In fact, one of the most important characteristics of the latin notariat is its deontological strength. The Union counts, therefore, with a Notariat's Decalogue which resumes the deontological principles that rule its activities, among them, those which you mentioned (truth, justice, equality, transparency, prudence and dignity). Besides there is an European Code of Notarial Deontology that has served as a model to many countries. Nevertheless, the notary's ethics is actually shown - as the great Greek philosopher Aristoteles used to say - in that "daily habit of always preferring the most excellent", that is to say, in the acting of day after day of the notary.

Answer 2.

The main differences are as follows:

- Besides being a lawyer a notary needs a governmental appointment.
- In order to obtain that, he must submit a rigorous competitive/opposition examination.
- Particular ethical aptitudes are requested from him, among them, severe conditions of impartiality, temper, and in general, what the doctrine calls *prudentia iuris*.
- The number of notaries is "closed" so that it is always related to the population they serve.

Answer 3.

Day after day the latin notaries have a major intervention as precautionary justice' element, in conciliation labors, mediation, arbitration and friendly composition. The majority of the notarial laws in the world have incorporated/include this possibility in an expressed way; others are in the process to do it.

This implies that the qualifications demanded have an elevated moral range, besides the necessary technical knowledge.

Answer 4.

At present Mexico has 104 millions population distributed in a Federal Republic that binds together 32 autonomous entities. Each of these entities regulates, in a particular way, the performance of the notarial profession, but they all have many similarities.

The number of notaries estimated in Mexico is up

to 3,500. Some laws demand a relation between the number of inhabitants per every notary (for instance 30,000 inhabitants per notary) but this relationship usually varies. No doubt, the observance of the principle 'numerus clausus' guarantees an adequate relation between the number of inhabitants and the service the notary can provide in a personal and direct way. This also assures a decorous economic income for the notary.

Answer 5.

The notarial function holds a long tradition that goes back to the ancient Egypt's notaries, the Hebrew people and the Tabelion Romans. In spite of that, the function's essential nature has been kept unharmed: render the professional specialized service of juridical consulting in an impartial way, redacting documents that exhibit the category of authentic public instruments whose veracity can not be doubted.

Therefore this function has had to be gradually brought up to date to the technological requirements demanded by redaction of the documents and the physical expression of the document itself. In fact, the notary has had to employ throughout centuries chisel, burin, puncheons and stilettos (made of metal or rush) and birds' feathers, and has had to write on boards (made of terra cotta, wood, wax or ceramics), on parchments, paper sheets, etc.

Nowadays, the notary must overcome the challenge of adapting the new informative technologies to the same function that he's performed throughout his whole historic evolution.

Answer 6.

I thank you very much for your interest on sending to our ONPI the Notarial Bulletin redacted by your country's Notariat. We'll be very pleased to keep your bulletin's collection. Mexico, my country, will give a warm welcome to the Greek Notaries in our "XXIV International Congress of the Latin Notariat" held on October 17 to 22, 2004.

**One of the most important
characteristics of the latin notariat
is its deontological strength**

Για τη λήψη
της συνέντευξης
συνεργάστηκαν
η Φωτεινή Κούτκου
συμβολαιογράφος
Σερρών και η
Χριστίνα Φαρδή
συμβολαιογράφος
Θεσσαλονίκης

**We thank the president of U.I.N.L.
Mr. Francisco Arias Gonzalez for the interview.**

The editorial board

XXIV ΔΙΕΘΝΕΣ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΛΑΤΙΝΙΚΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

Μεξικό, 17-22 Οκτωβρίου 2004

Η Διεθνής Ένωση Λατινικής Συμβολαιογραφίας (Union Internationale du Notariat Latin-U.I.N.L.), η οποία είναι ένας μη κυβερνητικός οργανισμός, που ιδρύθηκε για να προάγει, να συντονίζει και ν' αναπτύσσει τη συμβολαιογραφική δραστηριότητα στο διεθνές πεδίο, διοργανώνει φέτος, από 17 έως 22 Οκτωβρίου, στην πόλη του Μεξικού (Mexico city), το 24ο Διεθνές Συνέδριο της.

Η Ένωση, η οποία αριθμεί σήμερα εβδομήντα κράτη μέλη, στα οποία λειτουργεί ο θεσμός της λατινικής συμβολαιογραφίας, στο άρθρο 1 του καταστατικού της, αναγνωρίζει ότι οφείλει την προέλευσή της στο πρώτο Διεθνές Συνέδριο, το οποίο διοργανώθηκε στις 2 Οκτωβρίου 1948 από το Σύλλογο των Συμβολαιογράφων του Buenos Aires Αργεντινής.

Από τότε, αρχικά ανά διετία και από το 1986 και μετά κάθε τρία χρόνια, το Συνέδριο διοργανώνεται ανελλειπώς, από μια Συμβολαιογραφία μέλος της Ένωσης, την οποία επιλέγει το Διαρκές Συμβούλιο μεταξύ εκείνων, που έχουν υποβάλλει αίτηση, τουλάχιστον πριν από δύο νομοθετικές περιόδους (δηλ. πριν έξι χρόνια από την πραγματοποίηση του), τηρώντας, κατά το δυνατόν την αρχή της εναλλαγής των ηπείρων. Μέχρι σήμερα το Διεθνές Συνέδριο διοργανώνεται εναλλάξ από συμβολαιογραφίες χωρών της

Ευρώπης και της Αμερικής, καθαρά για λόγους οικονομικούς, υποδομής, τεχνογνωσίας και κατάλληλα εκπαιδευμένου ανθρώπινου δυναμικού. Ύστερα από την είσοδο της Κίνας το έτος 2003 στους κόλπους της Ένωσης, σίγουρα θα διεξαχθούν μελλοντικά Διεθνή Συνέδρια Λατινικής Συμβολαιογραφίας και στην Ασία.

Από την Αθήνα, όπου διοργανώθηκε το 23ο Διεθνές Συνέδριο τον Οκτώβριο του 2001 και το οποίο αναγνωρίσθηκε από τους ξένους συνέδρους ως το καλύτερο συνέδριο της Ένωσης, λόγω της άψογης διοργάνωσης και του υψηλού επιπέδου των επιστημονικών εργασιών, το Mexico city παρέλαβε τη σκυτάλη για τη διοργάνωση του επόμενου Συνέδριου. Με κέφι και ζήλο, οι Μεξικανοί συναδέλφοι μας

προσπαθούν να φέρουν σε πέρας αυτή την υποχρέωση, που ανέλαβαν έναντι των λειτουργών της λατινικής συμβολαιογραφίας σ' όλο τον κόσμο κι εμείς ολόψυχα τους ευχόμαστε καλή επιτυχία, γιατί μπορούμε να νοιώσουμε τους φόβους, τα άγχη, τις δυσκολίες, τον αγώνα και την κούραση, που προκαλεί αυτή η τόσο απαιτητική διοργάνωση.

Το γενικό θέμα του Συνεδρίου είναι «η προστιθέμενη αξία της συμβολαιογραφικής παρέμβασης» και θα αναλυθούν τρία επιμέρους θέματα: 1) αμεροληψία του συμβολαιογράφου: η εγγύηση της συμβατικής τάξης, 2) ο συμβολαιογράφος και η σύναψη της ηλεκτρονικής σύμβασης και 3) η νομική προσωπικότητα (νομικά πρόσωπα) στην εθνική και διεθνή νομική πρακτική. Στο διεθνές Forum θα συζητηθεί το θέμα της σύναψης των συμβάσεων στις χώρες του Αστικού Δικαίου (civil law) και στις χώρες του κοινού δικαίου (common law).

Η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος αποφάσισε ομόφωνα και ανέθεσε την εκπόνηση των δύο πρώτων θεμάτων του Συνεδρίου στον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς-Αιγαίου και Δωδεκανήσου και του τρίτου θέματος στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης.

Εκ των μελών της Επιτροπής Διεθνών Σχέσεων του εδερεύοντος στην Αθήνα Συλλόγου, οι κυρίες (παρατίθενται τα ονόματα με αλφαριθμητική σειρά) Μαρία Καραχάλιου-Σκαλτσά, Μαρία Λατσού, Σουλτάνα Λιτερίνα και Μαρία Συκιώτη με την καθοδήγηση και το συντονισμό των επιμέρους εργασιών από την κ. Χαρίκλεια Ζαχαράκη-Τσιτάκη, ανέλαβαν τη μελέτη του πρώτου θέματος σχετικά με την αμεροληψία του συμβολαιογράφου και οι κυρίες Μαρκέλλα Αναγνωστοπούλου, Αργυρώ Ανδρουλάκη, Γεωργία Μιχαλοπούλου, Βασιλική Μπάχη, Κλεοπάτρα Παπαρρηγοπούλου και Αναστασία Ρουμελιώτου με την καθοδήγηση και το συντονισμό των επιμέρους ατομικών εργασιών από την κ. Νίκη Γόντικα, ανέλαβαν την εκ-

πόνηση του δεύτερου θέματος σχετικά με το συμβολαιογράφο και τη σύναψη της ηλεκτρονικής σύμβασης. Τόσο στους συναδέλφους, που προανέφερα, όσο και στους εκ Θεσσαλονίκης συναδέλφους, που θα εργασθούν για το τρίτο θέμα σχετικά με τα νομικά πρόσωπα, εύχομαι καλή επιτυχία.

Με αφορμή λοιπόν τη διεξαγωγή του XXIV Διεθνούς Συνεδρίου της Λατινικής Συμβολαιογραφίας στο Μεξικό και λόγω του αυξημένου ενδιαφέροντος των συναδέλφων για τη χώρα αυτή με τη μακραίωνη ιστορία διαφορετικών πολιτισμών, σας παραθέτω, σε μετάφραση από την γερμανική έκδοση του εντύπου του συνεδρίου, τις συνοπτικές εργασίες δύο μεξικανών συναδέλφων σχετικά με τη συμβολαιογραφία στη χώρα τους.

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΑ ΣΤΟ ΜΕΞΙΚΟ

Α. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΙΣΤΟΡΙΑ

*Francisco de Icaza Dufour
μτφ. Λένα Κοντογεώργου*

Οι απαρχές της συμβολαιογραφίας στο Μεξικό πρακτικά ανάγονται στο χρονικό σημείο της γέννησης του έθνους μας. Είναι γενικά γνωστό, ότι χαρακτηριστικό γνώρισμα των ισπανικών επιχειρήσεων στην Αμερική ήταν η νομμότητά τους και, κατά συνέπεια, η τυπικότητά τους. Το αμερικανικό έπος αρχίζει με τη συνθηκολόγηση που συνάφθηκε στην κοιλάδα της Santa Fe de Granada μεταξύ των καθολικών βασιλέων και του Κολόμβου και καταρτίσθηκε εγγράφως από τον συμβολαιογράφο Joan de Coloma, η πρώτη δε πράξη του ναυάρχου (Κολόμβου), όταν πάτησε το πόδι του στο έδαφος του Σαλβαδόρ, ήταν να καταλάβει την περιοχή στο όνομα των βασιλέων της Καστίλλης και καταρτίσθηκε υποχρεωτικά σχετική πράξη από τον συμβολαιογράφο Rodrigo de Torres.

Από τότε και στο εξής ο συμβολαιογράφος, μαζί με τον στρατηγό και τον ιερέα,

ήταν απαραίτητο στοιχείο σε κάθε επιχείρηση ανακάλυψης, κατάκτησης ή αποικιοπόλησης.

Η στρατιά που κατέφθασε στο Μεξικό το 1519 υπό τον Cortes, όπως αναφέρει στο χρονικό του ο Bernal Diaz del Castillo, είχε στην ακολουθία της πολλούς συμβολαιογράφους για να πιστοποιήσουν αυτοί, μεταξύ άλλων, και σύμφωνα με τις απαιτήσεις των ανακτόρων, τη νομιμοποίηση της ισπανικής κυριαρχίας, καθώς επίσης την ίδρυση και τις συνελεύσεις του Cabido de la Villa Rica de la Veracruz, της πρώτης πόλης στην αμερικανική ήπειρο, όπως και την υποταγή που δήλωσε ο Μοντεζούμα, τελευταίος αυτοκράτορας των Αζτέκων στον Κάρολο τον 5ο. Ως καλός νομικός και πονηρός δικηγόρος, ο Cortes παρακολούθουσε άγρυπνα και ζηλόφθονα την κατάρτιση όλων αυτών των επίσημων πράξεων και των εγγράφων, που συνέτασσαν οι συμβολαιογράφοι για τη νομιμοποίηση της κατάκτησής του, την οποία του στέρησε το πεπρωμένο εκείνη την αλησμόνητη «Noche Triste», γεγονός, για το οποίο λυπάτατο βαθύτατα ο παλαιός συμβολαιογράφος de Azua στους «Cartas de Relacion» του.

Μετά την ολοκλήρωση της κατάκτησης, στις νέες κτήσεις της Αμερικής γεννήθηκαν οι παλαιοί θεσμοί της μεσαιωνικής Καστίλλης, μεταξύ των οποίων η συμβολαιογραφία, της οποίας οι θεμελιώδεις κανόνες ανατρέχουν τόσο στην Καστίλλη, όσο και στη Νέα Ισπανία στα «Siete Partidas del Rey Sabio» (Αλφόνσου του 10ου)¹ και είναι εμπνευσμένοι από τα δόγματα των περιφημων διδασκάλων της ars dictandi: Rainiero της Περούτζια, Rolandino και Salatiel της Μπολόνια.

Έτσι, η ρύθμιση της συμβολαιογραφίας, από το έργο του Αλφόνσου Jus Comune, απέκτησε ισχύ στο Νέο Κόσμο. Οι θεωρητικές του αρχές χρησίμευσαν περαιτέρω ως πηγή για τη γέννηση μεταγενέστερων νόμων και μπορούν ακόμα και σήμερα να διακριθούν στους κανόνες που περιέχονται στον ισχύοντα νόμο περί συμβολαιογραφίας. Μ' αυτόν τον τρόπο το Μεξικό και η Λατινική Αμερική παρέμειναν στους κόλπους του λατινικού συστήματος συμβολαιογραφίας και μπορούν δικαίως να συγκαταλεχθούν στους κληρονόμους της νομικής αναγέννησης, η οποία ξεκίνησε στην Μπολόνια την

ανατολή του 12ου αιώνα.

B. Η ΜΕΞΙΚΑΝΙΚΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΑ ΣΗΜΕΡΑ

*Fernando Antonio Cardenas Gonzalez
Μτφ. Λένα Κοντογεώργου.*

Σύμφωνα με το άρθρο 124 του πολιτικού Συντάγματος των Ηνωμένων Μεξικανικών Κρατών η νομοθετική ρύθμιση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος ανήκει αποκλειστικά στην αρμοδιότητα των οργάνων των τριάντα ενός ομόσπονδων κρατιδίων και της ομοσπονδιακής περιφέρειας του Μεξικού.

Τα τριάντα δύο Κοινοβούλια των ομοσπονδιακών κρατιδίων εκχωρούν την αρμοδιότητα ρύθμισης του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος στην εκτελεστική εξουσία, δηλ. στον Κυβερνήτη κάθε ομοσπονδιακού κρατιδίου, και επιπλέον ορίζουν ότι ο Κυβερνήτης, μέσα στα όρια της αρμοδιότητάς του, εκχωρεί σε επαγγελματίες νομικούς την άδεια σύνταξης και επικύρωσης των διαπραγματεύσεων και πράξεων των ενδιαφερομένων μερών.

Στους τριάντα δύο επιμέρους νόμους περί συμβολαιογραφίας θεσπίζεται επακριβώς ο ορισμός του συμβολαιογράφου: «ένας νομικός, ο οποίος περιβάλλεται από το Κράτος με δημόσια πίστη και είναι αρμόδιος να καταγράφει τα συντασσόμενα από αυτόν δημόσια έγγραφα, να ακούει, να ερμηνεύει και να συντάσσει τη βούληση των προσώπων που απευθύνονται σ' αυτόν και να προσδίδει σ' αυτήν και στις διεξαχθείσες παρουσία του διαπραγματεύσεις, πράξεις ή συναφθείσες συμφωνίες νομική ισχύ και ασφάλεια δικαίου. Ο συμβολαιογράφος έχει την υποχρέωση να τηρεί πρωτόκολλο και αρχείο των εγγράφων που συντάσσει, να εκδίδει αντίγραφα αυτών και να τα επικυρώνει. Εχει το δικαίωμα, ως βοηθητικός υπάλληλος της διοίκησης της δικαιοσύνης και όπου ορίζουν σχετικά οι νομικές διατάξεις, να είναι σύμβουλος ή μεσολαβητής». Οι τριάντα δύο νομοθεσίες περί συμβολαιογραφίας του Μεξικού υιοθέτησαν τις κατευθυντήριες γραμμές της λατινικής συμβολαιογραφίας: αυτονομία, αμεροληψία, πίστη στο νόμο, επαγγελματισμό, τήρηση έγγραφου τύπου, εξειδικευμένα επαγγελματικά προσόντα, τήρηση αρχείου και λοιπά.

Η είσοδος στη συμβολαιογραφία γίνεται με διορισμό από τον Κυβερνήτη του εκάστοτε ομοσπονδιακού κρατιδίου και σε όλο και περισσότερα κρατίδια ο υποψήφιος συμβολαιογράφος πρέπει να λάβει μέρος σε δύο εξετάσεις. Η πρώτη εξέταση είναι εξέταση επάρκειας, η δεύτερη είναι εξέταση επιλογής μεταξύ των διαφόρων υποψηφίων, προκειμένου συμβολαιογράφος να διορισθεί ο καλύτερος. Σκοπός του συστήματος αυτού είναι η ανεύρεση νομικών με όσο το δυνατόν υψηλότερο επίπεδο πανεπιστημιακών προσόντων. Οι υποψήφιοι πρέπει να πληρούν ορισμένες επαγγελματικές και προσωπικές προϋποθέσεις, για να γίνουν δεκτοί στις εξετάσεις: πτυχίο νομικής πανεπιστημιακής σχολής και πρακτική άσκηση σε συμβολαιογράφο. Επιπλέον, ο υποψήφιος θα πρέπει να απολαμβάνει καλής φήμης και να διακρίνεται για την επαγγελματική του τιμιότητα. Το συμβολαιογραφείο δεν αποτινάται οικονομικά. Τα αρχεία πελατών δεν μεταβιβάζονται, ούτε κληρονομούνται.

Για το συμβολαιογραφικό λειτουργημα ισχύει η αρχή της ατομικότητας: στις περισσότερες περιπτώσεις η άσκηση του λειτουργήματος γίνεται προσωπικά. Ωστόσο, επιτρέπεται σύμπραξη μεταξύ συμβολαιογράφων, ως επί το πλείστον μεταξύ δύο συμβολαιογράφων και σε εξαιρετικές περιπτώσεις και μεταξύ τριών συμβολαιογράφων. Γραφεία με περισσότερους από τρεις συμβολαιογράφους, όπως συνηθίζεται σε άλλες χώρες, δεν επιτρέπονται στο Μεξικό. Η είσοδος συμβολαιογράφου ως μέλος στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο συμβαδίζει αυτόματα με το συμβολαιογραφικό λειτουργημα, είναι υποχρεωτική σε κάθε ομοσπονδιακό κρατίδιο και η εγγραφή, όπως και η διαγραφή του λαμβάνει χώρα αυτόματα με τον διορισμό του συμβολαιογράφου ή την απώλεια της θέσης. Η συμπεριφορά του συμβολαιογράφου υπόκειται στον έλεγχο των οργάνων του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου.

Στο Μεξικό η συμβολαιογραφία είναι κοινωνικό λειτουργημα. Αφενός ο συμβολαιογράφος είναι υποχρεωμένος να παρέχει τις υπηρεσίες του και μπορεί να αρνηθεί την παροχή τους μόνο σε πολύ περιορισμένες περιπτώσεις. Αφετέρου είναι υποχρεωμένος να συνεργάζεται με τις δημόσιες αρχές, όπως π.χ. σε κοινωνικά προγράμματα, στις εκλογές, στην έγγραφη κατάρτιση κυριότητας κατοι-

κιών, στη ρύθμιση κυριότητας γαιών κ.λπ.

