

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

(U.I.N.L.)

«Το τεκμήριο γνησιότητας του συμβολαιογραφικού εγγράφου και ο συμβολαιογραφικός θεσμός συνιστούν τους βασικούς άξονες για την εγγύηση της ελευθερίας, της ασφάλειας και της δικαιοσύνης σε ένα σύγχρονο κράτος.»

Παγκόσμια Ένωση Λατινικής Συμβολαιογραφίας

EDITORIAL.....	σελ.3
ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ	
ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΜΟΣΥΝΗΣ.....	σελ.4
ΣΧΟΛΙΑ ΣΕ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ.....	σελ.8
ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ.....	σελ.11
ΕΜΜΕΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΕΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ.....	σελ. 14
ΕΚ ΤΩΝ ΕΣΩ.....	σελ. 16
ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ.....	σελ.17
Η ΕΠΙΚΥΡΩΣΗ ΑΝΩΜΑΛΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ.....	σελ. 18
ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΩΝ.....	σελ.19
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟΣ.....	σελ. 20
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ.....	σελ. 24
ΑΡΧΕΙΟΦΥΛΑΚΕΙΟ.....	σελ. 25
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΝΕΑ.....	σελ. 26
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ.....	σελ. 28
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ-ΔΙΕΘΝΗ.....	σελ. 31
Η ΔΙΚΗ ΣΑΣ ΣΕΛΙΔΑ	
ΜΑΡΚΙΑΝΟΣ ΚΑΙ ΜΑΡΤΥΡΙΟΣ.....	σελ. 36
ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ	
ΔΙΥΛΙΖΟΜΕΝ ΤΟΝ ΚΩΝΩΠΑ.....	σελ. 37
ΤΑ ΓΕΙΤΟΝΙΚΑ ΜΑΣ ΒΑΛΚΑΝΙΑ.....	σελ. 38
ΒΙΒΛΙΟΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ.....	σελ. 40

Συμβολαιογραφικός Αναχρονισμός

Ζω μέσα στον σημερινό συμβολαιογραφικό μας κόσμο και αισιοδοξώ. Ότι κι αν γράφω, με πικρία, ότι κι αν λέω, πάντοτε ελπίζω. Πάντοτε πιστεύω σ ένα καλύτερο αύριο.

Το άρθρο αυτό είναι απάντηση στο καυτό ερώτημα που μου υποβλήθηκε από έναν αγανακτισμένο συναδέλφο:

Μα σε ποια εποχή ζούμε, τέλος πάντων, εμείς οι συμβολαιογράφοι κ. Πρόεδρε;

Η απάντησή μου υπήρξε άμεση και συνοπτική.

«Συναδέλφε μου, ζούμε στην εποχή του Ελληνικού συμβολαιογραφικού Αναχρονισμού».

Απιολογώντας την απάντησή μου αυτή θα ήθελα πρώτιστα να διευκρινίσω ότι δεν βάλλω μόνο κατά των διοικούντων την Ελληνική Συμβολαιογραφία.

Αυτοί τοποθέτησαν στο ζυγό της συνειδησής τους το προσωπικό τους συμφέρον και την υποχρέωσή τους να προσφέρουν στα κοινά και βρήκαν τη δεύτερη βαρύτερη του πρώτου.

Έκτοτε προσπαθούν να καλλιεργήσουν έδαφος τραχύ και άγονο.

Βάλλω λοιπόν πρώτιστα κατά της τραχειάς και άγονης γης και δευτερευόντως κατά των καλλιεργητών της.

Βάλλω κατ'αυτών εκ των συναδέλφων, οι οποίοι έχουν στρογγυλοκαθήσει στα καθίσματα των άνομων κεκτημένων και δεν λένε να το κουνήσουν από κει.

Ως άνομα κεκτημένα θεωρώ κατά βάση την αντιδεοντολογική συμπεριφορά του Ελληνα συμβολαιογράφου, η οποία τείνει να δημιουργήσει έθιμο, δηλαδή άγραφο νόμο.

Τι είναι δεοντολογικό δεν μπορώ να το διατυπώσω με απόλυτη ακρίβεια, γιατί ποτέ δεν το έχω διδαχθεί στη Σχολή Συμβολαιογράφων. Τέτοια Σχολή δεν υπάρχει στην Ελλάδα, ούτε το έχω διαβάσει ποτέ στον Κώδικα Δεοντολογίας. Τέτοιος κώδικας δεν υπάρχει επίσης.

Μπορώ όμως με σιγουριά να καταγγείλω την συμπεριφορά πολλών συναδέλφων ως, κατ'επιεική χαρακτηρισμό, αντιδεοντολογική, η οποία υποβαθμίζει τον θεσμό μας και τον σπρώχνει πολλά χρόνια πίσω.

Καταγγέλλω κατ'αρχήν την αισχροκέρδεια.

Συγκεκριμένα:

Πρώτον τους ασυνείδητα αισχροκερδούντες συναδέλφους καθώς και αυτούς που ενώ γνωρίζουν συγκεκριμένα περιστατικά, διεπόμενοι από το πνεύμα της κακώς εννοούμενης συναδελφικής αλληλεγγύης, δεν τα καταγγέλλουν στις Διοικήσεις των Συλλόγων τους.

Δεύτερο, τις διοικήσεις των Συλλόγων που καλύπτουν τους καταγγελλόμενους, επειδή έχουν την άκρως εσφαλμένη αντίληψη ότι προέχει η προστασία του συναδέλφου (διάβαζε ψηφοφόρου) έστω και αν αυτός παρανομεί. Έτσι ο άμοιρος καταγγέλλων μετά από το «κουκούλωμα» της υπόθεσής του, αποχωρεί μονολογώντας απελπισμένος, «Κόρακας κοράκου μάτι δεν βγάζει». (Να πάλι το αντιπαθές πτηνό στο προσκήνιο).

Τρίτο, την Πολιτεία η οποία κρατά καθηλωμένες τις αμοιβές των συμβολαιογράφων, (οι οποίες κατά νόμο καθορίζονται με υπουργική απόφαση), στα επίπεδα του 1996 (!) όταν έκτοτε ο πληθωρισμός τις έχει καταντήσει γελοίες. (Εννοώ κυρίως τις πάγιες αμοιβές μας).

ΚΑΤΑΓΓ'ΕΛΛΩ ΕΠ'ΙΣΗΣ ΤΟΝ ΑΘ'ΕΜΙΤΟ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟ.

Συγκεκριμένα:

Πρώτον αυτούς που με αθέμιτα οικονομικά μέσα προσπαθούν να «κερδίσουν» τον πελάτη, στερώντας τον από τους συναδέλφους τους



και μάλιστα από τους νέους ή τους οικονομικά αδύνατους, καθώς και αυτούς που γνωρίζουν τέτοια περιστατικά και δεν τα καταγγέλλουν στις Διοικήσεις των Συλλόγων τους.

Δεύτερον, αυτούς που παραβαίνουν την βασική αρχή της απαγόρευσης της διαφήμισης και προσελκύουν έτσι πελατεία στερώντας την από τους συναδέλφους τους. Χαρακτηριστικές περιπτώσεις είναι οι διαφημίσεις στις σελίδες του internet, στον τύπο, ιδίως σε επαρχιακές εφημερίδες και σε διάφορους επαγγελματικούς καταλόγους, πρωταρχικά δε στον «Χρυσό Οδηγό».