Σήμερα υπάρχουν περίπου 3.500 συμβολαιογράφοι σε ολόκληρη τη χώρα, της οποίας ο πληθυσμός ανέρχεται σε 100.000.000 κατοίκους, από τους οποίους ποσοστό περίπου 20% είναι γυναίκες. Οι επιμέρους συμβολαιογραφικές νομοθεσίες των ομοσπονδιακών κρατιδίων έχουν εισαγάγει το σύστημα του κλειστού αριθμού (*numerus clausus*).

Σε εθνικό επίπεδο δεν υπάρχει ομοσπονδιακός νόμος, που να υποχρεώνει τους συμβολαιογράφους ή τους συμβολαιογραφικούς συλλόγους των ομοσπονδιακών κρατιδίων να συγχωνευθούν σ' έναν εθνικό σύλλογο. Δεν υπάρχει κάπιο δικαιοδοτικό όργανο ή αρχή αρμόδιο σε εθνικό επίπεδο για το συμβολαιογραφικό λειτουργήμα και του οποίου η διαχείριση να ρυθμίζεται με νόμο. Το 1955, όμως, ιδρύθηκε ένας σύλλογος, στον οποίο έχει ενταχθεί εκουσίως ποσοστό άνω του 70% των συμβολαιογράφων και στόχος του είναι, μεταξύ άλλων, να προ-

ωθεί και να υπερασπίζεται τις αξίες του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος. Ο σύλλογος αυτός ως μοναδική οργάνωση εκπροσωπεί τη μεξικανική συμβολαιογραφία σε εθνικό και διεθνές επίπεδο. Το προεδρείο αποτελείται από συμβολαιογράφους από ολόκληρη τη χώρα. Η επίσημη ονομασία του είναι «Εθνικός Σύλλογος Μεξικανικής Συμβολαιογραφίας» και είναι μέλος της Διεθνούς Ένωσης Λατινικής Συμβολαιογραφίας.

Πέρα από την αρμοδιότητά του να εκπροσωπεί τη μεξικανική συμβολαιογραφία σε διεθνές επίπεδο, ο Εθνικός Σύλλογος Μεξικανικής Συμβολαιογραφίας, με την υποστήριξη των εγγεγραμμένων συμβολαιογράφων και των επιμέρους συλλόγων των ομοσπονδιακών κρατιδίων τόσο σε εθνικό, όσο και σε τοπικό επίπεδο, έχει καταστεί σημαντικός και πολύτιμος συνομιλητής. Συμβουλεύει και επεμβαίνει στις ρυθμίσεις της νομοθετικής εξουσίας και έχει λόγο ενώπιον των Κοινοβουλίων των επιμέρους ομοσπονδιακών κρατιδίων για όλες τις υποθέσεις, που

αφορούν το συμβολαιογραφικό λειτούργημα. Εκτός απ' αυτά, ο Σύλλογος έχει διακριθεί για το ακαδημαϊκό του λειτουργήμα: διοργανώνει ή υποστηρίζει ετησίως πάνω από ογδόντα σεμινάρια και συνέδρια σ' όλη τη χώρα για την κατάρτιση των συμβολαιογράφων και για την ενημέρωσή τους για τους νέους νόμους και διατάξεις.

Ο Σύλλογος προωθεί την ανάληψη από τους συμβολαιογράφους νέων, αναγκαίων σήμερα και ζητούμενων από την κοινωνία λειτουργών με αντίστοιχες τροποποιήσεις και εμπλουτισμό των διατάξεων του Κώδικα Συμβολαιογράφων: αύξηση της συμβολαιογραφικής ύλης με επέκταση των συμβολαιογραφικών καθηκόντων και αρμοδιοτήτων, διαμεσολάβηση και διαιτησία, ανάληψη των υποθέσεων της μη αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας, αρμοδιότητα, χρήση ηλεκτρονικών μέσων κλπ.

¹ «Επτά βιβλία του σοφού βασιλιά»

ΠΑΓΚΟΣΜΙΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΛΑΤΙΝΙΚΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

Όπως όλοι γνωρίζουμε το Παγκόσμιο Συνέδριο Λατινικής Συμβολαιογραφίας θα πραγματοποιηθεί φέτος στην πόλη του Μεξικού από 17 Οκτωβρίου 2004 έως τις 22 Οκτωβρίου του 2004.

Το πρόγραμμα του συνεδρίου έχει ως εξής:

Κυριακή 17 Οκτωβρίου 2004 ώρα 20.00 Κοκτέιλ υποδοχής

Δευτέρα 18 Οκτωβρίου 2004 ώρα 9.30' Εναρκτήρια τελετή του Συνεδρίου

11.00' Εργασίες επιστημονικών επιτροπών

Ελεύθερο γεύμα

16.00' Συνέχιση εργασιών επιστημονικών επιτροπών

19.30' Μεξικανική βραδιά. «*Fiesta Charra*» και τυπικό Μεξικανικό δείπνο

Τρίτη 19 Οκτωβρίου 2004 ώρα 9.30' Εργασίες επιστημονικών επιτροπών

Ελεύθερο γεύμα

16.00' Συνέχιση εργασιών επιστημονικών επιτροπών

19.00' Κοκτέιλ για τους συμβολαιογράφους - εγγεγραμμένα μέλη στην Παγκόσμια Ένωση Λατινικής Συμβολαιογραφίας

Ελεύθερο βράδυ

Εργασίες επιστημονικών επιτροπών

Ελεύθερο γεύμα

16.00' Συνέχιση εργασιών επιστημονικών επιτροπών

19.00' Παραδοσιακό μπαλέτο - Παλάτι των Καλών Τεχνών . Κοκτέιλ.

Πέμπτη 21 Οκτωβρίου 2004

Εξόρμηση στον αρχαιολογικό χώρο του Τεοτιχουακάν. Γεύμα. Ελεύθερο βράδυ.

Παρασκευή 22 Οκτωβρίου 2004 ώρα 9.30' Διεθνές φόρουμ

Ελεύθερο γεύμα

16.00' Συμπεράσματα των εργασιών των επιστημονικών επιτροπών

18.00' Τελετή λήξης

21.00' Επίσημο δείπνο.

ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

M

ε αφορμή ερωτήματα που μας υποβάλλονται σχετικά με το αν είναι αλληλέγγυα υπόχρεοι για καταβολή των οφειλομένων φόρων, οι κάτοχοι κληρονομιάων ακινήτων δυνάμει αναγκαστικού πλειστηριασμού ή εκούσιου πλειστηριασμού (που γίνεται με επιμέλεια και επίσπευση του δανειστή άρθρο 954 και επ. του Κ.Πολ.Δ.), με τους κληρονόμους ή κληροδόχους αυτού.

Κατόπιν έρευνας προκύπτουν τα παρακάτω:

Κατά την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (άρθρο 112 και 82 του ν.δ. 118/1973 ΦΕΚ Α 202, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα με το άρθ. 26 του Ν. 3220/2004 απαγορεύεται η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα ή συνιστώνται οποιαδήποτε εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο κληρονομιά, αν δεν προσκομισθεί πιστοποιητικό κληρονομίας, ότι υποβλήθηκε η οικεία φορολογική δήλωση, καταβλήθηκε ολικώς ή μερικώς ο αναλογών φόρος ή ότι δεν οφείλεται φόρος (άρθρο 105), επισυναφθεί το πιστοποιητικό τούτο στο συμβόλαιο και να γίνει ρητή μνεία σ αυτό.

Η διατύπωση των παραπάνω άρθρων, με τις διατάξεις των οποίων θεσπίζεται η απαγόρευση της κατάρτισης συμβολαιογραφικής πράξης μεταβιβασής κληρονομιάου ακινήτου, πριν την έκδοση πιστοποιητικού κληρονομίας, προϋπόθεση της οποίας (έκδοσης) είναι η εκπλήρωση των φορολογικών υποχρεώσεων του κληρονόμου, έγκειται στην πρόνοια να διασφαλισθεί το εκ της φορολογίας δικαίωμα του Δημοσίου.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις (άρθρο 83 παρ. 1 του ίδιου νομοθ. Διατάγματος) καθιερώνεται το αλληλέγγυο της ευθύνης μεταξύ των υπόχρεων κληρονόμων ή κληροδόχων για την καταβολή του φόρου κληρονομιάς και των τελευταίων κατόχων των κληρονομιάων ακινήτων εφόσον όμως οι τελευταίοι έγιναν τέτοιοι (κάτοχοι), με σύμβαση δηλαδή με ελεύθερη συναλλαγή (βούληση του κυρίου) με συμβαλλόμενους τους ίδιους (τελευταίους κατόχους) και τους κληρονόμους ή κληροδόχους.

Έχει γίνει δεκτό (αποφάσεις 187/1940 & 12/1990 του Αρ. Παγ.) ότι δεν είναι αλληλέγγυα υπόχρεος και δεν φέρει καμία ευθύνη για την πληρωμή του αναλογούντος εις το κληρονομιά ακίνητο φόρου κληρονομίας εκείνος στον οποίο περιήλθε τέτοιο ακίνητο όχι δυνάμει σύμβασης συναφθείσας με τον κληρονόμο ή κληροδόχο αλλά με αναγκαστικό πλειστηριασμό, ως και σε εκείνους που μεταγενέστερα περιήλθε το ακίνητο καθολικούς ή ειδικούς του διαδόχους.

Κάθε τρίτος που επισπεύδει πλειστηριασμό έχει υποχρέωση, με ποινή ακυρότητας αυτού να κοινοποιήσει με δικαστικό επιμελητή αντίγραφο του προγράμματος

πλειστηριασμού ή εν προκειμένω της περίληψης της κατασχετήριας έκθεσης, είκοσι μέρες πριν την ενέργεια τους, στους προϊσταμένους της Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας της κατοικίας και άσκησης του επαγγέλματος του οφειλέτη προκειμένου να αναγγελθεί το Δημόσιο για την κατάταξή του στο εκπλειστηρίασμα (άρθρο 972 Κ.Πολ.Δ.).

Πέραν τούτων όταν τα κληρονομιά ακίνητα μεταβιβαστούν περαιτέρω με σύμβαση εκποίησης δυνάμει αναγκαστικού πλειστηριασμού, δεν μπορεί να υποστηριχθεί ότι υπάρχει το αλληλέγγυο της ευθύνης των υπερθεματιστών, παρά το γεγονός ότι αυτή (σύμβαση) συνάπτεται μεταξύ αυτών και των κληρονόμων ή κληροδόχων των δευτέρων φερομένων κατά νομικό πλάσμα σαν πωλητών γιατί κατά την κατάρτιση της αναφερθείσας σύμβασης δεν συντρέχει το στοιχείο της πραγματικής βούλησης των οφειλετών (πωλητών) που είναι βασικό αλλά μόνο εφαρμογή διάταξης νόμους (Κ.Πολ.Δ.).

Συνεπώς, όταν εκποιείται κληρονομιά ακίνητο με αναγκαστικό πλειστηριασμό που γίνεται με επίσπευση του δανειστή των κληρονόμων ή κληροδόχων δεν τυγχάνει αλληλέγγυα υπόχρεος με αυτούς για τους οφειλόμενους φόρους κληρονομίας ο καθιστάμενος δυνάμει αυτού (αναγκαστικού πλειστηριασμού) κάτοχος του εν λόγω ακινήτου, όπως και εκείνοι στους οποίους μεταγενέστερα αυτό θα περιέλθει, δηλαδή οι ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοί του. Η διασφάλιση και η προστασία του Δημοσίου για τους οφειλόμενους σε αυτό φόρους κληρονομίας επιτυγχάνεται στην προκειμένη περίπτωση με την καθοριζόμενη για τον επισπεύδοντα δανειστή διαδικασία του άρθρου 54 του ΚΕΔΕ.

Αντίθετα, όταν εκποιείται κληρονομιά ακίνητο με εκούσιο πλειστηριασμό (π.χ. δικαστική διανομή) είναι αλληλέγγυα υπόχρεος με τους κληρονόμους ή κληροδόχους για την καταβολή των οφειλομένων φόρων κληρονομίας ο καθιστάμενος από την αιτία αυτή κάτοχος ακινήτου, γιατί υφίσταται στην προκειμένη περίπτωση σύμβαση προσποριστική περιουσίας η οποία (σύμβαση) γίνεται με βούληση των συμβαλλόμενων μερών και δεν είναι νοητό να επιδιώκεται από τον υπόχρεο για την καταβολή του φόρου η «οικεία βουλήσει» αλλοίωση της υποχρεώσής του.

Σε κάθε περίπτωση, πριν την μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικών εκθέσεων πρέπει να προσαρτάται πιστοποιητικό ή άλλο εξοφλητικό στοιχείο του φόρου κληρονομίας.

**ΙΩΑΝΝΑ ΜΠΙΛΙΣΗ - ΧΡΟΥΣΑΛΑ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ**

Δεοντολογία απέναντι στους συναδέλφους

Ια να λειτουργήσει σωστά ένας θεσμός και να εξυψωθεί η εικόνα του στους πολίτες αλλά και στο κράτος προϋποτίθεται η δημιουργία ενός στενού δεσμού μεταξύ των μελών του, που στηρίζεται στην αμοιβαία εμπιστοσύνη και εκτίμηση και έχει σαν αποτέλεσμα την αρμονική συνεργασία, η οποία οδηγεί στην σωστή άσκηση του λειτουργήματος. Από τον δεσμό αυτό απορρέουν δικαιώματα αλλά και υποχρεώσεις. Τα δικαιώματα αυτά και οι υποχρεώσεις αποτελούν κανόνες συμβολαιογραφικής δεοντολογίας. Ορισμένοι απ' αυτούς περιλαμβάνονται στην Ελληνική νομοθεσία και ιδιαίτερα στον Κώδικα Συμβολαιογράφων, οι περισσότεροι ομως περιλαμβάνονται σε έναν άγραφο ακόμη κώδικα δεοντολογίας, που πηγάζει από την ιδιότητα του Συμβολαιογράφου ως άμισθου δημόσιου λειτουργού αλλά και από τις θεμελιώδεις αρχές της εντιμότητας και της ηθικής ακεραιότητας που πρέπει να διέπουν την άσκηση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος. Ο άγραφος αυτός κώδικας ελπίζουμε ότι θα γίνει κάποια στιγμή γραπτός και θα αποτελέσει οδηγό για την συμβολαιογραφία. Ήδη με το νέο κώδικα συμβολαιογράφων θεσπίστηκε ρητά η υποχρέωση κατάρτισης κανόνων συμβολαιογραφικής δεοντολογίας μέχρι τις 17 Μαΐου του έτους 2002, οι οποίοι μετά την επικυρωσή τους από τον Υπουργό Δικαιοσύνης θα δεσμεύουν όλους του Συμβολαιογράφους της χώρας (άρθρο 110 εδ 2 Ν 2830/2000). Η προθεσμία αυτή παρατάθηκε για ένα έτος δηλαδή μέχρι τις 17 Μαΐου 2003 με μεταγενέστερη τροποποίηση του κώδικα, δυστυχώς όμως μέχρι σήμερα ο Κώδικας Συμβολαιογραφικής Δεοντολογίας δεν έχει καν καταρτιστεί.

Ποιοι είναι αυτοί οι κανόνες δεοντολογίας απέναντι στους συναδέλφους;

1. Περιπτώσεις αθέμιτου ανταγωνισμού

Κατ' αρχάς ο Συμβολαιογράφος οφείλει να απέχει από ενέργειες αθέμιτου ανταγωνισμού έναντι των συναδέλφων του, γιατί η έννοια του ανταγωνισμού και πολύ περισσότερο του αθέμιτου ανταγωνισμού δεν συμβιβάζεται με την άσκηση δημόσια εξουσίας.

1.α.1. Σύμφωνα με τον Κώδικα Συμβολαιογράφων, ο Συμβολαιογράφος ασκεί τα καθήκοντά του στην περιφέρεια του Ειρηνοδικείου όπου είναι διορισμένος (άρθρο 4 παρ 1 Ν 2830/2000). Ο καθορισμός της έδρας του συμβολαιογράφου, μέσα στα όρια της οποίας αποκλειστικά και μόνο μπορεί αυτός να ασκεί να καθήκοντά του εγγυάται την εύκολη προσφυγή του πολίτη στην προληπτική δικαιοσύνη, έτσι

ώστε να μην συγκεντρώνονται τα γραφεία στις οικονομικά ανθηρές περιοχές, αφήνοντας ακάλυπτη την επαρχία αλλά ταυτόχρονα βοηθά τον συμβολαιογράφο να έχει εργασία και άρα οικονομική ευμάρεια. Είναι άμεσα συνδεδεμένος με τον κλειστό αριθμό θέσεων των συμβολαιογράφων, -το γνωστό *punctus clausus*- που συντελεί στην στήριξη της ανεξαρτησίας του συμβολαιογράφου, καθιστά δε πιο αποτελεσματική την άσκηση των καθηκόντων του γιατί ο συμβολαιογράφος που απειλείται από οικονομικό αφανισμό χάνει τον δυναμισμό του στην άσκηση του λειτουργήματός. Επίσης ο Συμβολαιογράφος έχει δικαίωμα αλλά και υποχρέωση να διατηρεί ένα μόνο γραφείο στην έδρα όπου είναι διορισμένος (άρθρο 4 παρ 3 Ν 2830/2000). Δεν δικαιούται επομένως να διατηρεί δεύτερο γραφείο στην περιφέρειά του, ούτε άλλο γραφείο σε άλλη περιφέρεια. Με την διατήρηση δεύτερου γραφείου εξομοιώνεται και η ανάρτηση πινακίδας με τα επαγγελματικά του στοιχεία σε χώρο πέρα από το γραφείο ή την οικία του.

Η παράβαση των υποχρεώσεων αυτών αποτελεί πειθαρχικό αδίκημα που επισύρει πειθαρχική ποινή.

Επίσης ο Συμβολαιογράφος από την στιγμή που θα αποχωρήσει με οποιοδήποτε τρόπο από την υπηρεσία του, αυτοδίκαια παύει να ασκεί τα καθήκοντά του και να έχει την ιδιότητα του Συμβολαιογράφου. Η άσκηση απ' αυτόν με οποιοδήποτε τρόπο συμβολαιογραφικών αρμοδιοτήτων ή διατήρηση απ' αυτόν επαγγελματικού γραφείου και η ανάρτηση πινακίδας του ως Συμβολαιογράφου ή η συνεργασία του με συμβολαιογράφους με συμμετοχή στις αμοιβές απαγορεύεται, οι δε πράξεις αυτές διώκονται αυτεπάγγελτα τιμωρούμενες με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών (ποινικό αδίκημα της αντιποίησης αρχής, άρθρο 175 παρ 1 ΠΚ)

1.α.2. Απαγορεύεται στον Συμβολαιογράφο να προσπαθεί να αποκτήσει πελάτες με ενέργειες που δεν συμβιβάζονται με τον Νόμο, την ηθική και την αξιοπρέπεια του λειτουργήματος, ιδιαίτερα δε απαγορεύεται να αποσπά με δόλια μέσα πελατεία από συναδέλφους του. Η παραβίαση της απαγόρευσης αυτής δεν συμβιβάζεται με την ιδιότητά του ως δημόσιου λειτουργού, την υποχρέωση εντιμότητας και ηθικής ακεραιότητας, θίγει την αξιοπρέπεια του Συμβολαιογράφου και το γόντρο του Συμβολαιογραφικού σώματος και αποτελεί πειθαρχικό αδίκημα.

Έτσι αντίκειται στην συμβολαιογραφική δεοντολογία η εγκατάσταση ενός συμβολαιογράφου στο χώρο που ήταν εγκατεστημένος άλλος συμβολαιογράφος, χωρίς προηγούμενη συνεννόηση μαζί του, η οποία εγκατάσταση γίνεται με σκοπό την προσέλκυση της πελατείας του συμβολαιογράφου που μετακόμισε. Αυτή η δέσμευση θα πρέπει όμως να περιορίζεται σε ένα εύλογο χρονικό διάστημα, όπως π.χ πενταετία.

Όπως επίσης αντίκειται στη συμβολαιογραφική δεοντολογία «η κατάχρηση δεσπόζουσας θέσης» του συμβολαιο-

γράφου. Ο συμβολαιογράφος ο οποίος έχει επιλεγεί από ενα δημόσιο οργανισμό ή μια δημόσια επιχείρηση ή έναν οικονομικό οργανισμό, όπως τράπεζα, δεν πρέπει να εκμεταλλεύεται την θέση του αυτή για να αποστάσει πελατεία βλάπτοντας τους άλλους συνάδελφους. Με το νέο κώδικα συμβολαιογράφων το πρόβλημα αυτό κατά ένα μέρος διευθετείται με την διανομή των κρατικών συμβολαίων, ωστόσο δεν έχει ακόμη εκλείψει.

1.α.3. Ο Συμβολαιογράφος δικαιούται αμοιβής για τις παρεχόμενες απ' αυτόν υπηρεσίες, η οποία καθορίζεται αυστηρά από την Ελληνική νομοθεσία. Η αμοιβή αυτή είναι άμεσα συνδεδεμένη με το δημόσιο λειτουργημα που ασκεί ο Συμβολαιογράφος .

Η είσπραξη αμοιβής μικρότερης από την νόμιμη ή η παραίτησή του από το σύνολο της αμοιβής του, απαγορεύεται. Η συμβολαιογραφική αμοιβή δεν μπορεί να γίνει αντικείμενο καμίας ιδιωτικής συμφωνίας. Δεν είναι ούτε ελεύθερη, ούτε διαπραγματεύσιμη με οποιοδήποτε τρόπο γιατί όταν η αμοιβή από την παροχή μίας δημόσιας υπηρεσίας καθίσταται ελεύθερα διαπραγματεύσιμη τότε παύει να είναι δημόσια υπηρεσία. Αν λοιπόν εμείς την κάνουμε κρυφά διαπραγματεύσιμη, τι θα εμποδίσει το κράτος να την κάνει επίσημα διαπραγματεύσιμη δηλαδή ελεύθερη και έτσι η συμβολαιογραφία να χάσει σιγά-σιγά το χαρακτήρα του δημοσίου λειτουργήματος.

Η παραβίαση της παραπάνω απαγόρευσης αποτελεί πειθαρχικό αδίκημα, που επισύρει πειθαρχική ποινή.

1.α.4.0 συμβολαιογράφος για να διατηρήσει την ανεξαρτησία του δεν πρέπει να μοιράζεται με τρίτους, μη συμβολαιογράφους, μέρος της αμοιβής του ή να εισπράττει - πέρα από τις νόμιμες αμοιβές του - προμήθεια ή μεσιτική αμοιβή για ενέργειες που έχουν άμεση σχέση με την άσκηση του λειτουργήματός του.

1.α.5. Ο συμβολαιογράφος πρέπει να συμμορφώνεται στην πρακτική που έχει διαμορφωθεί ότι ο αγοραστής, ο δανειζόμενος ή πιο γενικά αυτός που αναλαμβάνει να πληρώσει τα έξοδα της πράξης επιλέγει τον Συμβολαιογράφο.

1.β. Η ατομική διαφήμιση του Συμβολαιογράφου στις εφημερίδες ή σε άλλα μέσα μαζικής ενημέρωσης ή με επιστολές και κάθε είδους έντυπα με τα οποία γνωστοποιεί σε διάφορα πρόσωπα την ιδιότητά του για να κερδίσει πελατεία, απαγορεύεται.

Η απαγόρευση της διαφήμισης δεν προβλέπεται από καμία διάταξη νόμου αλλά συνάγεται από την φύση του Συμβολαιογραφικού λειτουργήματος ως δημοσίου λειτουργήματος. Αυτό το οποίο χαρακτηρίζει την συμβολαιογραφική δραστηριότητα δεν είναι τόσο το υποκείμενο που την ασκεί, δηλαδή εμείς, όσο το ίδιο το λειτουργημα. Αν ο Συμβολαιογράφος ήταν μόνο ελεύθερος επαγγελματίας, η διαφήμιση της δραστηριότητάς του θα μπορούσε να έχει διαφορετικά χαρακτηριστικά αλλά το γεγονός ότι ασκεί ένα λειτουργημα, μια αρμοδιότητα, που ανήκει στο κράτος και του την εκχώρησε το κράτος, δίνει μια διαφορετική όψη στον τρόπο με τον οποίο πρέπει να παρουσιάζει την επαγγελματική του δραστηριότητα ενώπιον του κοινού.

Χειρότερη ακόμη είναι η πλάγια ή κρυμμένη διαφήμιση. Δηλαδή οι συνεντεύξεις στις εφημερίδες, τα ραδιόφωνα ή στην τηλεόραση κατά την διάρκεια των οποίων με τρόπο περισσότερο ή λιγότερο άμεσο, γίνονται αναφορές στην επαγγελματική του δραστηριότητα, ή ακόμη η αποστολή σε μεσιτικά γραφεία, σε τράπε-

ζες κλπ, διαφόρων ειδών προπαγανδιστικών εγγράφων π.χ για την ενημέρωση κάποιας νέας νομοθεσίας.

Ωστόσο επειδή δεν μπορούμε εξ ορισμού να απαγορεύσουμε τα πάντα στον συμβολαιογράφο, θα ήταν ορθότερο να του επιβληθεί η υποχρέωση να ενημερώσει τον συμβολαιογραφικό σύλλογο για την συμμετοχή του ή την συνεργασία του με τα μέσα μαζικής ενημέρωσης και ο σύλλογος να αποφασίζει αν θα δοθεί ή σχετική άδεια, λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία όπως το αν το περιεχόμενο αυτής της συνέντευξης περιέχει πληροφορίες σχετικές με τα προσόντα του συγκεκριμένου συμβολαιογράφου, αν θίγεται η αξιοπρέπεια του λειτουργήματος κ.λ.π

Αντιθέτως θα έπρεπε να προβλεφθεί ρητά η δυνατότητα στους συμβολαιογραφικούς συλλόγους να πραγματοποιούν γενική επαγγελματική διαφήμιση για την συμβολαιογραφία, τις υπηρεσίες που προσφέρει και τα μέσα που διαθέτει για να ανταποκριθεί στις ανάγκες των πελατών της, έτσι ώστε να εξυφωθεί στα μάτια των πολιτών το συμβολαιογραφικό σώμα .

1.γ. Η ελεύθερη πρόσληψη υπαλλήλων άλλου Συμβολαιογράφου στην ίδια εδαφική περιφέρεια κατ' αρχάς επιτρέπεται, εφόσον γίνεται με την ελεύθερη βούληση του υπαλλήλου και ο Συμβολαιογράφος που έκανε την πρόσληψη του υπαλλήλου ενήργησε νομότυπα. Πάντως και σ' αυτή την περίπτωση η δεοντολογία επιβάλλει στον συμβολαιογράφο που θα προσλάβει υπάλληλο άλλου συμβολαιογράφου, να επικοινωνήσει πρώτα μαζί με τον συνάδελφό του για να τον ενημερώσει αλλά και για να ζητήσει πληροφορίες για τον συγκεκριμένο υπάλληλο.

Όλοι ξέρουμε ότι η σωστή λειτουργία του γραφείου μας τις περισσότερες φορές εξαρτάται από έναν έμπειρο υπάλληλο μας. Η ξαφνική φυγή του θα μπορούσε να το φέρει σε πλήρη αναστάση.

Απαγορεύεται όμως στον Συμβολαιογράφο να χρησιμοποιεί δόλια και αθέμιτα μέσα, - όπως π.χ δελεασμός του υπαλλήλου με προσφορά πρόσθετων παροχών που δεν προβλέπονται από τον νόμο, για την υφαρπαγή υπαλλήλου άλλου συναδέλφου. Η παράβαση της απαγόρευσης αυτής έρχεται σε αντίθεση με την υποχρέωση του Συμβολαιογράφου για εντιμότητα, ηθική ακεραιότητα και αξιοπρέπεια και θίγει το γόντρο του σώματος, αποτελεί δε πειθαρχικό αδίκημα.

2. Συναδελφική αλληλεγγύη.

Ο Συμβολαιογράφος οφείλει να συμπεριφέρεται με ευγένεια, συναδελφικότητα και αλληλεγγύη προς τους συναδέλφους του. Οι νεότεροι οφείλουν να σέβονται τους παλαιότερους και οι παλαιότεροι να βοηθούν και να στηρίζουν τους νεότερους .

2.α. Γενικά υπάρχουν ορισμένες αρχές της συμβολαιογραφικής πρακτικής που ονομάζονται κανόνες επαγγελματικής ευπρέπειας, οι οποίοι είναι κανόνες συμπεριφοράς, που πηγάζουν από την συμβολαιογραφική παράδοση, χωρίς να επιβάλλονται ρητά από κάποια διάταξη νόμου και χωρίς να επισύρουν ρητές κυρώσεις. Ωστόσο η παράβαση αυτών των κανόνων επαγγελματικής ευπρέπειας έχει σαν αποτέλεσμα την πρόκληση αισθητής ζημίας στην εικόνα του συμβολαιογράφου στον κοινωνικό περίγυρο.

Η τήρηση κανόνων όπως οι παρακάτω αναφέρομενοι έχει σαν αποτέλεσμα την εξύψωση του γούτρου των συμβολαιογράφων απέναντι στους πολίτες και στο κράτος.

- Ο Συμβολαιογράφος δεν πρέπει να εκφράζει γνώμες ή εκτιμήσεις αρνητικές για συναδέλφους του, ούτε για τις συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν συνταχθεί απ' αυτούς, ιδιαίτερα μπροστά σε τρίτους.
- Ένας συμβολαιογράφος που λαμβάνει γνώση ενός σφάλματος που έκανε ένας συνάδελφός του κατά την άσκηση των καθηκόντων του πρέπει να αποφύγει να ασκήσει κριτική εναντίον του χωρίς να επικοινωνήσει μαζί του. Οφείλει να απευθυνθεί σ' αυτόν αμέσως για να ακούσει τις απόψεις του, επιβεβαιώνοντας αν πρόκειται πραγματικά για λάθος ή για μια άλλη ερμηνεία της συγκεκριμένης διάταξης, η οποία είναι εξίσου σωστή, σε περίπτωση δε σφάλματος για να του δώσει την δυνατότητα να διορθώσει το σφάλμα και να το αποφύγει στο μέλλον. Πρόκειται για μια υποχρέωση που πηγάζει από την συναδελφική αλληλεγγύη των συμβολαιογράφων, γιατί στις περισσότερες περιπτώσεις το σφάλμα δεν δημιουργεί κακή εντύπωση στους τρίτους μόνο για τον συγκεκριμένο συμβολαιογράφο αλλά δημιουργεί κακές εντυπώσεις για όλο το σώμα.
- Η υποχρέωση συναδελφικής αλληλεγγύης και εντιμότητας απέναντι στους συναδέλφους επιβάλει οι διαφορές απόψεων και οι αντιδικίες μεταξύ συναδέλφων να διευθετούνται όσο το δυνατόν φιλικά και μάλιστα αν δεν μπορέσουν μόνοι τους να βρουν την λύση, να ζητήσουν την διαμεσολάβηση του προέδρου ή των μελών του διοικητικού συμβουλίου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου. Οι αντιδικίες μεταξύ συναδέλφων που εμφανίζονται σε δημόσιες αντιπαραθέσεις στις αίθουσες ή στους διαδρόμους των δικαστηρίων ή ενώπιον των εισαγγελέων μπορούν να κηλιδώσουν με τον χειρότερο τρόπο το γόητρο του συμβολαιογραφικού σώματος. Με τον νέο κώδικα συμβολαιογράφων μας δίνεται ευθέως η δυνατότητα εφόσον έχει δημιουργηθεί διένεξη με συνάδελφο να υποβάλλουμε αναφορά στο διοικητικό συμβούλιο του Συλλόγου, το οποίο έχει υποχρέωση να εξετάσει την αναφορά, και αν διαπιστώσει ότι η συμπεριφορά του συναδέλφου αντίκειται στην δεοντολογία ή σε κάποια άλλη υποχρέωση που επιβάλλεται από το νόμο, έχει το δικαίωμα να απευθύνει παρατηρήσεις ή να επιβάλει χρηματικές κυρώσεις ή ακόμη σε σοβαρές περιπτώσεις και παραπέμψει την υπόθεση στον αρμόδιο εισαγγελέα (άρθρο 107 παρ1.στ N 2830/2000). Η υποβολή αναφοράς ή μήνυσης στον αρμόδιο εισαγγελέα εναντίον συναδέλφου χωρίς την μεσολάβηση του συμβολαιογραφικού συλλόγου έχει τις χειρότερες συνέπειες για το σώμα.
- Ο συμβολαιογράφος εφόσον λάβει γνώση κάποιας πράξης που θέτει σε κίνδυνο τα συμφέροντα της συμβολαιογραφίας, ιδιαίτερα δε αν αυτή είναι αξιόποινη, οφείλει να ενημερώσει τον πρόεδρο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου ή το διοικητικό συμβούλιο. Πολύ περισσότερο δε, αν ο ίδιος διέπραξε μια αξιόποινη πράξη κατά την άσκηση των καθηκόντων του, πρέπει να ειδοποιήσει τον πρόεδρο πριν να γίνει οποιαδήποτε δικαστική κλήση έτσι ώστε να έχει αυτός την δυνατότητα να παρέμβει στην σχετική δίκη.

- 2.β** Αν ο Συμβολαιογράφος δεχτεί πελάτη, ο οποίος προηγουμένως είχε αναθέσει σε άλλον Συμβολαιογράφο την σύνταξη της ίδιας πράξης και αυτός είχε αποδεδειγμένα προβεί σε προπαρασκευαστικές ενέργειες:
- οφείλει να επικοινωνήσει με τον συνάδελφό του και αν διαπι-

στώσει ότι δεν υπάρχει κανείς λόγος για την ανάκληση της εντολής, να καταβάλει προσπάθεια να πείσει τον πελάτη του να ολοκληρώσει την πράξη στον συνάδελφο του, χωρίς φυσικά να υπάρχει δέσμευση για την σύνταξη άλλων πράξεων που θα προκύψουν στο μέλλον

- αν δεν το πετύχει, να φροντίσει να εισπράξει ο προηγούμενος συνάδελφος όσα νόμιμα δικαιούται για τις προπαρασκευαστικές ενέργειες στις οποίες προέβη.

2.γ Αν ένας συμβολαιογράφος είναι άρρωστος, απών ή προσωρινά εμποδίζεται για προσωπικούς λόγους να ασκήσει τα καθήκοντά του και ζητήσει την αναπλήρωσή του από άλλον συμβολαιογράφο που έχει τοπική αρμοδιότητα, τότε αυτός δεν δικαιούται να αρνηθεί χωρίς σοβαρό λόγο. Ο αναπληρωτής συμβολαιογράφος δικαιούται να εισπράξει μέχρι και τα μισά δικαιώματα (άρθρο 3 παρ 4Ν 2830/2000) εφόσον συμμετείχε στην προετοιμασία του συμβολαίου.

2.γ Οταν έχει ανατεθεί κοινή υπόθεση σε δύο ή περισσότερους Συμβολαιογράφους, αυτοί οφείλουν να συνεργάζονται και να αναζητούν μαζί την κοινή λύση που θα εξασφαλίσει κατά τον καλύτερο τρόπο τα συμφέροντα των μερών. Οι συνεργαζόμενοι Συμβολαιογράφοι δικαιούνται να μοιραστούν εξ ίσου την νόμιμη αμοιβή.

3.Συνεχής επιμόρφωση

Ο Συμβολαιογράφος έχει καθήκον να ενημερώνεται συνεχώς επιστημονικά και να φροντίζει για την τελειοποίηση των συνεργατών του. Βοηθός του στην συνεχή επιμόρφωση του είναι οι Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι, οι οποίοι σύμφωνα με το νέο κώδικα Συμβολαιογράφων έχουν καθήκον να οργανώνουν ειδικές διαλέξεις και σεμινάρια για τα μέλη τους (άρθρο 107 παρ 1.α Ν 2830/2000). Ο Συμβολαιογράφος οφείλει να συμμετέχει στις συναντήσεις αυτές αλλά και σε επιστημονικές επιτροπές που διοργανώνονται από τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο και να προσφέρει τις γνώσεις και την πείρα του με εργασίες, υπομνήματα, ομιλίες. Γενικά οφείλει να παρέχει κάθε φύσεως συνδρομή στο διοικητικό συμβούλιο του συλλόγου και να ενεργεί μέσω αυτού για την εξύψωση, την εξυγίανση και την βελτίωση των συνθηκών άσκησης του λειτουργήματος

Επιπλέον εφόσον είναι μέλος της συμβολαιογραφίας που είναι διεθνής θεσμός οφείλει να αισθάνεται υπεύθυνος για την υγεία της σε όλα τα επίπεδα μέχρι το διεθνές επίπεδο. Από την στιγμή που η οικονομική ζωή διεθνοποιήθηκε και οι εξελίξεις είναι ταχύτατες σε όλα τα θέματα, οφείλει να ενδιαφέρεται για την εικόνα και την σωστή λειτουργία του επαγγέλματός του και πέρα από τα σύνορά του.

Γενικά ο καθένας μας έχει ατομική ευθύνη για την επιτυχία του θεσμού μας. Όταν λοιπόν οι σχέσεις μεταξύ μας είναι άψογες, όταν είμαστε χωρίς διακοπή γνώστες όλων των εξελίξεων κάθε φύσης των διαφορετικών τομέων της δραστηριότητάς παρέχοντας έτσι σωστά τις υπηρεσίες που μας έχει εμπιστευθεί το κράτος τότε και η εικόνα που θα εμφανίζουμε προς τα έξω θα είναι άψογη και ο συμβολαιογραφικός θεσμός θα εξελίσσεται εις οφέλος μας.



υπήρχαν η πάγια ερώτηση πολλών συναδέλφων την Δευτέρα 28 Ιουνίου 2004, που τηλεφωνούσαν στα γραφεία του συλλόγου για να μάθουν αν τελικά αυτό ήθελε να πει το πρωτοσέλιδο της εφημερίδας «το ΒΗΜΑ της Κυριακής». Κι αναρωτιέμαι. Μήπως κάποιοι συναδέλφοι πρώτη φορά διάβασαν τέτοιους είδους δημοσιεύματα; Η μήπως ήταν ήδη ενημερωμένοι για το θέμα και απλώς τους ανησύχησε το μεγάλο πρωτοσέλιδο. Γιατί αν συμβαίνει το πρώτο, η κατάσταση δεν είναι καθόλου ευχάριστη, αν συμβαίνει το δεύτερο, τους διαβεβαιώνουμε ότι ο αριθμός παρόμοιων δημοσιευμάτων των τελευταίων χρόνων ανέρχεται σε εκατοντάδες.