Τρίτον, τις Διοικήσεις των Συλλόγων, οι οποίες, λόγω «συνδικαλιστικού κόστους», δεν επιβάλλουν τις αρμόζουσες ποινές στους παραβάτες.

Καταγγέλλω την επικίνδυνη διάβρωση των δημοκρατικών αρχών οι οποίες διέπουν τον κλάδο μας και συνιστούν κεκτημένα του, επιτεύγματα επίπονων επί ετη αγώνων.

Συγκεκριμένα η Ελληνική Συμβολαιογραφία είναι διαρθρωμένη κατά Συλλόγους, ως πρωτοβάθμια συλλογικά όργανα, οι οποίοι εκπροσωπούνται από τους Προέδρους των Δ.Σ. και σε περίπτωση κωλύματος από τους Αντιπροέδρους του ή μέλη των Δ.Σ., σε περίπτωση κωλύματος και των τελευταίων και διοικούνται από τα Διοικητικά τους Συμβούλια.

Δευτεροβάθμιο Συλλογικό Όργανο είναι η Συντονιστική Επιτροπή των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της Ελλάδος.

Οι εκπροσωπούντες και διοικούντες τα παραπάνω συλλογικά όργανα εκλέγονται από τους ανά το Πανελλήνιο συμβολαιογράφους, με νόμιμες δημοκρατικές διαδικασίες.

Τόσο στα πρωτοβάθμια όσο και στα δευτεροβάθμια συλλογικά όργανα η φωνή της μειοψηφίας ήταν και παραμένει σεβαστή. Αλλά, κατά την βασικότερη δημοκρατική αρχή, η οποία συνιστά και την πεμππουσία του υψίστου αγαθού του κοινωνικού ανθρώπου, κατ'ισχύει πάντοτε η άποψη της πλειοψηφίας, με την οποία και εκφράζεται το συλλογικό όργανο στις σχέσεις του με τον έξω κόσμο.

Τελευταία, με κάποια ένοχη ανοχή εκ μέρους των Διοικήσεων και με την αδιαφορία ολόκληρου του συμβολαιογραφικού μας κόσμου, εμφανίζεται η τάση της επιβολής της «Δημοκρατίας του ενός» η της «Δημοκρατίας των ολίγων».

Πρόσφατα ολιγομελής ομάδα συναδέλφων, παρουσιάστηκε ενώπιον του κ. Υπουργού της Δικαιοσύνης και εξέφρασε την αντίθεσή της για τις νόμιμες ενέργειες προς το Υπουργείο του νόμιμου εκπροσώπου και εκφραστή της Συντονιστικής Επιτροπής των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της Ελλάδος, Προέδρου της.

Τα φαινόμενα αυτά, είναι άκρως ανησυχητικά τείνουν στην κατάλυση των βασικών δημοκρατικών αρχών που διέπουν τον κλάδο μας και θα πρέπει να εκλείψουν με την τήρηση των νομίμων διαδικασιών.

Αν συνεχιστούν, τότε θα καταστεί υπαρκτός ο κίνδυνος το Σώμα των Συμβολαιογράφων της Κωνσταντινούπολης επί Ιουστινιανού κατά τον 6ον μ.χ. αιώνα, να γίνει παράδειγμα προς μίμηση από τους Έλληνες συμβολαιογράφους του 21ου αιώνα.

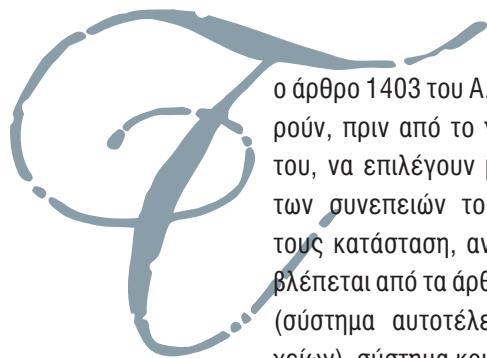
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ΣΑΡΡΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΣΕΘ

Επιλογή κοινοκτημοσύνης

ΑΡΘΡΟ 1403 του Αστικού Κώδικα (ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΚΑΤΑ ΙΣΑ ΜΕΡΗ κεφάλαιο 4ο του Α.Κ.)

Με το νόμο 1329 του έτους 1983 αναθεωρήθηκε ο Αστικός Κώδικας και τροποποιήθηκαν πολλές διατάξεις, καταργήθηκαν άλλες προστέθηκαν άλλες και ιδιαίτερα οι αλλαγές άγγιζαν το οικογενειακό μας δίκαιο, το οποίο αναθεωρήθηκε για να ακολουθήσει και την εξέλιξη της κοινωνίας, και έγιναν οι γνωστές αλλαγές με την κατάργηση της προίκας, τις αλλαγές στη θέση της γυναίκας στο επώνυμο κλπ. και εκείνο το πά-λαι ποτέ ωραίο άρθρο 1398 του ισχύοντος τότε Αστικού Κώδικα που έλεγε ότι «ο ανήρ φέρει τα βάρη του γάμου» ξεχάστηκε πολύ γρήγορα. Η εξέλιξη της κοι-

νωνίας βλέπετε, που μας έκανε να έχουμε την απόλυτη πλειοψηφία στον κλάδο μας, τουλάχιστον εδώ στην πόλη μας. Μετά από τόσα χρόνια ισχύος του αναθεωρημένου πλέον Α.Κ. οι αλλαγές είναι γνωστές και λίγο ή πολύ χλιοειπωμένες. Αγνωστο ή σχεδόν αγνωστο παραμένει το σύστημα κοινωνίας κατά ίσα μέρη ή κοινοκτημοσύνη που θεσπίστηκε με την αναθεώρηση και το οποίο είναι ένα αυτοτελές σύστημα που θεσπίστηκε για να διέπει τις περιουσιακές σχέσεις των συζύγων ή αυτών που θα έλθουν εις γάμου κοινωνία κατά την διάρκεια του γάμου τους.



ο άρθρο 1403 του Α.Κ αναφέρει: Οι σύζυγοι μπορούν, πριν από το γάμο ή και κατά τη διάρκεια του, να επιλέγουν με σύμβαση, για τη ρύθμιση των συνεπειών του γάμου στην περιουσιακή τους κατάσταση, αντί για το σύστημα που προβλέπεται από τα άρθρα 1937 και 1400 έως 1402, (σύστημα αυτοτέλειας των περιουσιακών στοιχείων) σύστημα κοινωνίας κατά ίσα μέρη σε περιουσιακά τους στοιχεία χωρίς δικαίωμα διάθεσης, από τον καθένα τους, του ιδανικού μεριδίου (σύστημα κοινοκτημοσύνης), τηρώντας τις διατάξεις των άρθρων από 1403 μέχρι 1416 .

Η κοινοκτημοσύνη δηλαδή είναι ένα αυτοτελές

περιουσιακό σύστημα που μπορεί να επιλεγεί από τους συζύγους για να διέπει την περιουσία που θα αποκτήσουν μετά το γάμο τους σε αντιδιαστολή με το σύστημα της αυτοτέλειας των περιουσιακών τους στοιχείων που ισχύει αν δεν επιλεγεί κάτι διαφορετικό. Πριν την αναθεώρηση του Α.Κ. το άρθρο 1402 προέβλεπε την δυνατότητα σύναψης γαμικών συμφώνων που δεν αποτελούσε ξεχωριστό σύστημα ρύθμισης των περιουσιακών σχέσεων, αλλά μια μερικότερη δυνατότητα για ρύθμιση κάποιων περιουσιακών σχέσεων, και αυτά όμως δεν ήταν «δημοφιλή» στην Ελλάδα. **Η σύμβαση κοινοκτημοσύνης κα-**

ταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Εδώ αφουγκραζόμαστε τα σχετικά καθότι άπτονται του αντικειμένου μας, όμως η απροθυμία των ενδιαφερομένων να προσέλθουν στα συμβολαιογραφεία ή έστω στα δικηγορικά γραφεία για συμβουλή, δηλώνει ότι η ψυχосύνθεση του έλληνα δεν συνάδει με τον προγραμματισμό και το «νοικοκύρεμα» πριν το γάμο ή έστω κατά τη διάρκεια αυτού ή ότι οι άνω διατάξεις κάπου δεν διευκολύνουν την καθημερινότητα μας ή δεν τις κατανοήσαμε γενικότερα. Οι διατάξεις που θεσπίστηκαν πρώτη φορά με το νόμο 1329/83 και περιλαμβάνονται στα άρθρα 1403 έως 1415 του Α.Κ. επιτρέπουν στους συζύγους που επιλέγουν το σύστημα κοινοκτημοσύνης να ορίζουν στο συστατικό συμβολαιογραφικό έγγραφο με λεπτομέρεια τι θα κάνουν τα αποκτήματά τους από την προσωπική τους εργασία, την εκμετάλλευση ακινήτων, τις αποταμιεύσεις τους γενικώς, ποιος θα διαχειρίζεται την περιουσία αυτή και ποιος θα επωμίζεται τις ανάγκες τις οικονομικές της οικογένειας, τα χρέη που θα δημιουργούνται από την διαχείριση αυτής της περιουσίας, καθώς και πως θα λύεται αυτή η ασ πούμε «εταιρία» μεταξύ των συζύγων.

Ειδικότερα η σύμβαση της κοινοκτημοσύνης συνάπτεται μεταξύ των μελλονύμφων ή μετά το γάμο οποιαδήποτε στιγμή το αποφασίσουν οι σύζυγοι. Αν η σύμβαση γίνει πριν την τέλεση του γάμου δεν θεωρείται νομικά μνηστεία όμως λογικά λειτουργεί έτσι. Η εγγραφή βέβαια της σύμβασης στο παρακάτω αναφερόμενο βιβλίο θα γίνει μετά την τέλεση του γάμου. Η δικαιοπρακτική ικανότητα που απαιτείται είναι η ικανότητα των γενικών διατάξεων του Α.Κ. για δικαιοπραξία αν και όχι η ικανότητα για τέλεση γάμου γιατί οι οικονομικές συνέπειες μια τέτοιας σύμβασης είναι απρόβλεπτες και απαιτείται πλήρης δικαιοπρακτική ικανότητα, υπάρχει βέβαια και αντίθετη γνώμη για αυτό. Η σύμβαση είναι υποσχετική αφού με αυτήν αναλαμβάνουν οι σύζυγοι την υποχρέωση για μεταβίβαση του μισού εξ αδιαιρέτου των περιουσιακών στοιχείων που συμφωνούν να υπάγεται σε αυτήν. Στη σύμβαση κοινοκτημοσύνης η υπόσχεση περιλαμβάνει τόσο την υπάρχουσα περιουσία που με την συμφωνία των μερών θα γίνεται «κοινή» όσο και την μελλοντική. Σχετικά με τη μελλοντική περιουσία παρατη-

ρείται ότι θεσπίζεται εξαίρεση από το άρθρο 366 του Α.Κ. του ενοχικού δικαίου, αφού είναι έγκυρη η σύμβαση για μελλοντική περιουσία. Στη σύμβαση κοινοκτημοσύνης πιθανόν να εμπεριέχεται συσσωρεύεται και εκπονητική δικαιοπραξία όταν αυτή λειτουργεί και σαν μεταβιβαστική πράξη των περιουσιακών στοιχείων που συμφωνήθηκαν να υπάγονται στην κοινή περιουσία. Στην περίπτωση αυτή είναι απαραίτητο και η τήρηση του τύπου, αν τα μεταβιβαζόμενα είναι κινητά απαιτείται και παράδοση αυτών, αν είναι ακίνητα ή εταιρικά μερίδια κλπ απαιτείται και υποβολή δηλώσεων μεταβίβασης στην αρμόδια Εφορία και προσάρτηση στο συντασσόμενο συμβόλαιο όλων των σχετικών που απαιτούνται για την σύνταξη ενός τέτοιου συμβολαίου καθώς επίσης χρειάζεται το συμβόλαιο να μεταγραφεί και στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, πέρα από την καταχώρηση της σύμβασης κοινοκτημοσύνης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο. Είναι αιτιώδης δικαιοπραξία με αιτία τη δημιουργία κοινοκτημοσύνης, από τη φύση της είναι τέτοια αφού ο κάθε συμβαλλόμενος αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει στον άλλο το ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου από τα περιουσιακά του στοιχεία που συμφωνείται πως θα υπάγονται στην κοινή περιουσία, με αντίστοιχη υποχρέωση και του άλλου. Δεν μπορεί να συμφωνηθεί στη σύμβαση κοινοκτημοσύνης ποσοστό συνιδιοκτησίας διαφορετικό από το πενήντα τοις εκατό (50%), μισά-μισά, γιατί συμφωνία άλλου ποσοστού συνιδιοκτησίας των κοινών περιουσιακών στοιχείων θεωρείται ότι καταστρατηγεί τις διατάξεις της ισότητας και κάθε τέτοια συμφωνία καταλήγει σε ακυρότητα της σύμβασης. Το περιεχόμενο της σύμβασης καθορίζεται από τα συμβαλλόμενα μέρη σύμφωνα όμως με ένα γενικό νομικό πλαίσιο που ορίζεται από τον Α.Κ. στα άρθρα από 1403 μέχρι 1416. Αποκλείεται στη σύμβαση να περιέχεται διάταξη που να παραπέμπει σε έθιμα και παραδόσεις καθώς και σε νόμο που δεν ισχύει (αναβίωση της προίκας) ή σε νόμο αλλοδαπό. Με τη σύσταση της σύμβασης και τον καθορισμό της έκτασης της «κοινής περιουσίας» δημιουργείται νομικά μια ενότητα περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν σ αυτήν την «κοινή περιουσία» και ο καθένας από τους δύο συζύγους εξακολουθεί να έχει και την ατομική του περιουσία. Η σύμβαση κοινοκτημοσύνης απαιτεί δημοσιότητα που λειτουργεί

γεί υπέρ των τρίτων. Το συστατικό συμβόλαιο καταχωρείται σε ενιαίο για την Ελλάδα ειδικό δημόσιο βιβλίο το οποίο τηρείται στη Γραμματεία του Πρωτοδικείου Αθηνών όπου καταχωρούνται τα καταρτιζόμενα σε ολόκληρη την επικράτεια συμβόλαια κοινοκτημοσύνης. Τα της οργάνωσης του βιβλίου αυτού ρυθμίζονται από το Π.Δ 411/1989 (ΦΕΚ Α/175-16.6. 1989), διάταγμα που εκδόθηκε έξι χρόνια μετά την ισχύ του νόμου. Οι καταχωρήσεις γίνονται με αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, μπορεί να τη ζητήσει και ο συντάξας το έγγραφο συμβολαιογράφος αφού κάνει τη σχετική περίληψη και προσκομίσει και την ληξιαρχική πράξη γάμου.