Γι αυτούς λοιπόν τους συναδέλφους που γνωρίζουν το θέμα αλλά και για όσους δεν το γνωρίζουν, εγώ σήμερα θα κάνω τον δικηγόρο του διαβόλου. Και θα πιαστώ από όλες τις τοποθετήσεις των συναδέλφων στα έντυπα του κλάδου μας, από τη συνάντηση της CNUC με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και από τις κατ ιδίαν συζητήσεις με συναδέλφους για να γεννήσω διάλογο αντίλογο.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αναγνωρίζει ότι ένα μέρος των

«Θα μας ανοίξουν;»

δραστηριοτήτων του συμβολαιογράφου εμπίπτει στην άσκηση δημόσιας εξουσίας και ότι ο συμβολαιογράφος ασκεί καθήκοντα προληπτικού δικαστή. Εύλογα, λοιπόν, αναρωτιέται κανείς τι θέση έχει ο ανταγωνισμός στο επάγγελμα. Και η φυσική απάντηση είναι ότι λόγω της ιδιαιτερής φύσης του επαγγέλματος ο ελεύθερος ανταγωνισμός δεν μπορεί να εφαρμοστεί. Και πολύ σωστά οι θέσεις του κλάδου μας ανά την Ευρώπη είναι ότι στα πλαίσια της ανεξαρτησίας και της αμεροληψίας, τα οποία είναι κύρια χαρακτηριστικά της συμβολαιογραφίας πρέπει να υφίστανται συγκεκριμένες αμοιβές. Νομίζει, όμως κανείς, ότι το γεγονός αυτό μόνο του μπορεί να αποκλείσει και την απελευθέρωση των αμοιβών, το *numerus clauses*, και τη διαφήμιση; Ο συμβολαιογράφος ασκεί και δημοσιονομικού χαρακτήρα καθήκοντα και βοηθά το κράτος στην πάταξη της φοροδιαφυγής κλπ. Λογικό είναι - και δεν θα του την αρνηθούν- να απαιτήσει αμοιβές για αυτά που μέχρι τώρα κάνει και δεν πληρώνεται. Δεν υπάρχει περίπτωση να φαντάζεσθε βέβαια ότι οι αμοιβές γι αυτές τις υπηρεσίες θα είναι παραπάνω απ αυτές των παγίων πράξεων;

Ο συμβολαιογράφος εξαιρέθηκε από την ελευθερία εγκατάστασης των επαγγελματιών κι αυτό δείχνει ότι οι αρμόδιοι αντιλήφθηκαν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του επαγγέλματος.

Όμως αναρωτιέμαι. Ποια πολιτική και ποια κυβέρνηση θ αντισταθεί στα μηνύματα και τις προκλήσεις της παγκόσμιας οικονομίας που θέλει όλες τις εθνικές οικονομίες ιδιαίτερα ανταγωνιστικές προκειμένου να μπορέσουν να

ανταποκριθούν στις απαιτήσεις της σύγχρονης εποχής; Κανείς δεν θ αρνηθεί ότι η συμβολαιογραφία είναι ένας θεσμός που εγγυάται την ασφάλεια των συναλλαγών, ότι τουλάχιστον πολιτισμικοί λόγοι δεν επιτρέπουν την εξαφάνισή της (άλλωστε γιατί να μπει ο κρατικός φορέας στην λογική της εξαφάνισης ενός ακόμη κλάδου; Για να εισπράξει απλά και μόνο τη δυσαρέσκεια ενός συνόλου επαγγελματών;). Βολεύει πιο πολύ στην εθνική πολιτική ο κλάδος να προσφαρμοστεί στα νέα οικονομικά δεδομένα. Αυτά που υπηρετούν οι τεχνοκράτες τύπου Μόντι και που θέλουμε δε θέλουμε έχουν ξεπεράσει τους κανόνες που διέπουν τα παραδοσιακά επαγγέλματα.

Η πρόταση έχει ήδη γίνει από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Θα πρέπει σε Εθνικό επίπεδο οι συνδικαλιστικοί φορείς να θέσουν από μόνοι τους τις προϋποθέσεις και τα εχέγγυα που θα καταστήσουν τη συμβολαιογραφία άξια και έτοιμη να ανταποκριθεί στις επάλξεις των προκλήσεων - συγκλήσεων που βασίζονται σε τεχνοκρατικά επιχειρήματα. Πρώτα από όλα όμως (και δυστυχώς αυτό δεν το έχουμε ακόμη καταλάβει αλλά ούτε και οι συνδικαλιστικοί φορείς έκαναν καμιά προσπάθεια να το καταλάβουμε), να μεριμνήσουν για τη θωράκιση του επαγγέλματος, προκειμένου τουλάχιστον να μην υπάρχει αμφισβήτηση των νομικών επιχειρημάτων (δυστυχώς μόνο αυτά έχουμε) που προβάλλονται. Και αυτά είναι η πιστή εφαρμογή του Κώδικα Συμβολαιογράφων όσον αφορά τη σύννομη σύνταξη των συμβολαιογραφικών πράξεων, τη δεοντολογία, την εξύψωση του επαγγέλματος με την επιδιώξη για ανάθεση δημοσιονομικών καθηκόντων συγχρόνως με αυτά του δικαστή της εκούσιας δικαιοδοσίας.

Και κυρίως τόσο οι συνδικαλιστικοί μας φορείς όσο και όλοι μας πρέπει να βγούμε από την εσωστρέφεια- που δυστυχώς μας διακρίνει σαν κλάδο- να ατενίσουμε το μέλλον και να καταλάβουμε ότι οι καιροί απαιτούν διάθεση για προσφορμογή στα νέα δεδομένα, που δυστυχώς δεν αρκούνται σε μια πένα και σε ένα χαρτί. Πρέπει να βρούμε τον τρόπο να πείσουμε την Ελληνική κοινωνία ότι ο συμβολαιογράφος δεν ασκεί απλώς ελεύθερο επάγγελμα, αλλά είναι λειτουργός ενός θεσμού απαραίτητου στο νομικοοικονομικό σύστημα μιας χώρας.

Προς το παρόν όμως συνάδελφοι, αφεθείτε στις διαλογές του καλοκαιριού, γιατί πιστεύω πως οι τελευταίοι που θα καταπιαστεί η οποιαδήποτε κυβέρνηση για να θέσει τους περιορισμούς άσκησης των επαγγελμάτων θα είμαστε εμείς. Προέχει η απελευθέρωση των μονοπωλίων μείζονος σημασίας (π.χ. απελευθέρωση της ενέργειας) που σύγουρα θα πάει σε μάκρος.

Καλό καλοκαίρι

Υ.Γ. Το κείμενο αυτό αφιερώνεται κυρίως στους συμβολαιογράφους που διαφημίζουν τις υπηρεσίες που προσφέρουν στο διαδίκτυο. Ποιός είπε στους αρμόδιους της Comission ότι στην Ελλάδα απαγορεύεται η διαφήμιση;

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ετά τη Μικρασιατική καταστροφή το αγροτικό ζήτημα στην Ελλάδα συνδέθηκε με το Προσφυγικό πρόβλημα, γιατί ανέκυψε επιτάκτική η ανάγκη της αποκατάστασης των προσφύγων, που στο μεγαλύτερο μέρος τους ήταν αγρότες. Χρειάστηκε να δημιουργηθεί το νομικό πλαίσιο, μέσα απ' τις διαδικασίες του οποίου θα γινόταν η αποκατάσταση των προσφύγων και αυτό δεν ήταν άλλο από την Εποικιστική Νομοθεσία.

Και σήμερα ακόμα ένα μεγάλο μέρος του αντικειμένου της Συμβολαιογραφίας αφορά τις μεταβιβάσεις των αγροτικών ακινήτων. Όμως οι μεταβιβάσεις αυτές υπόκεινται σε πλήθος περιορισμών και απαγορεύσεων που προέρχονται είτε από διατάξεις της Εποικιστικής Νομοθεσίας, είτε από Πολεοδομικές διατάξεις.

Όπως είναι γνωστό, τόσο ο Αγροτικός Κώδικας, όσο και οι Εποικιστικοί Νόμοι που επακολούθησαν, αλλά και διάσπαρτες Πολεοδομικές διατάξεις, επαπειλούν ακυρόττες στις συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάσσονται και αφορούν αγροτικά ακίνητα.

Οι ακυρόττες αυτές είναι κατά κανόνα απόλυτες και συντρέχουν με την παράλληλη πειθαρχική, σε μερικές περιπτώσεις και ποινική ευθύνη του Συμβολαιογράφου που συντάσσει τις πράξεις αυτές, με συνακόλουθο, ενδεχομένως και την Αστική του ευθύνη.

Συνεπώς, τα αγροτικά ακίνητα και οι τυχόν ακυρόττες των σχετικών συμβολαιογραφικών πράξεων που συντάσσονται γι' αυτά, παρουσιάζουν ενδιαφέρον και χρειάζονται την προσοχή του Συμβολαιογράφου πολύ περισσότερο, αφού τόσο η Αγροτική όσο και η Προσφυγική Νομοθεσία είναι κατεσπαρμένη σε δεκάδες Νόμους και διατάγματα.

Όμως ποια είναι τα αγροτικά ακίνητα:
Αγροτικά ακίνητα θεωρούνται, κατ' αρχήν, όλα τα ακίνητα που βρίσκονται εκτός ρυμοτομικού σχεδίου πόλεων και εκτός των ορίων των οικισμών που υφίστανται νόμιμα προ του έτους 1923, τα οποία μπορεί να είναι είτε κτήματα γεωργικής καλλιέργειας (γεωργική γη), είτε γήπεδα, δηλαδή εκτάσεις που προορίζονται ως συνήθως για ανοικοδόμηση.

Τα αγροτικά ακίνητα χωρίζονται στις εξής κατηγορίες:

Α) Στα ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΑ αγρών, δηλαδή εκτάσεις γεωργικής γης που παραχωρήθηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο σε αγρότες κληρούχους (κατά κανόνα πρόσφυγες της Μικρασιατικής καταστροφής, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις και σε γηγενείς κληρούχους, όπως και σε ακτήμονες καλλιεργητές) για την αγροτική τους αποκατάσταση (**ΓΕΩΡΓΙΚΟΙ ΚΛΗΡΟΙ**). Ως αγροτικά ακίνητα θεωρούνται ακόμα και τα οικόπεδα που παραχωρήθηκαν ως **ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΙ ΚΛΗΡΟΙ** στους κληρούχους και πάλι για την αγροτική τους αποκατάσταση και τη στέγασή τους, υπό την έννοια ότι και αυτού του είδους τα ακίνητα διέπονται από τις διατάξεις της Αγροτικής (Εποικιστικής) Νομοθεσίας.

Η μεταβιβαση των Εποικιστικών ακινήτων (γεωργικών κλήρων και οικοπεδικών κλήρων), δια πράξεων εν ζωή, σήμερα διέπεται κυρίως απ' τις διατάξεις του ΑΝ.431/1968 και των Εποικιστικών Νόμων που ακολούθησαν.

Β) ΣΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ, που αποτελούν αγροτικές ιδιοκτησίες, συνήθως εκ Τουρκοκρατίας, οι οποίες δεν προέρχονται από παραχώρηση στους ιδιοκτήτες τους από το Ελληνικό Δημόσιο για την αγροτική τους αποκατάσταση.

Γ) ΣΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ των αγροτικών ακινήτων περιλαμβάνονται και οι αγροτικές ιδιοκτησίες που προήλθαν από **ΑΝΑΔΑΣΜΟ**, από συγκέντρωση δηλαδή και συνένωση κατεσπαρμένης γεωργικής γης και αναδιανομή αυτής στους δικαιούχους. Αρχικά εκδόθηκε ο ΑΝ.821/48 που αφορά τον Αναδασμό σε "εποικισθίσες" περιοχές και στη συνέχεια με το άρθρο 6 του Ν.2258/52 δόθηκε η δυνατότητα να γίνεται αναδασμός και στις λοι-

πές μη “εποικισθείσες” περιοχές. Έτσι, όπου γίνεται Αναδασμός μπορεί να προκύψουν οι εξής περιπτώσεις: α) Το νέο κτήμα να έχει προέλθει στο σύνολό του από συγκέντρωση “κληροτεμαχίων” που προέρχονται από αγροτική αποκατάσταση και συνεπώς υπόκεινται στους περιορισμούς και τις απαγορεύσεις της Εποικιστικής Νομοθεσίας, β) Το νέο κτήμα να έχει προέλθει κατά ένα μέρος του από συγκέντρωση “κληροτεμαχίων”, με τους περιορισμούς της εποικιστικής νομοθεσίας και κατά ένα μέρος από “μη εποικιστικά ακίνητα” ελεύθερα από περιορισμούς και γ) το νέο κτήμα να προήλθε στο σύνολό του από συγκέντρωση “μη εποικιστικών αγροτεμαχίων”.

ΠΩΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΝΤΑΙ ΤΑ ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Α) ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΑ Κατά το άρθρο 189 παρ.1 του Αγροτικού Κώδικα (ΒΔ.29-10/6-12-1949), επί ατομικών γεωργικών κλήρων, περιέρχεται η κυριότητα στον κληρούχο, από της κυρώσεως της οριστικής διανομής, χωρίς καμιά άλλη διατύπωση. Μετά την κύρωση της οριστικής διανομής εκδίδονται απ' τον Υπουργό Γεωργίας οι οριστικοί τίτλοι κυριότητας και μεταγράφονται στα οικεία βιβλία μεταγραφών, όπως ορίζει το άρθρο 193 του Αγρ. Κώδικα. Σύμφωνα με το Ν.431/1968 προϋπόθεση της πρώτης μεταβίβασης των κληροτεμαχίων (είτε αγρών είτε οικοπεδικών κλήρων), από τον ίδιο τον κληρούχο ή από τους κληρονόμους του κληρούχου, είναι η έκδοση και η μεταγραφή του τίτλου κυριότητας (παραχωρητηρίου) και η εξόφληση (ή διαγραφή) του οφειλομένου τιμήματος στο Ελληνικό Δημόσιο. Θα πρέπει να αναφέρεται και να προσαρτάται στο συμβόλαιο το αποδεικτικό της ολοσχερούς εξόφλησης του τιμήματος του κλήρου (βεβαίωση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας) ή να αναφέρεται η διάταξη με την οποία έχει διαγραφεί ή αποσβεστεί το οφειλόμενο τίμημα. Για παραχωρήσεις που έγιναν μέχρι και το Ν.1644/86, με τον ίδιο αυτό Νόμο διαγράφτηκε το οφειλόμενο τίμημα του κλήρου, επομένως στις περιπτώσεις αυτές αρκεί η αναφορά στις παραπάνω διατάξεις.

Β) ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΠΟ ΑΝΑΔΑΣΜΟ Θα πρέπει να έχει εκδόθει και μεταγραφεί το σχετικό παραχωρητήριο (τίτλος κυριότητας) και να αποδεικνύεται η ολοσχερής εξόφληση του τιμήματος, στην περίπτωση που το ακίνητο προέρχεται από συγκέντρωση μόνο “κληροτεμαχίων” που υπήχθησαν στον Αναδασμό.

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ

ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η κυριότερη απαγόρευση και περιορισμός του Νόμου, που συναντάμε στις μεταβιβάσεις των αγροτικών ακινήτων είναι η απαγόρευση της κατατμήσεως, η οποία μπορεί να προέρχεται είτε από διατάξεις της Πολεοδομικής Νομοθεσίας, είτε από διατάξεις της εποικιστικής νομοθεσίας, όπως και άλλοι περιορισμοί και απαγορεύσεις.

I) ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Καταλαμβάνουν όλων των ειδών τα αγροτικά ακίνητα, είτε ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ, είτε ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΑ, είτε ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΑΠΟ ΑΝΑΔΑΣΜΟ και είναι συνοπτικά οι εξής:

1) Η ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ του άρθρου 20 του ΝΔ.17-7-1923 σύμφωνα με την οποία δεν επιτρέπεται οπωσδήποτε μεταβίβαση της κυριότητας μέρους ή του όλου γηπέδου, στο οποίο ο ιδιοκτήτης σχημάτισε ή αναγνώρισε σχηματισθέντες τυχόν χωρίς τη θέλησή του κοινοχρήστους χώρους (οδούς, πλατείες κ.λ.π.) και κάθε μεταβίβαση που γίνεται πάρα τις άνω διατάξεις είναι άκυρη αυτοδίκαια. Δηλαδή, απαγορεύεται στα εκτός σχεδίου πόλεως γήπεδα η δημιουργία ιδιωτικής ρυμοτομίας. Εξαιρείται η περίπτωση της δημιουργίας ιδιωτικών δρόμων που σχηματίζονται για τη μεταφορά αγροτικών προϊόντων και όχι για την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας και τη βάσει τούτου κατάτμηση των γηπέδων σε μικρά τιμήματα.

2) Η ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ της παρ.1 του άρθρου 16 του ΝΔ.17-7-1923 σύμφωνα με την οποία απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας τιμημάτων γης, επιφάνειας κάτω των 1000μ², που αποτελούν μέρος συνεχόμενων γηπέδων του αυτού ιδιοκτήτη, κειμένων εντός της κατ' άρθρο 14 ζώνης (δηλαδή τα εντός Ζώνης). Σήμερα, η απαγόρευση αυτή έχει σημασία μόνο για τις περιοχές για τις οποίες δεν έχουν καθοριστεί ZOE.

Οι άκυρες μεταβιβάσεις που έγιναν κατά παράβαση των παραπάνω διατάξεων, μέχρι και την ισχύ του Ν.651/1977, εγκυροποιήθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 6 του Ν.720/77 και επιτράπηκε η σύνταξη οριστικών συμβολαίων σε εκτέλεση προσυμφώνων που είχαν συνταχθεί προ της ισχύος του Ν.651/77. Με το άρθρο 6 του Ν.720/77 ορίστηκε ακόμα ότι οι ιδιωτικοί δρόμοι που σχηματίστηκαν μέχρι το Ν.651/77 και φαίνονται σε σχεδιαγράμματα κατατεθειμένα σε συμβόλαια προ του

N.651/77, θεωρούνται ως αγροτικοί. Βέβαια, στη συνέχεια με την παρ. 7 του άρθρου 43 του Ν.1337/83 καταργήθηκε η παραπάνω διάταξη και οι παραπάνω δρόμοι έπαψαν να θεωρούνται αγροτικοί.

3) ΑΠΑΓΟΡΕΥΟΝΤΑΙ οι μεταβιβάσεις αγροτεμαχίων που προέρχονται από κατατμήσεις που έγιναν έστω και μέχρι την ισχύ του Ν.651/77 κατά παράβαση της Πολεοδομικής Νομοθεσίας, που όμως ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη. Δηλαδή, αν ένα αγροτεμάχιο κατατμήθηκε προ της ισχύος του Ν.651/77 και μεταβιβάστηκαν μέχρι τότε μερικά μόνο τιμήματα αυτού, τα εναπομείναντα τιμήματα (ανήκοντα στον αρχικό ιδιοκτήτη που έκανε την κατάτμηση ή στους κληρονόμους του), μεταβιβάζονται έγκυρα μόνο στο σύνολό τους σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρ.43 του Ν.1337/83).

4) ΚΥΡΙΑ Πολεοδομική απαγόρευση είναι η απαγόρευση της κατάτμησης γης, κάτω απ' το κατώτατο όριο, σε περιοχές εκτός σχεδίου, για τις οποίες, σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.1337/83 και με Προεδρικό Διάταγμα που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άνω Ν.1337/83, έχει ορισθεί Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (τα περίφημα ZOE) και έχει καθοριστεί το κατώτατο όριο κατάτμησης. Δηλαδή, από της εκδόσεως του σχετικού Π. Δ/γματος, απαγορεύεται στην περιοχή την οποία αφορά το διάταγμα, η κατάτμηση της γης κάτω απ' το όριο που προβλέπεται απ' το διάταγμα και η σχετική δικαιοπραξία που θα γίνει κατά παράβαση των διατάξεων αυτών, πάσχει από απόλυτη ακυρότητα και επισύρει βαριές χρηματικές ποινές και ποινή φυλάκισης στους δικαιοπρακτούντες, συμβολαιογράφους, υποθηκοφύλακες, μεσίτες κ.λ.π. (ποινές του άρθρου 17 παρ.8 του Ν.1337/83).