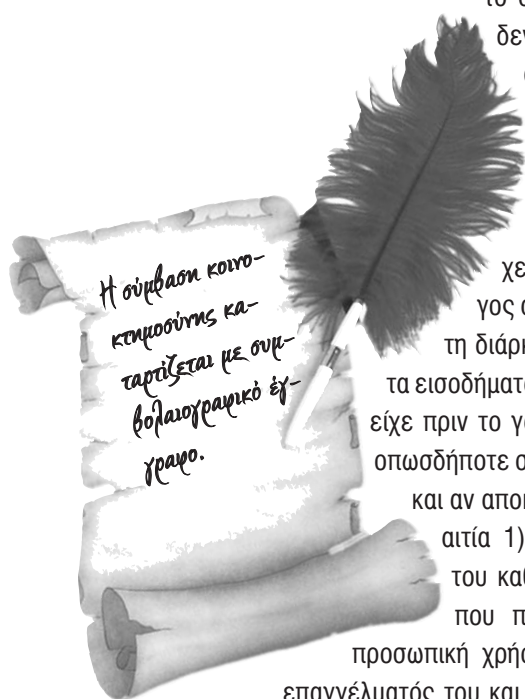
Στην περίληψη αναγράφονται ο αριθμός του συμβολαίου και το έτος σύστασης, τα στοιχεία του συντάξαντος συμβολαιογράφου, των συμβαλλομένων, τα στοιχεία της ληξιαρχικής πράξης γάμου, καθώς και συνοπτική αλλά πλήρης περιγραφή της έκτασης της κοινοκτημοσύνης, την τυχόν γινόμενη στο συμβόλαιο, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις που ρυθμίζουν την κοινωνία, ρύθμιση της χρήσης, της κάρπωσης, της διοίκησης και της διάθεσης των κοινών πραγμάτων. Τροποποίηση της αρχικής σύμβασης μπορεί να γίνει μόνο με συμβολαιογραφικό έγγραφο το οποίο χρήζει εγγραφής στο άνω βιβλίο. Η έκταση της κοινοκτημοσύνης μπορεί να είναι καθολική, να περιλαμβάνει δηλαδή όλη την ακίνητη περιουσία ανεξάρτητα του χρόνου κτήσης της ή μόνο την αποκτώμενη μετά τον γάμο, αν αυ-

τό συμφωνήσουν τα μέρη. Αν δεν υπάρχει πρόβλεψη στη σύμβαση για την έκταση της κοινοκτημοσύνης αυτή σύμφωνα με το άρθρο 1405 του Α.Κ. περιλαμβάνει όσα περιουσιακά στοιχεία αποκτά καθένας σύζυγος από αιτία μη χαριστική κατά τη διάρκεια του γάμου, εκτός από τα εισοδήματα της περιουσίας την οποία είχε πριν το γάμο. Δεν περιλαμβάνονται οπωσδήποτε στην κοινή περιουσία ακόμη και αν αποκτήθηκαν από μη χαριστική αιτία 1) τα περιουσιακά στοιχεία του καθενός από τους συζύγους που προορίζονται για αυστηρά προσωπική χρήση ή για την άσκηση του επαγγέλματός του και τα παραρτήματά τους. 2)

απαιτήσεις των άρθρων 464 και 465 (οι ανεκχώρητες.) 3) τα δικαιώματα σε προϊόντα διάνοιας. Αν στη σύμβαση όμως προβλέπεται κάτι διαφορετικό ισχύει η συμφωνία, δεν ισχύει το άνω άρθρο, υπάρχει όμως αμφισβήτηση αν θα περιλαμβάνονται στην κοινή περιουσία και στοιχεία που εξαιρούνται, οι εξαιρέσεις που θεσπίζει το άρθρο 1405 του Α.Κ. για τις ανεκχώρητες απαιτήσεις.

Η απαρίθμηση των περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στην κοινοκτημοσύνη είναι περιοριστική και δεν ισχύει στο ελληνικό δίκαιο «τεκμήριο κοινοκτημοσύνης» σύμφωνα με το οποίο κάθε αποκτώμενο πράγμα κινητό ή ακίνητο καθίσταται κοινό εφόσον δεν αποδεικνύεται ότι ανήκει στην ατομική περιουσία του ενός ή του άλλου συζύγου. Σε περίπτωση εκποίησης πράγματος της ατομικής περιουσίας ενός των συζύγων και αγοράς άλλου πράγματος με τα χρήματα της εκποίησης, αυτό θα ανήκει στην ατομική περιουσία του πωλητή συζύγου, έχουμε υποκατάσταση δηλαδή, αλλά αν αυτό αμφισβητηθεί, το βάρος της απόδειξης έχει ο σύζυγος που επικαλείται ότι αποκτήθηκε με χρήματα δικά του.

Η διοίκηση, εκμετάλλευση και διάθεση των κοινών πραγμάτων καθορίζονται με τη σύμβαση, διαφορετικά εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις περί κοινωνίας του Α.Κ. που εφαρμόζονται σε κάθε κοινό πράγμα της κοινής περιουσίας, δημιουργούνται έτσι μερικότερες κοινωνίες, όσες και τα περιουσιακά στοιχεία της κοινής περιουσίας. Η διοίκηση της περιουσίας ανήκει και στους δύο συζύγους που την ασκούν από κοινού εφόσον συμφωνούν, και σε περίπτωση διαφωνίας ορίζεται διαχειριστής από το δικαστήριο, που όμως είναι ο ένας από τους συζύγους. Ο ορισθείς διαχειριστής υποχρεούται σε λογοδοσία. Η διάθεση των κοινών πραγμάτων γίνεται κατά τα συμφωνηθέντα στο συμβόλαιο. Η διάθεση του ιδανικού μεριδίου του κάθε συζύγου απαγορεύεται. Το αν ο κάθε σύζυγος μπορεί να επιβαρύνει οικειοθελώς την κοινή περιουσία με εγγραφή υποθήκης αμφισβητείται. Υπάρχει η δυνατότητα επίσης, σε περίπτωση που ο άλλος σύζυγος βρίσκεται σε φυσική ή νομική αδυναμία, ή αρνείται να δηλώσει τη βούλησή του και η δικαιοπραξία επιβάλλεται από το οικονομικό συμφέρον της οικογένειας, να προχωρούν αυτές οι δικαιοπραξίες με άδεια του Δικαστηρίου, χωρίς να αναμειγνύονται στις οικογενειακές οικονομικές



υποθέσεις πρόσωπα τρίτα πέραν των συζύγων που είναι κύριοι αυτής της περιουσίας (γονείς των συζύγων, αδελφία και λοιποί που αν όχι συνήθως μερικές φορές δημιουργούν περισσότερα προβλήματα στα ήδη υπάρχοντα.) Αρμόδιο δικαστήριο είναι το μονομελές Πρωτοδικείο που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας και η άδεια αφορά τις συγκεκριμένες δικαιοπραξίες για την επιχείρηση των οποίων ζητήθηκε.

ΥΠΕΓΓΥΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΚΟΙΝΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ. Η κοινή περιουσία είναι υπέγγυα πέρα από τα βάρη με τα οποία βαρύνεται και 1) για κάθε υποχρέωση που αναλαμβάνει ο ένας σύζυγος μέσα στα όρια της διαχειριστικής του εξουσίας για τη διαχείριση αυτής της περιουσίας 2) για κάθε υποχρέωση που αναλαμβάνει ο ένας σύζυγος για τις ανάγκες της οικογένειας 3) για κάθε υποχρέωση που αναλαμβάνουν και οι δύο σύζυγοι. Επίσης ως το μισό της αξίας της είναι υπέγγυα έναντι των ατομικών δανειστών κάθε συζύγου, εφόσον οι ατομικοί δανειστές δεν ικανοποιηθούν από την ατομική του περιουσία και για τις υποχρεώσεις που ανέλαβε αυτός ξεπερνώντας τα όρια της διαχειριστικής του εξουσίας σε σχέση με την κοινή περιουσία και για ατομικά του χρέη οποτεδήποτε και αν γεννήθηκαν αυτά, έχουμε για αυτά επικουρική υπεγγυότητα.

ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΟΚΤΗΜΟΣΥΝΗΣ. Η κοινοκτημοσύνη λήγει με τον τρόπο που έχει συμφωνηθεί στο συμβολαιογραφικό έγγραφο της σύστασης της. Λήγει αυτοδικαίως με την λύση ή ακύρωση του γάμου, επίσης αν ο ένας σύζυγος κηρυχθεί σε αφάνεια ή πτωχεύσει και η σχετική απόφαση γίνει τελεσίδικη.

Επίσης ο κάθε σύζυγος μπορεί να ζητήσει τη λήξη της από το δικαστήριο σε περίπτωση διακοπής της έγγαμης συμβίωσης που διήρκεσε τουλάχιστο ένα έτος και συνεχίζεται κατά τη συζήτηση της αγωγής. Επίσης αν λόγω κακής κατάστασης της περιουσία του άλλου συζύγου κινδυνεύουν τα συμφέροντα του ενάγοντος. Σε κάθε περίπτωση βέβαια που δεν τηρούνται τα συμφωνηθέντα στο συμβόλαιο. Η απόφαση που διατάσσει τη λύση της ενεργεί αναδρομικά από την ημέρα επίδοσης της αγωγής στον εναγόμενο. Η λήξη της κοινοκτημοσύνης εκτός από την περίπτωση θανάτου ισχύει έναντι των τρίτων

από της εγγραφής στο ειδικό δημόσιο βιβλίο όπου έχει καταχωρηθεί και η σύστασή της. Μετά τη λήξη της κοινοκτημοσύνης οι σύζυγοι επανέρχονται από την άποψη της περιουσιακής τους κατάστασης στο σύστημα που προβλέπεται από τα άρθρα 1397 και 1409 έως 1402, αυτοτέλεια περιουσιών, σύζυγοι δύο, περιουσίες δύο ή τέως σύζυγοι και περιουσία «υπό εκκαθάριση».

Οι διατάξεις αυτού του κεφαλαίου (40) Οικ.Δικ. Α.Κ. αν επιλεγούν σαν σύστημα ρύθμισης των περιουσιακών σχέσεων έχουν εφαρμογή ανεξαρτήτως τύπου του γάμου πολιτικού ή θρησκευτικού. Υπάρχουν διατάξεις για τις περιουσιακές σχέσεις των μουσουλμάνων με κάποιες ιδιαιτερότητες. Για τους Ισραηλίτες στην Ελλάδα ισχύει το Ελληνικό δικαίο.

Αν μετά από αυτά που σε περίληψη ανέφερα και τα οποία έτσι όπως μπόρεσα να αντιληφθώ εγώ, παρέθεσα χωρίς ελπίζω να εκθέσω, πεισθήκατε για την αναγκαιότητα ενός συμβολαίου κοινοκτημοσύνης σπεύσατε. Αρχικά οι δικές μου σκέψεις για το άνω σύστημα κοινοκτημοσύνης ήταν αρνητικές παντελώς για την χρησιμότητά του. Καθώς όμως το παίδεψα στο μυαλό μου, μου άρεσε η ιδέα να μπορώ να ρυθμίζω περισσότερα πράγματα στα της περιουσίας μου εγώ η ίδια, ή εμείς οι σύζυγοι από το νομοθέτη που είναι γενικότερος και που βέβαια παρεμβαίνει και στο σύστημα της κοινοκτημοσύνης... υπέρ του αδυνάτου. Οι συμβάσεις κοινοκτημοσύνης που εγγράφονται στο βιβλίο που ανέφερα είναι πολύ λίγες, μετρημένες σε όλη την επικράτεια,

Τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα για την κατάρτιση του συμβολαίου αν δεν εμπεριέχει και μεταβιβαστική πράξη είναι πάγια ή τα της σύστασης εταιρίας αν θέλετε και μεταβιβάσεις αναλογικά, υπάρχει το Ταμείο Νομικών και το ΤΑΣ που περιμένουν καθώς και ο ανάλογος φόρος... μεταβίβασης. Το να επικοινωνείς γράφοντας θέλει κάποιο χρόνο, το να συντάξεις ένα συμβόλαιο κοινοκτημοσύνης θέλει ακόμα περισσότερο, το να μην αμφισβητηθεί αυτό το συμβόλαιο θέλει καλή επικοινωνία μεταξύ των «εταίρων» και πολύ καλή διάθεση στις αποχωρήσεις από αυτό. Ευχαριστώ αυτούς που είχαν την υπομονή να με υποστούν μέχρι εδώ.

Η ζωή έχει ποικίλες εξελίξεις και ακριβώς γι αυτό είναι απρόβλεπτη και ωραία.-Τα πραγματικά περιστατικά, τα οποία συνθέτουν την ζωή μας, έχουν πολλές εκδοχές, εξελίξεις και είναι επίσης απρόβλεπτα και πολλές φορές ωραία.- Δεν είναι όμως πάντα νομικώς αξιολογήσιμα.-

Σχόλια σε Ιδιωτική Γνωμοδότηση

Τα νομικώς αξιολογήσιμα πραγματικά περιστατικά

α πραγματικά περιστατικά όμως, για να προ-
Τσγειωθούμε στα δικά μας, η νομική επιστήμη
τα εκλαμβάνει, όσα είναι νομικώς αξιολογήσιμα
και όχι νομικώς αδιάφορα, ως καθοριστικά δημι-
ουργίας εννόμων σχέσεων και αναλόγως τα κρί-
νει, αποδεχόμενη συνεπεία τούτων τη δημιουρ-
γία νέας ή τροποποίηση ή κατάργηση υφιστάμε-
νης έννομης σχέσης.-