5) ΣΤΙΣ περιπτώσεις που αντικείμενο της δικαιοπραξίας είναι ακίνητο, το οποίο εντάσσεται σε ρυμοτομικό σχέδιο πόλεως, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/83, είναι δυνατή η μεταβίβαση και η κατάτμηση του ακινήτου αυτού, μετά την έκδοση του σχετικού Π. Δ. που εγκρίνει την Πολεοδομική Μελέτη και πριν απ' την κύρωση της πράξης εφαρμογής, υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.651/1977. Στις περιπτώσεις αυτές, θα πρέπει να προσαρτάται στο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο θα υπάρχει η κατ' άρθρο 5 παρ. 1 του Ν. 651/1977 υπεύθυνη δήλωση ιδιώτη Μηχανικού ότι τόσο το μεταβιβαζόμενο όσο και το υπόλοιπο τιμήμα του ακινήτου, είναι άρτιο και οικοδομή-

σιμο. Αν η ανοικοδόμηση δεν είναι επιτρέπτη, τότε εφόσον το μεταβιβαζόμενο τμήμα είναι άρτιο, δηλώνεται στο τοπογραφικό ότι αυτό είναι άρτιο σύμφωνα με τους όρους δόμησης, ότι δεν οικοδομείται πριν απ' την πράξη εφαρμογής και θα καταστεί οικοδομήσιμο μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Ακόμα στο τοπογραφικό θα πρέπει να γίνεται και ο υπολογισμός των οφειλομένων εισφορών. (Σχετ. 58285/16505/ 29-1-86 έγγραφο του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ.

II) ΜΙΑ ΑΚΟΜΑ απαγόρευση στις μεταβιβάσεις των αγροτικών ακινήτων είναι και αυτή που προβλέπει το άρθρο μόνο του Ν.2148/1952 όπως ισχύει, σύμφωνα με το οποίο είναι επιτρεπτή η μεταβίβαση, διανομή ή σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επί αγροτικών ακινήτων από το νόμιμο κύριο αυτών σε τρίτο και για έκταση πλέον των 250 στρεμμάτων κατά ιδιοκτήτη, μόνο ύστερα από σχετική απόφαση του Νομάρχου στην Περιφέρεια του οποίου υπάγεται το ακίνητο, η οποία μνημονεύεται και προσαρτάται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, άλλως η δικαιοπραξία είναι άκυρη. Υπάρχει προβληματισμός κατά πάσο ισχύει η σχετική άδεια που εκδόθηκε αρκετό χρόνο πριν απ' την κατάρτιση του συμβολαίου.

Έχω τη γνώμη ότι στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται σύγχρονη άδεια του Νομάρχη γιατί υπάρχει περίπτωση οι προϋποθέσεις που συνέτρεχαν κατά το χρόνο εκδόσεως της άδειας, να μην συντρέχουν στον μεταγενέστερο χρόνο της κατάρτισης της οριστικής δικαιοπραξίας.

III) ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Είναι γνωστό ότι, με τη ήδη καταργηθέν άρθρο 208 του Αγρ. Κωδ. (ΒΔ.29-10/6-12-1949), μέχρι και την ισχύ του Ν.431/1968, απαγορεύονταν συλλήβδην οι μεταβιβάσεις, δια πράξεων εν ζωή, των Εποικιστικών ακινήτων, εκτός απ' αυτές που γίνονταν λόγω προικός κ.λ.π. και όσες μεταβιβάσεις γίνονταν κατά παράβαση των άνω διατάξεων ήταν άκυρες. Έγκυρες ήταν όμως, όσες μεταβιβάσεις έγιναν κατά τη χρονική περίοδο 1949-1968, εφόσον τηρήθηκε η προϋπόθεση του άρθρου 213 του Αγρ. Κωδικα, δηλαδή εφόσον η μεταβίβαση έγινε ύστερα από άρση των κωλυμάτων και απαγορεύσεων του Αγρ. Κωδικα, με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας ή του κατά τόπου αρμόδιου Νομάρχη και προσαρτήθηκε το σχετικό έγγραφο της ως άνω άδειας στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο. Να σημειωθεί εδώ ότι η άρση των

κωλυμάτων και απαγορεύσεων μπορεί να έγινε και με απόφαση της αρμόδιας Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, στις περιπτώσεις που προβλέπει γι' αυτό ο Αγρ. Κώδικας αν και στην πράξη σπανίζει. Η όλως εξαιρετική διάταξη του επιτρεπτού μεταβιβάσεως, ύστερα από την ως άνω άρση κωλυμάτων, για το χρονικό διάστημα που ίσχυσε, έγινε κανόνας ελευθερίας μεταβιβάσεων και μάλιστα κανόνας και για κατατμήσεις κληροτεμαχίων, με άμεση συνέπεια τον κατακερματισμό της γεωργικής γης, με ότι συνεπάγονταν αυτό. Και αυτό διότι, ο Υπουργός Γεωργίας και στη συνέχεια, με την αποκέντρωση της σχετικής εξουσίας, οι κατά τόπους Νομαρχίες, είχαν όπως ανέφερα πιο πάνω, από το άρθρο 213 του Αγροτικού Κώδικα, τη δυνητική ευχέρεια απλώς να άρουν όλες ή μερικές μόνο απ' τις απαγορεύσεις των άρθρων 208 έως και 212 και 216 του Αγρ. Κώδικα, ανάλογα με τις περιοχές και τα συγκεκριμένα ακίνητα, ύστερα από έλεγχο κάθε αιτήματος και ύστερα από την υποχρεωτική γνώμη του Συμβουλίου Εποικισμού. Όμως, στην πρακτική εφαρμογή της διατάξεως αυτής, συνέβη σχεδόν το αντίθετο. Στις πιο πάνω αποφάσεις, βάσει των οποίων γίνονταν οι μεταβιβάσεις, αναγραφόταν, κατά κανόνα, ότι αίρονται όλα τα άρθρα περί απαγορεύσεων, με τη ρητή απαρίθμηση τους σ' αυτές, δηλαδή και του άρθρου 216 περί του κωλύματος της κατατμήσεως. Ενίστε όμως, αναγραφόταν μόνο η άρση της απαγόρευσης του άρθρου 208 και ενίστε ότι αίρονται οι απαγορεύσεις, περιορισμοί και κωλύματα ή μόνο οι απαγορεύσεις. Οι βεβαιώσεις αυτές και τα συμβόλαια που έγιναν βάσει αυτών στο παρελθόν, έχουν πρακτική σημασία για το συμβολαιογράφο, διότι ενδεχομένως υπάρχει και σήμερα η δυνατότητα της νόμιμης κατάτμησης του γεωργικού κλήρου, όταν προσκομίζεται ως τίτλος συμβόλαιο που καταρτίστηκε έως και το έτος 1968, με άρση απαγορεύσεων και κωλυμάτων. Χρειάζεται όμως αυξημένη προσοχή, διότι η κατάτμηση είναι επιτρεπτή μόνο αν στη σχετική βεβαίωση ρητά αναγράφεται η άρση του άρθρου 216 που την απαγορεύει ή αν στη βεβαίωση γίνεται μνεία για άρση όχι μόνο των απαγορεύσεων αλλά και των κωλυμάτων.

Με τον ΑΝ.431/1968 ο Νομοθέτης κατέργησε τις διατάξεις των άρθρων 208, 209, 210, 211, 212 παρ. 1 και 216 του Αγροτικού Κώδικα και επέτρεψε την εκποίηση των πάσης φύσεως κλήρων, δια πράξεων εν ζωή, υπό τον περιορισμό όμως της ΜΗ ΚΑΤΑΤΜΗΣΕΩΣ τον οποία ρητά διατήρησε,

με το τελευταίο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 1 αυτού και ρητά τόνισε την αυστηρή απαγόρευση της κατατμήσεως των αυτοτελών τεμαχίων της οριστικής διανομής. Όμως με την παρ.2 του ίδιου άρθρου καθίερωσε συγκεκριμένες εξαιρέσεις από την ως άνω απαγόρευση. Στις εξαιρέσεις αυτές συμπεριέλαβε, μεταξύ άλλων, τη μεταβίβαση, δια κατατμήσεως, γεωργικών κλήρων που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και τη μεταβίβαση οικοπεδικών κλήρων. Επαναλαμβάνεται δηλαδή και πάλι η διάκριση του Αγρ. Κώδικα, μεταξύ γεωργικών και οικοπεδικών κλήρων, όπως και σε άλλους εποικιστικούς νόμους.

Στην πρώτη περίπτωση, υπάρχει γεωργικός κλήρος, δηλαδή κληροτεμάχιο αγρού που παραχωρήθηκε για γεωργική καλλιέργεια κατά την οριστική διανομή των γαιών, το οποίο με την επακολουθήσασα οριστική διανομή των οικοπέδων ή με επέκταση του σχεδίου πόλεως της περιοχής του ακινήτου, ή της επέκτασης των ορίων του οικισμού, συμπεριελήφθη στο περίγραμμα και το σχετικό κτηματολογικό πίνακα εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Ή ακόμη, μπορεί να προϋπήρξε, ως ιδιοκτησία κάποιου, κατά τη διανομή των οικοπέδων του οικισμού και εντός των ορίων αυτού, στον οποίο μετέπειτα παραχωρήθηκε ως κλήρος για αποκατάσταση γηγενούς. Σύμφωνα με τη διάταξη της περιπτώσεως Αβ της παρ.2 του άρθρου 1 του ΑΝ.431/68 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν.666/77, επιτρέπεται η κατάτμηση κληροτεμαχίων, που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, όπως και η κατάτμηση οικοπεδικών κλήρων, με την προϋπόθεση ότι τόσο τα μεταβιβαζόμενα τμήματα όσο και τα εναπομένοντα είναι άρτια και οικοδομήσιμα και για τη συνδρομή των προϋποθέσεων αυτών χορηγείται βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής, η οποία και προσαρτάται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο. Υπάρχει η άποψη ότι και στις περιπτώσεις αυτές, αρκούσε και η υπεύθυνη δήλωση κατά το Ν.651/177 Ιδιωτή Μηχανικού, στο σχετικό προσαρτημένο στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, τοπογραφικό διάγραμμα, στην οποία θα βεβαιώνει τη συνδρομή των πιο πάνω προϋποθέσεων. Άλλωστε, με την παρ.3 του άρθρου 8 του Ν.3147/03 ρητά πλέον ορίζεται ότι στις περιπτώσεις αυτές για τη συνδρομή των προϋποθέσεων αυτών χορηγείται βεβαίωση του αρμόδιου πολιτικού μηχανικού του Ν.651/77 (ο νόμος, εννοεί τη δήλωση του Ν.651/77 πάνω στο προσαρτώ-

μενο τοπογραφικό διάγραμμα).

Ση δεύτερη περίπτωση, των οικοπεδικών κλήρων, αρχικά, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρο 1 παρ.2 περ.Α.δ' του ΑΝ.431/68, η κατάτμηση αυτών ήταν επιτρεπτή χωρίς την προϋπόθεση της αρτιότητας ή μη των κατατμηθέντων τμημάτων του οικοπέδου. Όμως με το άρθρο 1 του Ν.666/ 77, προσετέθη στην πιο πάνω διάταξη, ως προϋπόθεση της κατατμήσεως οικοπεδικού κλήρου, η αρτιότητα τόσο του μεταβιβαζομένου τμήματος, όσο και του εναπομένοντος, που ισχύει μέχρι σήμερα. Επίσης, προστέθηκε παράγραφος, κατά την οποία επιτρέπεται η κατάτμηση κληροτεμαχίου, αν σκοπείται να δημιουργηθεί επ' αυτού τουριστική εγκατάσταση, κατόπιν προηγουμένης έγγραφης γνώμης του Ε.Ο.Τ..

Πρακτικά αξιοσημείωτη και χρήσιμη, είναι και η διάταξη του άρθρου 1 παρ.1Β'β' του Α.Ν.431/ 1968, κατά την οποία είναι επιτρεπτή η κατάτμηση αυτοτελούς τεμαχίου κλήρου, για την ίδρυση ή επέκταση πάσης φύσεως βιομηχανικών εγκαταστάσεων, με την οποία μάλιστα εγκυροποιήθηκαν και οι, μέχρι την ισχύ του άνω Νόμου, άκυρες μεταβιβάσεις και εγκαταστάθηκαν βιομηχανίες στα ακύρως μεταβιβασθέντα.

Τρίτη σημαντική και συνήθης περίπτωση κατάτμησης, εκτός σχεδίου κειμένων κληροτεμαχίων, κατά την ίδια ως άνω διάταξη, είναι των κειμένων εντός "τουριστικών περιοχών". Ως γνωστόν, τέτοια συμβόλαια κατατμήσεων, με επισύναψη σ' αυτά βεβαιώσεως του ΕΟΤ ότι η περιοχή του ακινήτου είναι τουριστική, έγιναν πολλά. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι από το έτος 1948 είχε χαρακτηρισθεί όλη η Επαρχία Θεσσαλονίκης ως "τουριστική", και οι συμβαλλόμενοι προσάγοντας στο Συμβολαιογράφο τη σχετική βεβαίωση του ΕΟΤ, κατέρτιζαν δικαιοπραξίες, με τις οποίες προέβαιναν σε κατατμήσεις κληροτεμαχίων νόμιμα. Έτσι παραπρήθηκε το φαινόμενο να γίνονται κατατμήσεις κληροτεμαχίων αγρών, ως κειμένων εντός τουριστικών περιοχών, ακόμα και σε κληροτεμάχια που βρίσκονταν σε επαφή με τις εγκαταστάσεις τεραστίων ρυπογόνων βιομηχανικών συγκροτημάτων. Αργότερα η Πολιτεία με Προεδρικά Διατάγματα, καθόρισε αυστηρά τις τουριστικές και κατάλληλες για παραθερισμό περιοχές της Χώρας, όπως ΠΔ899 (ΦΕΚ Α'329) από 10-12-1976, ΠΔ664 (ΦΕΚ Α222/1977).

Οι πιο πάνω αναφερόμενες εξαιρέσεις κατατμήσεων δεν είναι οιμοναδικές αλλά είναι αυτές που συνήθως συναντώνται στην πράξη.



Στις περιπτώσεις που ο κλήρος έχασε τον εποικιστικό του χαρακτήρα, είναι επιτρεπτή η κατάτμηση, όπως π.χ. α) στις περιπτώσεις επικυρώσεως ανωμάλων δικαιοπραξιών με δικαστική απόφαση, αφού θεωρείται ότι το τεμάχιο που μεταβιβάστηκε ακύρως, με την επικύρωση απέκτησε αυτοτέλεια και μπορεί πλέον ελεύθερα να μεταβιβασθεί περαιτέρω (Εφ.Θεσ.2413/1996 Αρμ.Τομ.Ν σελ.1335, ΑΠ.1192/1987 Αγροτ.Νομ.949-955, ΑΠ.977/1981 Βασ.Νομ.τόμος ΙΑ'758, Μ.Διατσίδη "Η μεταβίβαση Εποικιστικών ακινήτων" Αρμ. Τομ.ΝΑ σελ.747 και επομ.), β)των συμβάσεων που καταρτίσθηκαν με άρση απαγορεύσεων και κωλυμάτων του Αγρ. Κώδικα και γ) των εγκυροποιηθέντων ευθέως από το Νόμο, είναι επιτρεπτή η κατάτμηση, διότι δεν υπάρχει κληρούχος και κλήρος όπως τον εννοεί ο Αγροτικός Κώδικας (Ε.Θ.477/1964 Αρμ.ΙΘ 334). Όλες οι λοιπές κατατμήσεις είναι απολύτως άκυρες.

Όσον αφορά τις απαγορευμένες κατατμήσεις που έγιναν με πράξεις αιτία θανάτου (διαθήκη), άκυρη είναι μόνο η διανεμητέα ρήτρα της διαθήκης. Η ακυρότητα αυτή όμως είναι επουσιώδης και δεν επηρεάζει το κύρος της όλης διαθήκης, η οποία εξακολουθεί να ισχύει, αλλά κατά την αληθή βούληση του διαθέτη, δια ιδανικό μερίδιο, ίσο με το διαιρετώς καταλιφθέν (Α.Π.Ολομ.568/1986 ΝοΒ 35 (1987) σελ.202). Κατά συνέπεια, στην περίπτωση αυτή, η σχετική πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομίας, θα έχει ως αντικείμενο όχι το καταλιφθέν στον κληρονόμο αυτοτελές και διαιρεμένο τμήμα κληροτεμαχίου αγρού, αλλά ποσοστό εξ αδιαιρέτου αυτού αντίστοιχο και ίσο με το διαιρετώς καταλιφθέν. Ακόμα στην περίπτωση που έχει συ-

νταχτεί και έχει μεταγραφεί δήλωση αποδοχής κληρονομίας, που εμπεριέχει παράνομη κατάτμηση, αυτή πρέπει να διορθωθεί σε εξ αδιαιρέτου.

Επίσης, πρέπει να λεχθεί - χάριν αναδρομής - ότι κατά καιρούς αμφισβητήθηκε από μερίδια της Νομολογίας, η δυνατότητα μεταβιβάσεως ιδανικού μεριδίου, επί αυτοτελούς τεμαχίου κλήρου, με το σκεπτικό ότι άμεσα δεν αποτελεί κατάτμηση, αλλά τείνει στην κατάτμηση. Είναι γνωστές οι περιφημες αποφάσεις 29/60 του Εφετείου Ιωαννίνων και πολύ αργότερα η 636/76 του Εφετείου Θεσ/κης αλλά και άλλες, Πρωτοβάθμιων Δικαστηρίων, που για μακρά σειρά επών ταλάνισαν το Νομικό Κόσμο. Όμως με την έκδοση της υπ' αριθμόν 1520/82 απόφασης της Ολομέλειας του Α.Π., κρίθηκε νόμιμη η επί κλήρου μεταβίβαση ιδανικού μεριδίου και έτσι το πρόβλημα λύθηκε και ξεκαθάρισε δια παντός το θολό νομικό τοπίο.

Πάντως με την έκδοση του Ν. 3147/2003, άκυρα μεταβιβαστικά συμβόλαια, ως εκ της κατατμήσεως δι' αυτών αυτοτελών τεμαχίων γεωργικού κλήρου, που έγιναν μετά το έτος 1968 ή εκ της κατατμήσεως οικοπεδικού κλήρου σε μη άρτια τμήματα, που έγιναν μετά το έτος 1977, εγκυροποιήθηκαν από τις 5-6-2003. Η εγκυροποίηση αυτή, ανατρέχει στο χρόνο καταρτίσεως των ακύρων συμβολαίων και ως εκ τούτου έγκυρες κατεστησαν και όλες οι μετέπειτα μεταβιβάσεις, οι οποίες επιστρέφθηκαν στην αρχική άκυρη.

Με τον ίδιο Ν.3147/2003 ορίσθηκε ότι οι διατάξεις των παρ. 2, 4 και 5 του άρθρου 15 του Ν.Δ 3958/1959 εφαρμόζονται και σε μεταβιβάσεις γεωργικών κλήρων ή οικοπε-

δων, που έγιναν μέχρι τη δημοσίευσή του (5-6-2003), ότι κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ. 2, 3 και 5 του Ν. 666/1977 και ότι η αναφερομένη στην παρ. 2 προθεσμία παρατείνεται από τότε που έληξε και λήγει δύο έτη μετά τη δημοσίευσή του. Έτσι, μπορούν να εκτελούνται ελεύθερα, προσύμφωνα που συντάχτηκαν μέχρι την ισχύ του Ν.3147/2003, κατά παράβαση των περιορισμών και απαγορεύσεων της Εποικιστικής Νομοθεσίας και αφορούν γεωργικούς ή οικοπεδικούς κλήρους.

Όμως, κατά την εκτέλεση των προσυμφώνων που αφορούν κληροτεμάχια αγρών κείμενα εκτός σχεδίου και ήδη βρίσκονται σε περιοχές εντός ΖΟΕ, θα πρέπει να μην παραβιάζεται το κατώτατο όριο κατάτμησης που προβλέπεται από το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα. Δηλαδή, για τα ακίνητα αυτά, δεν μπορούμε να προβούμε στην κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου αν παραβιάζεται το κατώτατο όριο κατάτμησης, άσχετα αν το οριστικό συμβόλαιο καταρτίζεται σε εκτέλεση προσυμφώνου, που συντάχτηκε σε χρόνο που δεν υπήρχε στην περιοχή του ακινήτου ΖΟΕ. Και αυτό, γιατί η κατάτμηση συντελείται κατά το χρόνο καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου.

Με το Ν.3147/03, επανήλθε το καθεστώς των επικυρώσεων ανωμάλων δικαιοπραξιών, οι οποίες μπορούν να γίνονται κατ' αρχήν και συμβολαιογραφικώς. (Για οικονομία χρόνου, σας παραπέμπω στη μελέτη μου σχετικά με τις επικυρώσεις ανωμάλων δικαιοπραξιών που δημοσιεύτηκε στο προηγούμενο τεύχος του περιοδικού ΝΟΤΑΡΙΟΣ).

Κυρίως, όμως, οι επικυρώσεις γίνονται δικαστικώς. Και αν μεν κυρώνονται ιδιωτικά συμφωνητικά (οριστικά) η κυρωτική απόφαση μετά την τελεσιδικία της μεταγράφεται και τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας ανατρέχουν στο χρόνο κατάρτισης του ιδιωτικού συμφωνητικού. Στην περίπτωση όμως των προσυμφώνων (είτε συμβολαιογραφικών είτε ιδιωτικών, που περιέχουν υπόσχεση μεταβιβάσεως), η δικαστική απόφαση υποχρεώνει τον εναγόμενο να προσέλθει στο Συμβολαιογράφο και να συμπράξει στην κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου και σε περίπτωση μη εμφανίσεως του, με την τελεσιδικία της δικαστικής απόφασης, τεκμαιρέται εκπεφρασμένη η δήλωση βουλήσεως του εναγομένου για την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου. Τότε, καλείται ο Συμβολαιογράφος να συντάξει την σχετική πράξη δήλωσης του εναγόμενα ότι αποδέχεται την



εναγομένου. Με τη δήλωση αποδοχής βουλήσεως του ενάγοντα συντελείται η δικαιοπραξία οπότε και παράγονται τα αποτελέσματα αυτής. Τι γίνεται όμως, όταν η δικαιοπραξία, εμπεριέχει κατάτμηση ακινήτου που βρίσκεται ήδη εντός ΖΟΕ και η κατάτμηση αυτή παραβιάζει το κατώτατο όριο κατατμήσεως που προβλέπεται απ' το σχετικό ΠΔ; Μπορούμε να προχωρήσουμε στη σύνταξη της πράξης δήλωσης αποδοχής βουλήσεως, σύμφωνα με το διατακτικό της αποφάσεως;

Έχω τη γνώμη ότι ναι, γιατί εκτελούμε δικαστική απόφαση και δεν έχουμε το δικαίωμα να την κρίνουμε. Έχω όμως αμφιβολία για το κύρος της σύμβασης που στηρίζεται σε έναν τέτοιο τίτλο. Είναι γνωστό ότι με τις επικυρώσεις ανωμάλων δικαιοπραξιών, δημιουργείται τίτλος κυριότητος για τον αποκτήσαντα, με τον οποίο όμως θεραπεύονται μόνο οι ακυρόττες που προέρχονται από παράβαση των περιορισμών και απαγορεύσεων της Αγροτικής Νομοθεσίας και δεν ερευνώνται απ' το Δικαστήριο ακυρόττες ή ακυρωσία ή άλλα πλημμελήματα της σύμβασης, προερχόμενα από παράβαση των διατάξεων του Α.Κ., της Πολεοδομικής Νομοθεσίας κ.λ.π. και γενικά του ουδιαστικού αλλά και του Δικονομικού Δικαίου. Έτσι, αν μας προσκομίζεται ως τίτλος κυριότητας μια τέτοια δικαστική απόφαση επικύρωσης ανώ-

μαλής δικαιοπραξίας, που τα αποτελέσματα της σύμβασης επέρχονται από και δια της αποδοχής εκ μέρους του ενάγοντα της τεκμαιρόμενης δηλώσεως βουλήσεως του εναγομένου κατά το διατακτικό της αποφάσεως και μεταγραφής αυτής, (δηλαδή δεν υπάρχει αναδρομικότητα) και με τη μεταβίβαση αυτή έχουμε απαγορευμένη κατάτμηση κάτω απ' το κατώτατο όριο σε περιοχή ΖΟΕ, τότε θεωρώ ότι έχουμε μία απολύτως άκυρη δικαιοπραξία και δεν μπορούμε να στηριχτούμε σε έναν τέτοιο τίτλο για παραπέρα μεταβίβαση του ακινήτου.

Είναι ένα μεγάλο πρόβλημα αυτό, γιατί υπάρχει πληθώρα προσυμφώνων που συντάχτηκαν πριν απ' την ισχύ του Ν.1337/83 και πριν απ' την έκδοση των σχετικών Π. Δ. και σήμερα δεν μπορούν να εκτελεσθούν έγκυρα, γιατί παραβιάζονται οι σχετικές περί ΖΟΕ διατάξεις. Ισως θα έπρεπε η Πολιτεία να ασχοληθεί με το θέμα αυτό και να δώσει Νομοθετικά λύση ανάλογη μ' αυτήν που έδωσε με το Ν.720/78, δηλαδή να επιτρέψει την εκτέλεση προσυμφώνων, που καταρτίστηκαν πριν απ' την ισχύ του Ν.1337/83 και πριν απ' την έκδοση των σχετικών Π. Δ. στις περιοχές όπου καθορίστηκαν ΖΟΕ. Γιατί διαφορετικά υπάρχει αδιεξόδο.

Συνεχίζεται στο επόμενο τεύχος



ύο είναι οι τύποι που διακρίνουν τις εταιρίες: ο προσωπικός και ο καθαρά εμπορικός τύπος. Η ομόρρυθμη εταιρία διέπεται από τον προσωπικό τύπο και αποτελεί νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαιού. Σύμφωνα με το άρθρο 20 Ε.Ν. «ομόρρυθμη εταιρία είναι η συστηνόμενη μεταξύ δύο ή και πολλών με σκοπό να συνεμπορεύονται υπό εμπορική επωνυμία». Οι συνεταίροι αυτής της εταιρίας ευθύνονται αλληλέγγυα και απεριόριστα. Συστήνεται είτε με συμβολαιογραφικό έγγραφο είτε με ιδιωτικό και αποτελεί συστατικό και όχι αποδεικτικό τύπο. Καταρτίζεται έγγραφα ενώπιον συμβολαιογράφου όταν το αντικείμενο της εισφοράς (ή υπόσχεση εισφοράς) είναι από εκείνα για τη μεταβίβαση των οποίων απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο όπως στην εισφορά ακινήτου κατά κυριότητα, αυτοκινήτου κατά κυριότητα στις περιπτώσεις όπου απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο, στην εισφορά που γίνεται με μεταβίβαση εταιρικών μεριδών Ε.Π.Ε. (άρθρ. 28 παρ. 3 ν.3190/55). Το έγγραφο της σύστασης της Ο.Ε. καλείται καταστατικό και περιέχει τους

ρία, εκείνη δηλαδή στην οποία ένας ή περισσότεροι εταίροι (ομόρρυθμοι) ευθύνονται αλληλέγγυα και απεριόριστα για τα χρέη της εταιρίας και ένας ή περισσότεροι (ετερόρυθμοι) ευθύνονται περιορισμένα μέχρι του ποσού της εισφοράς τους. Ο ετερόρυθμος εταίρος δεν είναι έμπορος, δεν μνημονεύεται στην εταιρική επωνυμία (άρθρ. 23 εδ. 2 και 25 Ε.Ν.) απαγορεύεται δε η ανάμειξη αυτού ή των περισσότερων ετερόρυθμων εταίρων στη διαχείριση της εταιρίας (άρθρο 27 Ε.Ν.).

Η πράξη σύστασης των προσωπικών εταιριών (Ο.Ε., Ε.Ε.), κοινοπραξιών, κερδοσκοπικών συνεταιρισμών, που έγινε μετά την 1-1-1987 ρυθμίζεται από τις διατάξεις του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου (άρθρο 18 ν. 1676/1986). Ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου υπολογίζεται στην πραγματική αξία των εισφερούμενων κάθε είδους περιουσιακών στοιχείων (άρθρο 19 παρ. 1α ν. 1676/1986). Η έδρα της πραγματικής διεύθυνσης των εταίρων θα πρέπει να βρίσκεται στην Ελλάδα ή μόνον η καταστατική τους έδρα να βρίσκεται στην Ελλάδα και η πραγματική έδρα να βρίσκεται σε τρίτο κράτος που δεν είναι μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Επίσης καταβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) εφ όσον εισφέρεται στην εταιρία ακίνητο κατά κυριότητα. Σύμφωνα με την παρ. 6 κ του άρθρου 7 του ν. 2065/1992 προβλέπεται η υποχρέωση υποβολής δήλωσης φόρου εισοδήματος στη Δ.Ο.Υ. της έδρας της εταιρίας εντός ορισμένης

προθεσμίας που εξαρτάται από την κατηγορία των βιβλίων που τηρεί και το αντικείμενο εργασιών της. Επί τροποποίησης καταστατικού της Ο.Ε. ή της Ε.Ε. μετά την 1-1-87 ισχύει πάλι το άρθρο 18ν. 1676/1986 περί φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου και εφ όσον με την τροποποίηση αυτή δεν επέρχεται αύξηση κεφαλαίου η προσωπική εταιρία απαλλάσσεται από το φόρο σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 4γ του ίδιου νόμου. Από το φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου απαλλάσσεται και η μεταβολή του σκοπού της εταιρίας. Δεν απαλλάσσεται όμως η Ο.Ε. και η Ε.Ε. από το φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου που γίνεται με εισφορά περιουσιακών στοιχείων οποιουδήποτε είδους. Επίσης και για την αύξηση κεφαλαίου καταβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) εφ όσον εισφέρεται ακίνητο κατά κυριότητα. Κατ εξαίρεση η αύξηση κεφαλαίου απαλλάσσεται από το φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου στις περιπτώσεις των αγροτικών συνεταιριστικών οργανώσεων κάθε βαθμού, των ναυτιλιακών εταιριών κάθε μορφής και ναυτιλιακών κοινοπραξιών, της αύξησης κεφαλαίου που γίνεται με κεφαλοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών ή αποθεματικών (άρθρο 28 ν.

ΟΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΚΑΙ Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥΣ

όρους λειτουργίας της εταιρίας περιληψη δε αυτού δημοσιεύεται μέσα σε 15 μέρες από την χρονολογία της σύστασης με την προσαγωγή της στο γραμματέα του Πρωτοδικείου της έδρας της εταιρίας. Η Ο.Ε. αποκτά νομική προσωπικότητα από την δημοσίευση του καταστατικού της ενώ πριν από αυτήν δεν μπορεί να είναι υποκείμενο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Μπορεί επίσης να υποβληθεί σε τροποποίηση εφ όσον υπάρχει η συναίνεση όλων των εταίρων και να υπαχθεί στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου εφ όσον η τροποποιητική συμφωνία αφορά δικαιοπραξία που απαιτεί το τύπο αυτό (λ.χ. μεταβίβαση της εταιρικής μερίδας στην οποία περιλαμβάνονται και εταιρικά ακίνητα) ενώ τη διάλυσή της επιφέρουν: η απόφαση των εταίρων για λύση της εταιρίας, η πάροδος της συμβατικής διάρκειας της εταιρίας, (Α.Κ. 765) πλήρωση διαλυτικής αίρεσης, εκπλήρωση ή αδυναμία εκπλήρωσης του εταιρικού σκοπού (Α.Κ. 722), πτώχευση του εταίρου, η μονομερής καταγγελία από συνέταιρο, η μεταβίβαση της εταιρικής μερίδας χωρίς την προβλεπόμενη από το καταστατικό ομόφωνη συναίνεση όλων των εταίρων. Όλα τα προ-αναφερόμενα ισχύουν και για την ετερόρυθμη εται-

1676/86), και όταν η αύξηση γίνεται με βάση τις διατάξεις του νόμου περί αναπροσαρμογής της αξίας στην πηγή του ακινήτου (λ.χ. ν. 542/77, ν. 1249/82). Επί διάλυσης των προσωπικών εταιριών: α) εφ όσον υπάρχουν ακίνητα κατά κυριότητα στην εταιρία η κατά τη διάλυση αυτής μεταβιβάση αυτών στα μέλη της υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτου με μειωμένο φορολογικό συντελεστή κατά το άρθρο 4 του ν. 1587/50 και ν) εφ όσον το κεφάλαιο αποτελείται από κινητά ή μετρητά η πράξη διανομής γίνεται ατελώς εκτός αν η κύρια σύμβαση ή τροποποίηση αυτής αναφέρεται σε κεφάλαιο που έλαβε χώρα με ιδιωτικό έγγραφο.

Μια εταιρία που έχει μικτό χαρακτήρα δηλαδή κεφαλαιουχικό και προσωπικό είναι η Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.). Πρόκειται για την εταιρία της οποίας το κεφάλαιο διαιρείται σε μερίδια τα οποία δεν μπορούν να παρασταθούν με μετοχές και των οποίων η μεταβίβαση εξαρτάται κατ αρχήν από τη συμφωνία των εταίρων, όλοι δε οι εταίροι ευθύνονται μόνο μέχρι του ποσού της εισφοράς τους ενώ η εταιρική περιουσία είναι υπόλογη στους δανειστές της εταιρίας. Αποτελεί νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου και τα μέλη της δεν ευθύνονται προσωπικά για τις εταιρικές υποχρεώσεις. Συστήνεται με εταιρική σύμβαση που καταρτίζεται μόνο με συμβολαιογραφικό έγγραφο και απαιτείται η τήρηση όρων δημοσίευσης που προβλέπονται στο άρθρο 8 του ν. 3190/55. Μόνο με συμβολαιογραφικό έγγραφο γίνεται και η μεταβίβαση των εταιρικών μεριδίων χωρίς να αποτελεί τροποποίηση του καταστατικού αλλά μία εκποιητική δικαιοπραξία εν ζωή δωρεά εν ζωή, γονική παροχή, σύσταση υπέρ τρίτου στη ζωή, ή αιτία θανάτου- ιδιόγραφη διαθήκη, δημόσια διαθήκη, μυστική διαθήκη, νέμεση ανιόντα-. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι του ενός κληρονόμοι αυτοί δεν αποκτούν χωριστά τα εταιρικά μερίδια αλλά κάθε μερίδιο περιέρχεται εξ αδιαιρέτου στους περισσότερους κληρονόμους αυτούς, οι οποίοι όμως αποκτούν ολόκληρη τη μερίδια συμμετοχής που αναλογεί σε καθένα. Για να εξέλθουν οι εταίροι από την κοινωνία απαιτείται με συμβολαιογραφικό έγγραφο διανομή μεταξύ των εταίρων. Έχει καθιερωθεί επίσης η δυνατότητα σύστασης Μονοπρόσωπης εταιρίας περιορισμένης ευθύνης. Της εταιρίας δηλαδή

που συστήνεται είτε από μόνον ένα εταίρο είτε με τη συγκέντρωση όλων των εταιρικών μεριδίων στη διάρκεια λειτουργίας της Ε.Π.Ε. στα χέρια του μοναδικού εταίρου και απαιτείται επίσης συμβολαιογραφικό έγγραφο ενώ μπορεί να έχουμε μετατροπή Ε.Π.Ε. σε Μ.Ε.Π.Ε. μέσω μεταβίβασης εταιρικών μεριδίων. Ως προς τη φορολογία της Ε.Π.Ε. ισχύει ο ν. 1676/1986 και ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου ανέρχεται στο 1%, ενώ καταβάλλεται και φόρος μεταβίβασης ακινήτου εφ όσον εισφέρεται ακίνητο κατά κυριότητα στην εταιρία (άρθρο 1 παρ. 3ν. 1587/50). Και στην περίπτωση αύξησης κεφαλαίου υπάρχει φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου 1% (άρθρο 18ν. 1676/1986) αλλά και στην συγχώνευση Ε.Π.Ε. με εξαγορά από μία Ε.Π.Ε. άλλης ή άλλων Ε.Π.Ε. καθώς και στη διάλυση της Ε.Π.Ε. ενώ σε περίπτωση παράτασης της Ε.Π.Ε. δεν έχουμε φορολόγηση δυνάμει του άρθρου 18 παρ. 4ν ν. 1676/1986, όπως και η μεταβίβαση των εταιρικών μεριδίων δεν υπόκειται σε φορολόγηση. Η μετατροπή της Ο.Ε. και Ε.Ε. σε Ε.Π.Ε. που γίνεται κατόπιν ομόφωνης απόφασης των εταίρων (άρθρο 67 παρ. 2ν. 2190/1920 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 17ν. 2339/1995 με ανάλογη εφαρμογή) και πρέπει να περιβληθεί το τύπο του συμβολαιογραφικού έγγραφου στο οποίο θα περιλαμβάνονται οι ουσιώδεις διατάξεις του καταστατικού της Ε.Π.Ε. και θα υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας τόσο της Ο.Ε. ή Ε.Ε. όσο και της Ε.Π.Ε. δεν υπόκειται σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου εφ όσον μόνο το κεφάλαιο της από μετατροπή προερχόμενης Ε.Π.Ε. δεν υπερβαίνει το κεφαλαίο της μετατρεπόμενης προσωπικής εταιρίας, ενώ αντίθετα υπόκειται σε φόρο όταν το κεφάλαιο της μετατρεπόμενης Ε.Π.Ε. είναι μεγαλύτερο από αυτό της μετατρεπόμενης προσωπικής εταιρίας.

Η Ανώνυμη Εταιρία είναι καθαρά εμπορική εταιρία κατά το τυπικό σύστημα και ανεξάρτητη από τον επιδιωκόμενο σκοπό της το κεφάλαιο διαιρείται σε ισότιμα και μεταβιβαστά μερίδια (μετοχές). Αποτελεί νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, έχει εμπορική ιδιότητα, δική της επωνυμία και αμιγώς κεφαλαιουχικό χαρακτήρα. Για τη σύσταση της Α.Ε. απαιτείται καταστατικό που περιβάλλεται το τύπο του συμβολαιογραφικού έγγραφου, κάλυψη του κεφαλαίου και απόφαση του νομάρχη (ν.δ. 532/1970) του τόπου της έδρας της εταιρίας για την έγκριση του

καταστατικού. Το καταστατικό της Ανώνυμης Εταιρίας μπορεί να τροποποιηθεί χωρίς να απαιτείται δημόσιο έγγραφο σύμφωνα με το νόμο 2339/1995 χωρίς να εμποδίζεται όμως ο τύπος του συμβολαιογραφικού έγγραφου στο οποίο θα προσαρτάται το πρακτικό της γενικής συνέλευσης με το οποίο αποφασίστηκε η τροποποίηση και στην οποία θα επαναλαμβάνεται ολόκληρο το περιεχόμενο του πρακτικού αυτού. Πέρα όμως από την τροποποίηση συναντάμε στη συμβολαιογραφική πρακτική και την κωδικοποίηση του καταστατικού της Α.Ε. Η κωδικοποίηση, ενώ δεν αποτελεί τροποποίηση, εν τούτοις απαιτούνται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία της τροποποίησης του καταστατικού και ολόκληρο το νέο κείμενο υπογραφεί από τον πρόεδρο του δ.σ. ή το νόμιμο αναπληρωτή του (όχι όμως και απόφαση της γ.σ.). Η κωδικοποίηση υποβάλλεται σε διατυπώσεις δημοσιότητας. Μία Ο.Ε. ή μία Ε.Ε. μπορούν να μετατραπούν σε Α.Ε. κατόπιν αποφάσεων όλων των εταίρων εκτός και προβλέπεται από το καταστατικό η ορισμένη πλειοψηφία. Η απόφαση αυτή των εταίρων υπόκειται στον τύπο του συμβολαιογραφικού έγγραφου και πρέπει να περιλαμβάνει όλους τους όρους του καταστατικού της Α.Ε. καθώς και τη σύνθεση του πρώτου διοικητικού συμβούλου και των ελεγκτών της πρώτης εταιρικής χρήσης. Υποβάλλεται για έγκριση στον Υπουργό Εμπορίου και υπόκειται μαζί με την ανάλογη έγκριση στις διατυπώσεις δημοσιότητας.