Στο υπ αριθμόν 7 τεύχος του περιοδικού μας,
δημοσιεύθηκε «ιδιωτική γνωμοδότηση» του κου
θεοδώρου Ζέρβα και της κας Κωνσταντίνας Κα-
λογιάννη, Δικηγόρου και Συμβολαιογράφου Θεσ-
σαλονίκης αντιστοίχως.- Στη γνωμοδότηση αυτή
αναφέρεται ότι **επιτρέπεται η αυτοτελής κατά-
τμηση του ενιαίου ακινήτου με μονομερή δήλω-
ση του ιδιοκτήτη του, η οποία καταρτίζεται με
συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγράφεται.-**
Επ' αυτών θα ήθελα να σημειώσω τα εξής:

Το άρθρο 1192 καθορίζει ποιες πράξεις μετα-
γράφονται και στην παράγραφο 1 προβλέπει για
τις εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμ-
βάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις
οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται
εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματος δικαιοπρα-
ξίες) πάνω σε ακίνητα.- (Γεωργιάδη-Σταθόπου-
λου Άρθρο 1192 IV 1).-

Το τι σημαίνει σύσταση, μετάθεση ή κατάργηση
εμπραγμάτου δικαιώματος το συναντούμε στο
άρθρο 369 Α.Κ. «Εμπράγματος συμβάσεις για
ακίνητο.- Συμβάσεις που έχουν αντικείμενο τη
σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση

εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε ακίνητα
απαιτείται να γίνονται ενώπιον συμβολαιογρά-
φου».-

Με την άνω γνωμοδότηση των συναδέλφων
υποστηρίζεται ότι η κατάτμηση αποτελεί «αλλοί-
ωση».- Όμως κατά Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, άρ-
θρο 369, II, 3, γ, (20) ως αλλοίωση θεωρείται
«κάθε μεταβολή που αφορά αυτό τούτο το
εμπράγματο δικαίωμα και δεν συνιστά κατάργη-
ση, επιβάρυνση ή μεταβίβαση (Σούρλας, αρ.
18).- Π.χ. μεταβολή πραγματικής δουλείας σε
προσωπική με το ίδιο περιεχόμενο, προσθήκη αι-
ρέσεως σε υφιστάμενο εμπράγματο δικαίωμα,
αλλαγή υποθηκικής τάξεως (Σπιριδάκης, σ.
157), παραίτηση από ένσταση προσβολής (Βάλ-
ληνδας, 369), συμφωνία για μη επέκταση της
επικαρπίας στο ποσό της ασφαλείας (Σούρλας,
αρ. 18).- Δεν συνιστά αλλοίωση, αλλά κατάργηση
της παλιάς και σύσταση νέας σχέσεως, ή αφαι-
ρεση αιρέσεως (Γαζής, Εκποίσεις και υποθήκευ-
σεις, σ. 4).- Επίσης οι μεταβολές που αφορούν το
αντικείμενο του εμπραγμάτου δικαιώματος, Π.χ.
με νέα σύμβαση το ακίνητο που είχε πουληθεί
αντικαθίσταται με άλλο (Σούρλας, ΕρμΑΚ 361 αρ.
15).-»

Από τα ανωτέρω καθίσταται φανερό ότι με τον
όρο «αλλοίωση» εννοεί ο νόμος μία ποιοτική αλ-
λαγή του εμπραγμάτου δικαιώματος και όχι (πο-
σοτική) αυξομείωση του γεωτεμαχίου, με το
οποίο είναι συνδεδεμένο το εμπράγματο τούτο
δικαίωμα.- Δεν είναι νοητή κατάτμηση του
εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας, διότι
δεν έχει μέγεθος μετρήσιμο, αλλά μόνον του γε-
ωτεμαχίου με το οποίο είναι συνδεδεμένο το
εμπράγματο αυτό δικαίωμα.- Όταν έχουμε κατά-
τμηση γεωτεμαχίου πέραν της διαίρεσης του
πρώην ενιαίου γεωτεμαχίου σε τμήματα (δύο ή
περισσότερα), αυτόματα νοούμε μία παράγωγη
μεταφορική κτήση (μετάθεση) του εμπραγμάτου
δικαιώματος της κυριότητας υπέρ άλλου ή άλλων
προσώπων κατά ποσοστό ή εξ ολοκλήρου.- Αυτή
η τελευταία μετάθεση κυριότητας είναι μεταγρα-
πτέα πράξη.-

Εφ' όσον λοιπόν η αυτοτελής κατάτμηση του
ενιαίου ακινήτου με μονομερή συμβολαιογραφική
δήλωση του ιδιοκτήτη του δεν αποτελεί αλλοίω-
ση εμπραγμάτου δικαιώματος, τότε αναπόφευ-
κτα δεν συντρέχει και η ανάγκη μεταγραφής κατά

το άρθρο 1192 Α.Κ.-

Έτσι απομένει η επί χάρτου ή και επί του εδάφους μόνον μονομερής κατάτμηση γεωτεμαχίου, η οποία όμως, ως μη επιφέρουσα οποιαδήποτε εξωτερική νομικώς αξιολογήσιμη ενέργεια δεν συνιστά νομική «κατάτμηση».- Εξακολουθεί πάντα την αυτή ποιοτικώς κυριότητα να έχει ο «κατατμήσας» και η μεταβολή θα υπάρξει όταν τμήμα του γεωτεμαχίου τούτου μεταβιβασθεί εις τρίτον ή τρίτους, οπότε θα έχουμε να διαπιστώσουμε μία παράγωγο μεταφορική κτήση του εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας.-

Στο σημείο αυτό θέλω να επισημάνω ότι η χρησιμοποίηση της λέξης «γεωτεμάχιο» είναι συνειδητή επιλογή, διότι στην κατάτμηση γενικώς των ακινήτων περιλαμβάνεται και εκείνη των κτισμάτων.- Τότε όμως έχουν εφαρμογή ειδικοί νόμοι (Ν. 1027/1971 και 3741/1929).- Άρα δυνάμει των ειδικών τούτων νόμων επιτρέπεται η κατάτμηση των κτισμάτων με μονομερή πράξη του κυρίου τους, η οποία και θα μεταγραφεί.- Απομένουν πλέον τα λοιπά ακίνητα (ήτοι γεωτεμάχια), για τα οποία γράφεται το σημείωμα αυτό.-

Στην σχολιαζόμενη γνωμοδότηση, ως επιχείρημα της δυνατότητας κατάτμησης του ενιαίου γεωτεμαχίου προβάλλεται το αντίστοιχο δικαίωμα της επερχόμενης διαίρεσης κατά τη σύσταση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.- Αλλά για το θέμα αυτό υπήρξε ο ειδικός νόμος 1027/1971, ο οποίος προέβλεψε το μονομερές για την κάθετη και το επεξέτεινε και για την οριζόντια ιδιοκτησία.- Είναι δηλαδή ειδικός νόμος, προβλέπει για τη διανομή- διαίρεση κτισμάτων και όχι γενικώς όλων των ακινήτων, ή γεωτεμαχίων, στα οποία εκτιμώ ότι αναφέρεται η γνωμοδότηση των Συναδέλφων και υπό την έννοια αυτή εκφέρω τις παρατηρήσεις μου.-