Ως προς τη φορολογία στη σύσταση της Α.Ε. ισχύει σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 1676/1986 ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου που ανέρχεται σε 1% του μετοχικού κεφαλαίου της. Αν κατά τη σύσταση της Α.Ε. εισφέρεται στο κεφάλαιο της ακίνητο κατά κυριότητα η εισφορά αυτή με μεταβίβαση υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτου εκτός και αν η εισφορά του ακινήτου γίνεται με μετατροπή ή με συγχώνευση ατομικών επιχειρήσεων οπότε και έχουμε σύμφωνα με το ν.δ. 1297/1972 απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου. Τέλος και στην περίπτωση μεταβίβασης μετοχών ονομαστικών και μη (δηλ. ανώνυμων μετοχών) είτε μέσω Χρηματιστηρίου Αξιών είτε με δημόσιο ή ιδιωτικό έγγραφο έχουμε απαλλαγή από το φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων σύμφωνα πάντα με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 4ε του ν. 1676/1986.

Το φαινόμενο λίγο πολύ όλοι το έχουμε αντιμετωπίσει. Διαθήκες ελλειπτικές, με αόριστους ή διφορούμενους όρους, που γεννούν εύλογη αμφιβολία δια την αληθή βούληση του διαθέτη και μας υποχρεώνουν να ανατρέξουμε όχι πάντα με ασφάλεια - στις αντίστοιχες ερμηνευτικές διατάξεις του Α.Κ.

Οροι παράνομοι και αιρέσεις ανήθικες ή μήπως όχι - που μας πονοκεφαλίζουν αρκετά για να «σώσουμε» τη διαθήκη και να δώσουμε λύση με αξιόπιστα επιχειρήματα. Διαθήκες που συντάσσονται λίγες ημέρες ή και ώρες πριν το θάνατο του πάσχοντος διαθέτη και οδηγούνται στα δικαστήρια από εξαιρεθέντες κληρονόμους, που επικαλούνται την έλλειψη δικαιοπρακτικής ικανότητος του διαθέτη και κολάζουν αλίμονο - την αξιόποινη σύμπραξη του συμβολαιογράφου.

Το πρόβλημα είναι κοινό και η ευθύνη των συμβολαιογράφων ακέραια και ως προς τις δύο κατευθύνσεις. Τόσο όταν καλούμαστε να συντάξουμε νομικά ορθά και να αποδώσουμε πιστά τη βούληση του διαθέτου, όσο και όταν ερμηνεύουμε και ελέγχουμε το έγκυρο μίας διαθήκης επί σκοπώ συντάξεως της σχετικής



φαινόμενο φυσιολογικό, δεν συνεπάγεται από μόνο του ανικανότητα» (α.π. 1680/2002 ΝοΒ 2003/1218). «Κατά τεκ-

μήριο υφίσταται πάντα ικανότητα δια σύνταξη διαθήκης και συνεπώς, όποιος επικαλείται το αντίθετο έχει το βάρος της απόδειξης» (9243/2000 Εφ. Αθηνών Αρχ.Ν.2002 /32), Μπαλής κληρ. δικ. σελίς 19. Ενδείκνυται, ωστόσο, να βεβαιώνουμε και εμείς την ικανότητα του διαθέτη, κατά την αντίληψή μας, να συντάξει διαθήκη, η οποία παρέχει πλήρη απόδειξη ότι πάντως, κατά το χρόνο συντάξεως της, δεν υπήρχαν έκδηλα συμπτώματα ψυχοδιανοητικής παθολογικής κατάστασης. Η παρ ημών τοι-

ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΑΘΗΚΕΣ

ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΤΕΛΕΣΙΓΡΑΦΑ!

πράξεως αποδοχής κληρονομίας.

Διαθήκη, είναι η τυπική δικαιοπραξία δια της οποίας ο διαθέτης ρυθμίζει δια τον μετά θάνατο χρόνο αυτού, κυρίως θέματα της κληρονομικής του διαδοχής ή των οικογενειακών του σχέσεων. Υπό την έννοια αυτή, είναι μία δικαιοπραξία απολύτως ισοδύναμη με ένα μεταβιβαστικό συμβόλαιο, δια του οποίου συντελείται η μετάθεση, σύσταση ή αλλοίωση εμπραγμάτου ή άλλου τινός δικαιώματος. Ως εκ τούτου, είναι επιβεβλημένη ή ίδια τυπικότητα και σχολαστικότητα στη σύνταξη της. Συνιστάται, όμως, και δι έναν επί πλέον ακόμη λόγο. Ο δικαιοπρακτής, σε αντίθεση με ό,τι κατ αρχήν συμβαίνει στις λοιπές εν ζωή δικαιοπραξίες, κατά το χρόνο υλοποίησης της διαθήκης δεν βρίσκεται εν ζωή δια να αποδείξει την πνευματική του διαύγεια, να αποσαφηνίσει μια ελλειμματική διατύπωση, να διευκρινίσει έναν αόριστο όρο, να υποκαταστήσει τον προαποβιώσαντα κληρονόμο του, να ορίσει κληρονόμους δια τη μέλλουσα περιουσία που απέκτησε κλπ.

Η δικαιοπρακτική ανικανότητα ενός ηλικιωμένου αν και όχι μόνον διαθέτη, είναι η ενδόμυχη αγωνία του συμβολαιογράφου, καθώς είναι το συχνότερο επιχείρημα εναντίον μιας διαθήκης στις δικαστικές αίθουσες. Το προχωρημένο της ηλικίας και μόνο δεν θα έπρεπε να μας πτοεί, καθώς «η απλή νοητική μείωση,

αύτη κρίση δύναται να ανατραπεί με απλή απόδειξη, χωρίς προσβολή της διαθήκης ως πλαστής, με τις εντεύθεν δυσμενείς συνέπειες για εμάς (Α.Π. 88/2003).

Ασφαλέστερο πάντως κριτήριο όλων, αφενός δια την επαρκή αντίληψη του διαθέτου, αφετέρου δια την ελευθέρως εκπεφρασμένη βούληση αυτού, είναι η κατά το δυνατόν μεγαλύτερη επεξηγηματικότητα του τελευταίου ως προς τα ελατήρια, τα αίτια και τις συνθήκες που τον οδήγησαν στη σύνταξη της συγκεκριμένης διαθήκης.

Η επιλογή κάποιων προσώπων και ο αποκλεισμός άλλων, η αναφορά ειδικότερων περιστατικών, η μνεία των ενδόμυχων επιθυμιών και της σκοπιμότητας στην οποία απέβλεψε ο διαθέτης κλπ. και όλα αυτά στην απλή γλώσσα του διαθέτη που ίσως κάποιες φορές είναι «λαϊκή» και ενδεχομένως ιδιάζουσα αποδεικνύουν όλη τη λογική διεργασία που τον άθησε στην διατύπωση της διαθήκης, πείθουν δια την πνευματική του ενάργεια και δια το ανετηρέαστο της βούλησής του, καθώς πρόκειται για γεγονότα που είναι άγνωστα στον συμβολαιογράφο εάν δεν του τα υπαγορεύσει ο διαθέτης και καταγραφούν το συναισθηματικό περιβάλλον του τελευταίου κατά τον χρόνο συντάξεως της διαθήκης, γεγονός που αποτελεί έναν ασφαλή ερμηνευτικό «μπού-

σουλα» δια τυχόν κενά ή διφορούμενους όρους της διαθήκης.

Είναι αυτή η ψυχική και συναισθηματική ατμόσφαιρα που θα αξιολογήσει λ.χ. το ηθικό ή ανήθικο εγκαταστάσεων, ή αιρέσεων τινών κατάρθρων 178 Α.Κ.

Ενδεικτικά, η κατάληψη περιουσίας σε πρόσωπο με το οποίο ο αποβιώσας διατηρούσε εξωσυζυγικές σαρκικές σχέσεις ή σχέσεις παλακείας δεν αντίκειται στο άρθρο 178 Α.Κ., εκτός εάν αυτό συνιστά αδικαιολόγητη περιφρόνηση στα εγγύτατα πρόσωπα της οικογενείας του. Εδώ η αναφορά της προσφοράς και των υπηρεσιών του τιμωμένου διασώζει το κύρος μιας ανήθικης ενδεχομένως εγκατάστασης πριν αυτή καταλήξει στις δικαστικές αίθουσες και σε πολύχρονους δικαστικούς αγώνες.

Και όταν ακόμη ο Αστικός Κώδικας προβλέπει ερμηνευτικές λύσεις δια τυχόν κενά ή ελλειπτικές διατυπώσεις, ενδείκνυται να προβλέψουμε σχετικά στην διαθήκη μας. Έτσι, σε κάποιες συνήθεις περιπτώσεις αξίζει να προνοήσουμε λόγου χάριν α) δια την υπόλοιπη ή μέλλουσα κληρονομιά δια την οποία ο Αστικός Κώδικας κατάρθρων 1801-1802 προβλέπει μεν αν δεν ορίζεται διαφορετικά ότι χωρεί η εξ αδιαθέτου διαδοχή, χωρίς να είναι πάντως βέβαιο εάν σε αυτήν περιλαμβάνεται κατά την βούληση του διαθέτη και ο με την διαθήκη τιμώμενος κληρονόμος ή εάν αυτός έχει περιοριστεί σε μέρος μόνον της κληρονομιάς, αυτό που κα-

τονομάσθηκε στην διαθήκη, ή β) δια την όχι σπάνια περίπτωση προαποβιώσεως τινών εκ των κληρονόμων, αν ο διαθέτης επιθυμεί υποκατάστατο κληρονόμο, προσαύξηση μεταξύ των κληρονόμων ή την εξ αδιαθέτου διαδοχή.

Τη μεγαλύτερη βαρύτητα οφείλουμε να δείξουμε στην συχνότερη μάλλον αιτία δια την οποία προσέρχεται κάποιος στο γραφείο μας δια την σύνταξη της διαθήκης του και αυτή έχει να κάνει με το δίκαιο της νομίμου μοίρας. Συχνά ο διαθέτης τιμά ορισμένους εκ των νομίμων κληρονόμων, εξαιρώντας άλλους είτε διαποκληρώσεως, είτε διότι η νόμιμη τους μοίρα έχει ήδη καλυφθεί. Άλλοτε πάλι εγκαθιστά τους νομίμους κληρονόμους του σε στοιχεία της κληρονομιάς, με αιρέσεις ή βάρη, γεγονός που αποτελεί περιορισμός στο δικαίωμα της νομίμου μοίρας τους (καταπίστευμα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία κλπ). Στις περιπτώσεις αυτές ενδείκνυται η εκτίμηση και σύγκριση της αξίας της όλης κληρονομιάς και εκείνου που καταλείπεται καθώς και η μνεία τυχόν άτυπων δωρεών, δωρεών χρημάτων, κινητών περιουσιακών στοιχείων (επιπλώσεων κλπ) που παρείχε ο διαθέτης στον μεριδούχο και επιθυμεί να

καταλογισθούν στην νόμιμη μοίρα του. Όταν πάλι η εγκατάσταση περιδούχου γίνεται υπό τον περιορισμό ή το βάρος του καταπιστεύματος, της επικαρπίας κλπ. ο οποίος κατάρθρων 1829 θεωρείται μη γεγραμμένος, ας μη λησμονούμε ότι ο νόμιμος μεριδούχος μπορεί να λάβει τόσο το στοιχείο που του καταλήφθηκε απαλλαγμένο

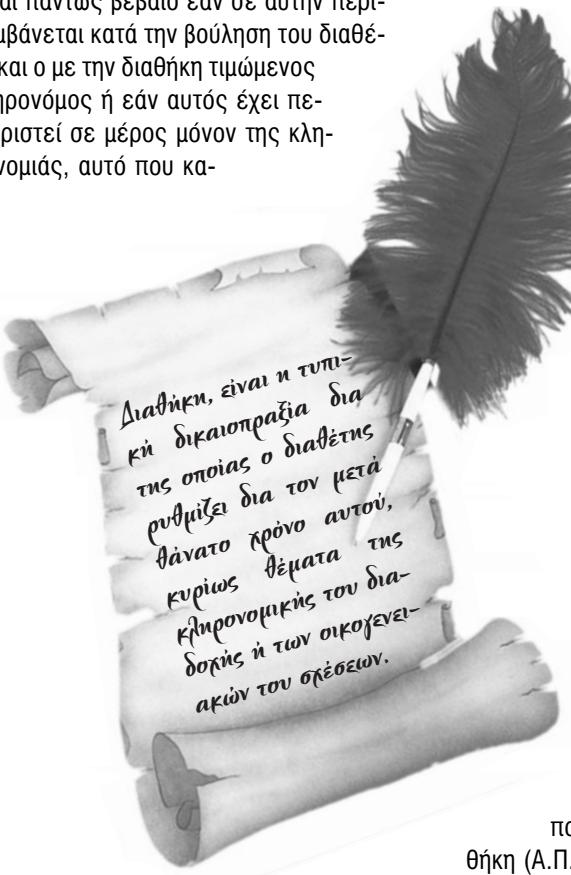
από το βάρος ή τον περιορισμό ως προς το ποσοστό της νομίμου μοίρας του, αφετέρου το ίδιο ποσοστό και από κάθε άλλο στοιχείο της κληρονομιάς, ενώ δια το τυχόν υπερβάλλον αν δεν ορίσθηκε διαφορετικά ισχύει το βάρος ή ο περιορισμός που προβλέφθηκε στην διαθήκη (Α.Π. 980/2002).- Ας τολμήσουμε

με εδώ να περιλάβουμε στην διαθήκη μας εφόσον αυτή είναι η βούληση του διαθέτο την λεγόμενη σοκίνειο ρήτρα, ενδεχομένως και με χρονικό περιορισμό. Ότι, δηλαδή, εάν ο μεριδούχος δεν αποδεχθεί τον περιορισμό της διαθήκης τότε θα περιορίζεται μόνον στην νόμιμη του μοίρα άνευ ουδενός περιορισμού και σε ένα λόγου χάριν συγκεκριμένο στοιχείο της κληρονομιάς. (βλ. Παπαντωνίου, Κληρ. Δικ. Σελ. 340).

Όσον αφορά τέλος τις διαθήκες που δεν έχουν μεριδούχο. Η ακυρότητα είναι σχετική υπέρ του μεριδούχου ο οποίος δικαιούται ακόμη και μετά την πάροδο της προθεσμίας αποποιήσεως να παραιτηθεί από το δικαίωμα της νομίμου μοίρας του ως προς ολόκληρο ή το μέρος που λείπει δια ρητής ή σιωπηρής, απύπου, μονομερούς και μη απευθυντέας δηλώσεως, η οποία δεν επέχει την έννοια εκποίησεως, αλλά παραιτήσεως του δικαιώματος επικλήσεως της σχετικής ακυρότητας, ακόμη και αν στην κληρονομιά περιλαμβάνονται εμπράγματα δικαιώματα επι ακινήτων (Α.Π.975/2002 ΔΝΗ 2003/1327, Ολ. Α.Π.148/46).- Ωστόσο κατά Μπαλή σελ. 242 η μετά την αποδοχή παραίτηση από την νόμιμη μοίρα έχει την έννοια εκποίησεως του κληρονομικού μεριδίου και δέον να γίνει δια συμβάσεως με τον υπέρ ου η παραίτηση κατάρθρων 1942 Α.Κ.

Ας μην μας διαφεύγουν τέλος οι περιπτώσεις που στην διαθήκη περιλαμβάνεται μία σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας, κατάτμηση γηπέδων κλπ. Απαιτείται και εδώ προς εξασφάλιση των μελλουσών συναλλαγών η ίδια εξαντλητική ρύθμιση σε ποσοστά συνιδιοκτησίας, συντελεστές καλύψεως δομήσεως τημάτων αποκλειστικής χρήσεως περιορισμούς χρήσεως, όρια αρτιότητος κλπ. όπως σε μία συνήθη δικαιοπραξία εν ζωή.

Οι διαθήκες είναι ισότιμα συμβόλαια των οποίων η νομιμότητα κάποτε θα ελεγχθεί από τον συμβολαιογράφο ή τα δικαστήρια. Στο χέρι μας είναι αυτές να σημαίνουν μία ομαλή και σύννομη περιουσιακή μετακίνηση προς διαφήμιση του σώματος των συμβολαιογράφων.- Άλλως, πολύ φοβούμαστε, όπως όχι σπάνια συμβαίνει, ότι τελεσιγραφικές διαθήκες «θα στοιχειώσουν» το όνομα και τις επιθυμίες του συγχωρεμένου, οδηγώντας πολλούς να πονοκεφαλιάζουν και άλλους να αναθεματίζουν επί μακρόν.



ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ - ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ

Ο φόρος κληρονομιών είναι μια μορφή φόρου στη μεταβίβαση περιουσίας “λόγω θανάτου”. Σύμφωνα δε, με τις σύγχρονες δημοσιονομικές αντιλήψεις (θεωρίες) η απόκτηση περιουσίας χωρίς αντάλλαγμα αντανακλά φοροδοτική ικανότητα με άμεση συνέπεια την ικανότητα πληρωμής φόρου.

Κληρονομιά είναι το σύνολο της περιουσίας του φυσικού προσώπου που πέθανε (ως σύνολο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων), που περιέρχεται από το νόμο ή με διαθήκη στους κληρονόμους του (βλ. άρθρο 1710 ΑΚ) και μπορεί να αποτιμηθεί σε χρήμα. Πρόσωπα στην κληρονομιά είναι ο κληρονομούμενος και ο κληρονόμος ή κληροδόχος και καταπιστευματοδόχος.

Κληρονομούμενος είναι το φυσικό πρόσωπο που λόγω θανάτου έπαισε να υπάρχει (κληρονομούμενος γίνεται και ο άφαντος δηλαδή αυτός του οποίου ο θάνατος θεωρείται πολύ πιθανός - δικαστική απόφαση).

Κληρονόμος είναι ο άμεσος καθολικός διάδοχος του φυσικού προσώπου που πέθανε. (Πρέπει κατά το χρόνο του θανάτου να ζει ή να έχει συλληφθεί (κυυφορούμενος). Μπορεί να είναι και νομικό πρόσωπο που έχει συταθεί κατά το χρόνο του θανάτου. Κληροδόχος είναι έμμεσος ειδικός διάδοχος του φυσικού προσώπου που πέθανε και παίρνει ειδικό στοιχείο της κληρονομίας από βεβαρημένο, χωρίς να γίνεται κληρονόμος (άρθρο 1714 ΑΚ).

Καταπιστευματοδόχος είναι ο έμμεσος καθολικός διάδοχος του κληρονόμου, ο οποίος από ορισμένο χρόνο ή χρονικό σημείο αυτοδικαίως αποκτά την κληρονομία ή ποσοστό της.

Ο κληρονόμος αποκτά την κληρονομία αυτοδικαίως “άμα τη επαγωγή” (άρθρο 1846 ΑΚ). Επαγωγή της κληρονομίας είναι η μεταβίβαση της κληρονομίας στον κληρονόμο αμέσως μετά το θάνατο του προσώπου και η αυτοδικαια επερχόμενη κτήση της κληρονομίας ανεξάρτητα από τη γνώση ή όχι του κληρονόμου γι’ αυτή και το περιεχόμενό της. Η κληρονομιά επάγεται: α) Με διαθήκη, β) Εξ αδιαθέτου και γ) Αναγκαστικά από το νόμο (δυνατή ταυτόχρονη επαγωγή με διαθήκη και εξ αδιαθέτου).

Υπόχρεος σε καταβολή φόρου είναι ο δικαιούχος της κτήσης λόγω θανάτου, δηλαδή ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος, και αν είναι οι δικαιούχοι περισσότεροι από έναν, κάθε ένας ανάλογα με την περιουσία που θα αποκτήσει από την κληρονομιά.

Γένεση της φορολογικής υποχρέωσης είναι το χρονικό σημείο που γεννιέται η αξίωση για την πληρωμή του φόρου κληρονομίας. Με το άρθρο 6 του Ν.Δ. 118/1973 θεσπίζεται ο κανόνας σύμφωνα με τον οποίο η φορολογική υποχρέωση γεννιέται τη χρονική στιγμή του θανάτου του κληρονομουμένου. Σε περίπτωση αφάνειας η φορολογική υποχρέωση των κληρονόμων του γεννιέται με τη δημοσίευση στην εφημερίδα της τελεσίδικης δικαστικής απόφασης που τον κήρυξε σε αφάνεια. (Στον παραπάνω κανόνα υπάρχουν εξαιρέσεις με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να γεννιέται σε χρόνο μεταγενέστερο από το θάνατο του κληρονομουμένου - μετάθεση χρόνου φορολογίας από το νόμο (άρθρο 7 Ν.Δ. 118/73) π.χ. επιδι-

κία, αναβλητική αίρεση, αποποίηση κληρονομιάς κ.λπ., ή από τον οικονομικό έφορο (άρθρο 8 Ν.Δ. 118/73) π.χ. επιγενόμενη του θανάτου επιδικία, αντικείμενα της κληρονομιάς που βρίσκονται στο εξωτερικό κ.λπ.).

Με βάσει την παρ. 1 του άρθρου 66 του Ν.Δ 118/73 θεσπίζεται κανόνας με τον οποίο ο προϊστάμενος στην χωρική αρμοδιότητα της ΔΟΥ του οποίου είχε ο κληρονομούμενος την κατοικία του όταν πέθανε είναι αρμόδιος για την παραλαβή και τον έλεγχο των δηλώσεων φόρου κληρονομιάς και για τη βεβαίωση και επιβολή του φόρου. Η φορολογική δήλωση για περιουσία που αποκτήθηκε λόγω θανάτου (δήλωση φόρου κληρονομιάς), κατά την παρ. 1 του άρθρου 61 ΝΔ 118/73, υποβάλλεται από τον υπόχρεο σε καταβολή φόρου κληρονομιάς, δηλαδή τον κληρονόμο και τον κληροδόχο.

Με την παρ. 6 του άρθρου 6 του Ν. 1947/91 θεσπίστηκε διάταξη με την οποία υποχρεώνονται οι υποθηκοφύλακες να αρνούνται τη μεταγραφή πράξεων αποδοχής κληρονομιάς αν δεν προσκομίζεται βεβαίωση του προϊσταμένου της ΔΟΥ ότι υποβλήθηκε η οικεία φορολογική δήλωση. Κατά το ουσιαστικό δίκαιο (άρθρο 1194, 1195 του Α.Κ.) τη μεταγραφή μπορεί να ζητήσει οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Αντί της αποδοχής μπορεί να μεταγραφεί το κληρονομητήριο ή το πιστοποιητικό του γραμματέα πρωτοδικών περί μη εμπροθέσμου αποποίησης της κληρονομιάς. Από τις παραπάνω διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 6 v. 1947/91 προκύπτει ότι ο νόμος προκειμένου να περιστείλει τη φοροδιαφυγή και να συλλάβει τη φορολογητέα κληρονομά θέσπισε υποχρέωση του δικαιούχου της κτήσης με κληρονομιά για υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομιάς. Η παραπάνω υποχρέωση που θεσπίστηκε σε βάρος του υπόχρεου σε δήλωση δεν είναι νοητό να επεκταθεί και σε τρίτο που έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστή, συγκύριο της κληρονομιάς κ.λπ.) αλλά δεν νομιμοποιείται για την υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομιάς. Ήδη με τη διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 20 Ν. 2166/1993 αντικαταστάθηκε η διάταξη που τέθηκε με την άνω παρ. 6 άρθρου 6 Ν. 1947/91 και ορίζεται ότι αν η μεταγραφή οποιοσδήποτε πράξης συμβολαιογραφικής (σύμβασης ή μονομερούς δικαιοπραξίας) ή πράξης δημόσιας αρχής ή απόφασης δικαστικής γίνεται συνεπεία ενέργειας τρίτου που έχει έννομο συμφέρον δεν δημιουργεί στον αιτούντα τη μεταγραφή υποχρέωση προσκόμισης στον υποθηκοφύλακα σχετικού πιστοποιητικού κληρονομιάς αλλά δημιουργεί υποχρέωση του υποθηκοφύλακα να εντημερώνει τον προϊσταμένο της αρμόδιας ΔΟΥ μέσα στον επόμενο από τη μεταγραφή μήνα για τη συγκεκριμένη μεταγραφή γνωστοποιώντας τα στοιχεία που προκύπτουν από αυτήν (πράξη).

Το παραπάνω πρόβλημα το αντιμετωπίζουμε πολλές φορές όπως π.χ. σε περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτων σε εκτέλεση προσυμφώνων συμβολαίων πώλησης με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης, όταν έχει αποβιώσει ο εκ προσυμφώνου πωλητής και οι κληρονόμοι αυτού δεν είναι πρόθυμοι να προσέλθουν και υποβάλλουν αρνητική δήλωση φόρου κληρονομιάς και έκδοση του αντίστοιχου πιστοποιητικού.

Στις περιπτώσεις αυτές δεν επισυνάπτουμε πιστοποιητικό φόρου κληρονομιάς, αλλά αναφέρουμε στο συμβόλαιο μας την υποχρέωση που έχει ο υποθηκοφύλακας βάσει της άνω παρ. 5 του άρθρου 20 να προβεί στις ενέργειες που αναφέρονται παραπάνω.

Χρονικό οδοιπορικό ενός πιστοποιητικού

Του Μιχαήλ Καιϊκλή
δικηγόρου Θεσσαλονίκης

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΤΑΛΑΙΠΩΡΙΑ

Θα γίνω «γραφικός», όχι με την χλευαστική έννοια του όρου, αλλά με την γραφική και συγγραφική επιστήμανση, διατύπωση και ανάλυση του νοσηρού φαινομένου, «της λήψης ενός και μόνον πιστοποιητικού». Ναι αγαπητοί μου συνάδελφοι ΕΝΟΣ και μόνον ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ. Και όλο αυτό το οδοιπορικό αφορά στην υπηρεσία του Δημοσίου, που διαχειρίζεται, φυλάττει, καταγράφει και επιμελείται τα Δημόσια Κτήματα.

Προκειμένου λοιπόν να αναγνωρισθεί δικαιούχος αποζημιώσεως εξ απαλλοτριώσεως κάποιος πελάτης μου, έπρεπε να εφοδιασθεί από την πιο πάνω υπηρεσία του Ελληνικού δημοσίου, με ένα πιστοποιητικό ή μία βεβαίωση, στην οποία θα βεβαιωνόταν ότι το Ελληνικό Δημόσιο «δεν διεκδικεί δικαιώματα κυριότητας επί του απαλλοτριώθεντος τιμήματος οικοπέδου». Επειδόν ο πελάτης μου δεν γνώριζε, πρόσωπα, υπηρεσίες και πράγματα, ανέλαβα εγώ τριμάρα μου!- την έκδοση του εκ πρώτης όψεως αθώου και άκοπου αυτού πιστοποιητικού. Άλλωστε είχα τη σχετική πείρα, προπαίδεια και νομική πληρότητα, ένεκα της συχνής ενασχόλησής μου με το αντικείμενο των απαλλοτριώσεων.

Επέδωσα λοιπόν στην Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου Θεσσαλονίκης, επικυρωμένο αντίγραφο της ενώπιον του Μον. Πρωτ. Θεσσαλονίκης απευθυνόμενης αγωγής του πελάτου μου, προς γνώση της και για τις νόμιμες συνέπειες, εξαιτούμενος την χορήγηση ή αποστολή στο πιο πάνω Δικαστήριο βεβαιώσεως περί προβολής ή μη δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου, στο απαλλοτριώμενο, για διάνοιξη οδού (εντός σχεδίου) τιμήμα οικοπέδου, κατ επίλυση της διάταξης του άρθρου 26 παρ. 4 του ν. 2882/2001, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 32 παρ. 7α του ν. 2985/2002, συγκοινοποίησας και τον τίτλο κτίσεως του όλου ακινήτου του πελάτου μου, μετά του πιστοποιητικού μεταγραφής του, στα οικεία Βιβλία Μεταγραφών, όπως και την πράξη τακτοποίησεως της Δ/νσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, μετά της κυρωτικής αποφάσεως του Νομάρχη Θεσσαλονίκης, και του συνοδεύοντος αυτή (πράξη τακτοποίησεως) τοπογραφικού διαγράμματος. Στην πιο πάνω δημόσια υπηρεσία, μετέβην τρεις (3) φορές, αφού κάθε φορά μου ζητούσαν και διαφορετικά έγγραφα ή διαφορετικές διευκρινίσεις. Η πολυδαίδαλη και πολυτελής αυτή υπηρεσία του Ελληνικού Δημοσίου, που είναι διατήρηση, συντήρηση, επέκταση και συνέχεια της άλλοτε «Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, ως διαχειρίστριας των εξ ανταλλαγής κτημάτων», μετέπειτα Υ.Δ.Α.Μ.Κ., μετά ΔΑΜΚ, ύστερα Δημόσια Κτήματα, αργότερα Κτηματική Εταιρία Δημοσίου και εσχάτως Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου, απέστειλε τον σχηματισθέντα φάκελο, στην τοπογραφική υπηρεσία της Δ/νσης Γεωργίας Ν. Θεσσαλονίκης, για πρόσθετη έρευνα, επειδόν το απαλλοτριούμενο οικόπεδο προήρχετο από παραχώρηση εκ μέρους του Υπουργείου Γεωργίας. Στην υπηρεσία λοιπόν αυτή, που μόνο «τοπογραφική δεν είναι» κλίθηκα δύο φορές για να τους υποδείξω εγώ, ο μη τοπογράφος, «ΤΙΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ» του απαλλοτριώθεντος, αφού προσκομίσω εκ νέου σ' αυτήν, άλλο (πρόσθετο) τοπογραφικό διάγραμμα. Έτσι μετά από πέντε (5) συνολικά επισκέψεις μου και την τελευταία βη φορά για παραλαβή, έλαβα την περιβότη βεβαίωση. Παραλείπω βεβαίως να αναφέρω πόσα τηλεφωνήματα έκαμα, στις πιο πάνω αυτές υπηρεσίες όλο αυτό, το επί τρεις

μένει χρονικό διάστημα της ταλαιπωρίας μου.

B. ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΛΑΙΠΩΡΙΑ

Με το άρθρο 32 του ν. 1473/1984 «σε όλες τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις αστικών ή αγροτικών ακινήτων, αν από τη βιβλία και στοιχεία που τηρεί ο οικ. έφορος δεν προκύπτουν δικαιώματα του Δημοσίου και οι τίτλοι που προσκομίζονται κατά την κτηματογράφωση ή που υποβάλλονται στον οικονομικό έφορο, ανάγονται τουλάχιστον 40 χρόνια πριν από τη δημοσίευση της απόφασης περί απαλλοτριώσης και εφαρμόζονται ή εντοπίζονται στα απαλλοτριούμενα ακίνητα, χορηγούνται πιστοποιητικά μη προβολής δικαιωμάτων του Δημοσίου ή του Παλαιού Εκκλησιαστικού Ταμείου, για την αναγνώριση των δικαιουύχων αποζημιώσεων. Οι τίτλοι πρέπει να συνοδεύονται από τα πιστοποιητικά μεταγραφής τους και μη διεκδίκησης από το Δημόσιο.

Φοβερή διάταξη που ετέθη προ προστασία και μόνον του Ελληνικού Δημοσίου με ταυτόχρονη περιφρόνηση του Έλληνα πολίτη και ανπιστογιατική θέση και διάθεση, ερμηνευόμενη από στενοκέφαλους και ανεύθυνους, αφού όπως πράγματι συνέβαινε μέχρι εσχάτων: α) ουδέποτε ο οικ. έφορος διέθετε βιβλία και στοιχεία! και β) πάντοτε ζητούσε σειρά τίτλων ιδιοκτησίας μέχρι σταθερού τίτλου επί τουρκοκρατίας ή τίτλου του Ελληνικού Δημοσίου. Δηλαδή έπρεπε ο Έλληνας πολίτης να αποδείξει με σειρά συμβολαίων, πιστοποιητικών, τοπογραφικών διαγραμμάτων κλπ. τα δικαιώματά του (κυρίως κυριότητα) επί του απαλλοτριούμενου ακινήτου. Άραγε τα άρθρα του Συντάγματος περί προστασίας και αναπαλλοτρίων της περιουσίας πλην περιπτώσεων δημοσίας αφέλειας και δημόσιας ανάγκης- περί ισότητας των Ελλήνων κατά την θέσπιση και εφαρμογή των νόμων, δεν αφορούν, ούτε αγγίζουν το Ελληνικό Δημόσιο, όταν μάλιστα ενεργεί ως ιδιωτικός οικονομικός φορέας (φίσκους);. Οι υπηρεσίες που προανέφερα, που είναι ο φόβος και ο τρόμος των Ελλήνων υπηκόων και δήθεν προστατεύουν την περιουσία του δημοσίου, είναι τουλάχιστον «δυναστικές». Η Ελληνική Πολιτεία γνωρίζει τα πάντα. Γι αυτό τελευταίως με τη διάταξην του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 περί κτηματολογίου, ορίσθηκε ότι «Σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλεως ή μέσα σε οικισμό, που προϋφέταται του έτους 1923, ο νομέας του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου εφόσον α) β) ». Αυτό έγινε διότι το Ελληνικό Δημόσιο, δια των πιο πάνω υπηρεσιών του, σκόρπισε χιλιάδες δηλώσεις ιδιοκτησίας, κατά την συνεχιζόμενη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, ανύπαρκτων ακινήτων του. Επισημαίνω όμως αυτή τη στιγμή, ότι οποιοσδήποτε Έλληνας πολίτης, ακόμη και Δικηγόρος, μπορεί να πέσει θύμα ταλαιπωρίας, αγοράζοντας ένα αστικό ή αγροτικό ακίνητο, εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, αφού το Ελληνικό Δημόσιο, είναι πάντα έτοιμο με τους χάρτες του και τα παλιόχαρτα να διεκδικήσει το ίδιο ακίνητο. Επ' αυτού όμως θα επανέλθω.

Μετά από γραφές, αναφορές, διαμαρτυρίες, πραγματείες, κυρίως νομικών, ασχολουμένων με το αντικείμενο των απαλλοτριώσεων, εδένσεις η νομοθετική εξουσία της Ελληνικής πολιτείας, να εισηγηθεί και ψηφισθεί η διάταξη του άρθρου 4 του ν. 2882/2001 κατά την οποία «Η αίτηση για την αναγνώριση δικαιουύχων κοινοποιείται με επιμέλεια του ενδιαφερομένου στον προϊστάμενο της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, ο οποίος υποχρεούται εντός

τριάντα ημερών από την κοινοποίηση αυτή να υποβάλλει στο δικαστήριο έγγραφη βεβαίωση περί προβολής ή μη δικαιωμάτων του Δημοσίου στο απαλλοτριούμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις περί δημοσίων κτημάτων. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η δίκη διεξάγεται και χωρίς τη βεβαίωση αυτή. Μάλιστα με το επόμενο άρθρο 5 θεώρησε ιδιαίτερο πειθαρχικό παράπτωμα του αριθμού προϊσταμένου της κτηματικής περιουσίας του Δημοσίου, την παράλειψη χορήγησης ή υποβολής της πιο πάνω βεβαίωσεως. Τόλμησε λοιπόν ο νομοθέτης, να εξυγιάνει την από ετών υφισταμένη και υποβόσκουσα, νοσηρή, για τους Έλληνες φορολογούμενους, κατάσταση. Όμως δεν συμπληρώθηκε έτος, από της θεσπίσεως της πιο πάνω διατάξεως και ο ίδιος ο νομοθέτης, υπόκων σε προτροπές και εισηγήσεις, τροποποίησε αυτήν (διάταξη νόμου) και με το άρθρο 32 παρ. 76 του ν. 2985/31-1/4-2-2002 όρισε ότι «β) Η παράγραφος 4 του άρθρου 26 του ν. 2882/2001, αντικαθίσταται ως εξής: Η αίτηση για την αναγνώριση δικαιουύχων κοινοποιείται με επιμέλεια του ενδιαφερομένου στον προϊστάμενο της αρμόδιας κτηματικής υπηρεσίας, ο οποίος υποχρεούται εντός εξήντα (60) ημερών από την κοινοποίηση αυτή να υποβάλλει στο δικαστήριο έγγραφη βεβαίωση περί προβολής ή μη δικαιωμάτων του Δημοσίου στο απαλλοτριούμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις περί δημοσίων κτημάτων. Η υποχρέωση αυτή ισχύει, εφόσον με την κοινοποίηση της αίτησης ο ενδιαφερόμενος μνημονεύει τον αριθμό του κτηματολογικού πίνακα του ακινήτου στο οποίο προβάλλει δικαιώματα και επισυνάπτει τους τίτλους ιδιοκτοίς του ή άλλα αποδεικτικά στοιχεία για τον τρόπο κτήσεως της κυριότητας. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η δίκη διεξάγεται και χωρίς τη βεβαίωση αυτή». Η τελευταία αυτή διάταξη είναι πλέον υπαλληλική, εξουσιαστική και άκρως επιβαρυντική για τον Έλληνα πολίτη. Αυτή τη στιγμή περί κτηματικής υπηρεσίας του Δημοσίου, εκτός από τον τίτλο κτήσεως και την μεταγραφή του, παρεμπνεύοντας την αμέσως πιο πάνω διάταξην, ζητά από τους ενδιαφερόμενους, όλη την σειρά των προηγηθέντων τίτλων ιδιοκτησίας με τα πιστοποιητικά μεταγραφής των. Έτσι επανίλθαμε στο προγενέστερο καθεστώς, της εξουσιαστικής καταπίεσης του κράτους επί των υπηκόων του.

Διαλαλείται όμως καθημερινά και σε όλους τους τόνους, ότι το κράτος, εννοώ την Διοίκηση, από τους Υπουργούς, μη συμπεριλαμβανομένους, και προς τα κάτω- υπηρετεί και εξηνηρετεί τον πολίτη, εκτελώντας τη θέληση του κράτους. Αν αυτό λέγεται εξηπρέπτως, δηλαδή να εποκέπεται ένας Δικηγόρος, της αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου 6-7 φορές, για να λάβει μία βεβαίωση, τότε εγώ παρεμπνεύω τα πάντα και είμαι κακόπτοτο συνομιλητής, Έλλην πολίτης. Αν όμως, όπως θέλω να πιστεύω, ομιλώ και γράφω τ' αληθή και δίκαια, τότε «βάλτε το μαχαίρι βαθιά, αν θέλετε να επιζήσουμε». Δεν μπορώ να εννοήσω ή έστω να φαντασθώ, πώς είναι δυνατόν ένα ευνοούμενο κράτος, με τις τόσες και τόσες εξειδικευμένες διοικητικές (οικονομικές, τοπογραφικές, γεωργικές και μη κλπ) υπηρεσίες να μην είναι σε θέση να γνωρίζει αν ένα οικόπεδο ή ένα χωράφι, ανήκει κατά κυριότητα στο Έλληνικό Δημόσιο ή όχι και να απαιτεί από τους Έλληνες πολίτες, να αποδείξουν αυτοί, εγγράφως, με τον τρόπο που προανέφερα, την ιδίαν αυτών κυριότητα. Ή είναι αδύναμο το κράτος να επιμεληθεί τα του εαυτού του ή σκόπιμα αρνείται να υπηρετήσει και εξηπρεπήσει τους υπηκόους του.