Η επίκληση της υπ αριθμόν 6/1959 γνωμοδότησης του Εισαγγελέα του Αρείου Πάγου υπήρξε ατυχής.- Παραθέτω την περίληψη όπως την διατυπώνει το Νομικό Βήμα: «Κυριότης ακινήτου.- Μεταβίβασις διά συμβολαίου και σύγχρονος παρακράτησις επικαρπίας υπό πωλητού.- Χαρακτήρ ως συμβολαίου περιεχόντος τας δύο δικαιοπραξίας.- Ανάγκη καταχωρίσεως εν βιβλίω και ευρετηρίου μεταγραφής εκάστης κεχωρισμένως υπό υποθηκοφύλακος βάσει αιτήσεως και ενός αντιγράφου».-

Επίσης η επίκληση της υπ αριθμόν 10.340/1986 αποφάσεως του Εφετείου Αθηνών δεν υποστηρίζει τις απόψεις της σχολιαζόμενης γνωμοδότησης.- Παραθέτω πάλι την περίληψη όπως την διατυπώνει η Ελληνική Δικαιοσύνη «Μεταγραφή: Σε μεταγραφή υπόκεινται και οι συμφωνίες που τροποποιούν ή συμπληρώνουν τις αρχικές, εφ' όσον έχουν εμπράγματο χαρακτήρα.- Επί συμβάσεως πωλήσεως που καταρτίστηκε με τον αντιπρόσωπο του αγοραστή χωρίς τη σχετική συμβολαιογραφική πληρεξουσιότητα, απαιτείται μεταγραφή και της εγκρίσεως του αγοραστή.- Η έγκριση αυτή δεν υπόκειται σε προθεσμία, συμφωνία δε που τάσσει προθεσμία έχει ενοχικό χαρακτήρα που δεν υπόκειται αναγκαιώς σε μεταγραφή (Ομοια και η 10341/1986)».-

Στην υπό «Β» ενότητα της σχολιαζόμενης γνωμοδότησης δια-

τυπώνεται ο ισχυρισμός ότι στην πρακτική η δήλωση του ιδιοκτήτη για κατάτμηση διενεργείται «το πρώτον στην συμβολαιογραφική εκείνη πράξη, με την οποία ο ιδιοκτήτης του ενιαίου τεμαχίου μεταβιβάζει σε τρίτον αγοραστή το ένα εκ των μερικότερων τεμαχίων της κατατμήσεως».- Στην περίπτωση αυτή, συνεχίζει η γνωμοδότηση, έχουμε δύο δικαιοπραξίες σε μία συμβολαιογραφική πράξη.- Ως πρώτη θεωρεί την μονομερή της διαίρεσης του ακινήτου, «η οποία (δικαιοπραξία) τροποποιεί την εμπράγματον εκείνην δικαιοπραξία, με την οποία ο ιδιοκτήτης εγκαταστάθηκε ως κύριος στο ενιαίο ακίνητό του».- Η δεύτερη σύμβαση είναι η υστερά «εις ην ο ιδιοκτήτης συμβάλλεται με τρίτο αγοραστή ενός εκ των τεμαχίων της κατατμήσεως».-

Έχουμε ήδη επισημάνει ότι η φερομένη ως πρώτη δικαιοπραξία

είναι άνευ εννόμων αποτελεσμάτων, διότι δεν επέρχεται «αλλοίωση»

ποιοτική του εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας, ούτε γίνεται οποιαδήποτε νομικώς αξιολογήσιμη μεταβολή στον εξωτερικό κόσμο.- Εκείνο που αξιολογείται νομικά είναι η επιγενόμενη μεταβίβαση του τμήματος, η οποία συνιστά παράγωγη μεταφορική κτήση (μετάθεση) του εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας επί του τμήματος αυτού.-

Είναι γνωστό ότι όταν σε μία πράξη υπάρχουν δύο ή περισσότερες μεταγραφές, ώστε κάθε μία δικαιοπραξία να έχει την δική της μεταγραφή.- Ουδέποτε μέχρι τώρα έχουμε συναντήσει διπλή μεταγραφή πράξης πώλησης ενός (του πρώτου) τμήματος από τα πολλά που επί χάρτου ή και επί του εδάφους σχημάτισε ο κύριος του όλου γεωτεμαχίου (μία για την μονομερή κατάτμηση και άλλη μία για την μεταβίβαση).- Πάντοτε γίνεται μια μεταγραφή, εκείνη της μεταβίβασης.-

Η επικαλούμενη υπ' αριθμόν 3148/1985 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών δεν κατέστη δυνατόν να ανευρεθεί στη βάση δεδομένων της «ΝΟΜΟΣ», αλλά ούτε και κάπου αλλού δεδομένου ότι δεν γίνεται παραπομπή σε συγκεκριμένο νομικό περιοδικό.- Όμως κατά την ανάγνωση της υπ αριθμόν 574/1987 γνωμοδότησης των Προϊσταμένων των Νομικών Διευθύνσεων διαπίστωσα ότι η άνω υπ' αριθμόν 3148/1985 απόφαση, φέρεται με τον αριθμό 13148/1985 και γι' αυτή (την απόφαση) στην άνω αναφερόμενη γνωμοδότηση (574/1987) αναγράφεται: «Αλλά η απόφαση αυτή (σ.σ. η 13148/1985), εκδοθείσα όχι κατά την τακτική αλλά κατά την εκουσία διαδικασία (σ.σ. έτσι ακριβώς αναγράφεται στην 574/1987), δεν έκρινε μετά δυνάμεως δεδουλευμένου ως προς το κύρος της μεταβίβασης αυτής, αλλά δεσμεύει απλώς τον Υποθηκοφύλακα για την ως άνω μεταγραφή. Από απόψεως δε του σκοπούμενου θέματος στερείται επιχειρηματολογίας».- Σημειώνεται επίσης ότι στην 304/1987 γνωμοδότηση της Νομικής Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. η ίδια απόφαση «λαμβάνει» αριθμό 3148/1985 και γι' αυτή (την απόφαση) σημειώνεται στην τελευταία αυτή γνωμοδότηση ότι «δεν δεσμεύει το Δημόσιο, γιατί αφορά μόνο την μεταγραφή του συμβολαίου από τον Υποθηκοφύλακα».-

Η επικαλούμενη υπ' αριθμόν 556/1994 απόφαση του Αρείου



Πάγου πραγματεύεται το θέμα της κυριότητας των ιδιωτικών οδών και την διαίρεση της εκτός σχεδίου εδαφικής έκτασης σε περισσότερα τεμάχια την συνδέει με την πώλησή τους σε τρίτους αγοραστής.- Η περίληψη αυτής της απόφασης έχει ως εξής: «Ιδιωτικές οδοί: Ο κύριος εκτός σχεδίου εδαφικής έκτασης, που διαιρεί αυτή σε περισσότερα τεμάχια, τα οποία πωλεί σε τρίτους αφήνοντας μεταξύ τους ιδιωτικές οδούς για την εξυπηρέτηση των αγοραστών, δεν χάνει λόγω παραιτήσεως την κυριότητά του από τις λωρίδες γης που συγκροτούν τις ιδιωτικές οδούς και έτσι σε περίπτωση ρυμοτομίας έχει αξίωση αυτός να ζητήσει αποζημίωση.»-

Η επικαλούμενη υπ' αριθμόν 76/2002 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λάρισας δεν υποστηρίζει το συμπέρασμα των Συναδέλφων, διότι σαφώς συνδέει την κατάτμηση με την κατ' ιδίαν μεταβίβαση των μικροτεμαχίων. Στο ιστορικό της δεν αναπτύσσει επιχειρηματολογία για την εγκυρότητα ή ακυρότητα αυτής της κατάτμησης προ της μεταβίβασης των κατατμηθέντων.- Η κυρίως κρίση της άνω απόφασης είναι σχετική με το άρθρο 28 Ν.1337/1983.-

Επίσης και η 7.334/2001 απόφαση του Εφετείου Αθηνών δεν πραγματεύεται αιτιολογικό για την κατάτμηση του γεωτεμαχίου εις μικρότερα τμήματα, αλλά μνημονεύει μόνον για ολόκληρα μεγαλύτερα τμήματα, τα οποία σχηματίσθηκαν μετά την αποδοχή των οδών, που εν τω μεταξύ είχαν περιληφθεί σε σχεδιάγραμμα, το οποίο είχε επισυναφθεί σε πωλητήριο συμβόλαιο (υπ αριθμόν 13.653/1954) προ τους έτους 1977 (προ του Ν. 651/1977).- Η απόφαση αυτή αποβλέπει κατ' άρθρον 29 Ν. 1.337/1983 στην δημιουργία δρόμων και

την δι' αυτών (των δρόμων) έμμεση κατάτμηση.- Αντιθέτως η αυτή απόφαση δέχεται ότι «με το επίμαχο 27.575/2000 συμβόλαιο, δεν έγινε κατάτμηση έκτασης, αλλά η αιτούσα αγόρασε συνεχόμενη έκταση, εμβαδού 6.920,80 τ.μ. αποτελούμενη από τα πιο πάνω έξι συγκεκριμένα αυτοτελή αγροτεμάχια, όπως αυτά είχαν διαμορφωθεί πριν από τον Ν. 1.337/1983».- Όπου στην άνω απόφαση αναφέρεται «κατάτμηση», αυτή εξετάζεται εν σχέσει με την ταυτόχρονη μεταβίβασή τους σε τρίτους (ή την αυτούσια διανομή μεταξύ των συγκυρίων) και καταλήγει ότι δεν είναι δυνατή η κατάτμηση κάτω των ορίων που ορίζεται για τη συγκεκριμένη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου.- Δεν υποστηρίζεται ότι η μονομερής δήλωση του κυρίου και η μεταγραφή της επιφέρει διαίρεση της ενιαίας εδαφικής εκτάσεως και σχηματισμό αυθύπαρκτων πολλών μικροτέρων τεμαχίων γης.- Παρατίθεται η

περίληψη της απόφασης όπως διατυπώνεται στο Νομικό Βήμα: «Κυριότητα: Ζώνες οικιστικού ελέγχου.- Μεταγραφή.- Υποθηκοφύλακες.- Ζώνες οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ), ορισμός σε αυτές εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση γης, παράβαση της απαγόρευσης κατάτμησης επισύρει ποινές.- Δεν αποτελεί καθαυτή κατάτμηση γης ο διαχωρισμός εδαφικής έκτασης με χάραξη γραμμών πάνω σε σχεδιάγραμμα, εξακολουθεί να υπάρχει συγκυριότητα επί της ενιαίας εδαφικής έκτασης.- Μεταβιβαστικές δικαιοπραξίες που έγιναν με βάση την παραπάνω κατάτμηση είναι άκυρες και απαγορευμένες.- Νόμιμη η άρνηση του αρμόδιου υποθηκοφύλακα να μεταγράψει τα σχετικά συμβόλαια.»-

Επειδή και η επικαλούμενη υπ' αριθμόν 3482/1991 απόφαση του Εφετείου Αθηνών επίσης πραγματεύεται τα του άρθρου 29 Ν. 1.337/1983.-

Τέλος στην σχολιαζόμενη γνωμοδότηση αναφέρονται οι ανωτέρω μνημονευόμενες δύο γνωμοδοτήσεις 304/1987 και 574/1987 από την ανάγνωση των οποίων και πάλι προκύπτει σαφώς ότι κατάτμηση νοείται μόνον με παράγωγη μεταφορική κτήση (μετάθεση) του δικαιώματος κυριότητας επί του συγκεκριμένου τμήματος γης.- Τα πραγματικά περιστατικά των γνωμοδοτήσεων αυτών περιέχουν ένα ακόμη παράδειγμα του παραλογισμού, στον οποίο οδηγεί η αποδοχή της «μονομερώς» κατάτμησης.-

Ακόμη παραπέμπω τον αναγνώστη σε άρθρο του κ. Ιω. Κωτούλα δημοσιευμένο στην Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση ΙΘ/1994 σελ. 719, στο οποίο ρητώς υπο-

στηρίζεται ότι: «η κατάτμηση, είναι συυφασμένη με την μεταβίβαση και άνευ μεταβίβασης δεν υπάρχει κατάτμηση».- Επίσης σημασία έχει και η επίκληση υπέρ του ανωτέρω συμπεράσματος των αυτών αποφάσεων, τις οποίες επικαλείται και η σχολιαζόμενη γνωμοδότηση προς υποστήριξη των αντιθέτων απόψεων.-

Τέλος σκόπιμο είναι για περαιτέρω τεκμηρίωση να αναγνώσει κάθε ενδιαφερόμενος συνάδελφος τα αναγραφόμενα υπό τον αριθμό 1 της Εισαγωγής του βιβλίου του κ. Ιωάννου Κωτούλα «Το Δίκαιο της κατάτμησης των γεωτεμαχίων».-

ΣΗΜΕΪΩΣΗ: Για εκείνον τον συνάδελφο που θα χρειαστεί να διαβάσει περισσότερα σχετικά με το θέμα παραπέμπω στην Διεύθυνση του Περιδικού, όπου υπάρχουν οι δύο γνωμοδοτήσεις και η υπ αριθμόν 76/2002 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λάρισας.- Οι λοιπές αναφε-

ρόμενες αποφάσεις είναι δημοσιευμένες στα νομικά περιοδικά.-





Συμβολαιογράφος είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός. Ως Δημόσιος λειτουργός όμως δεν σημαίνει ότι οι πράξεις του είναι διοικητικές και ως εκ τούτου, δεν υπάγονται στην δικαιοδοσία των Διοικητικών Δικαστηρίων.

Οι υποχρεώσεις του Συμβολαιογράφου είτε αυτές απορρέουν από τις διατάξεις του Κώδικα Συμβολαιογράφων, είτε από ειδικούς Νόμους, είναι απεριόριστες, και όλες οι σχετικές με τους Συμβολαιογράφους διατάξεις γέμουν από τις εκφράσεις «Ο Συμβολαιογράφος τιμωρείται, Ο Συμβολαιογράφος υπο-

π.χ. απαγόρευση μεταβίβασης κυριότητας που οδηγεί στην δημιουργία μη αρτίου οικοπέδου (άρθρο 4 παραγ. 1 Ν. 651/1977 κλπ).

Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στα χρηστά ήθη, από τις οποίες πρέπει να απέχει ο Συμβολαιογράφος είναι: π.χ. δικαιοπραξία με την οποία δεσμεύεται υπερβολικά η ελευθερία του προσώπου ή η δικαιοπραξία με την οποία κάποιος εκμεταλλεύεται την ανάγκη, την κουφότητα ή την απειρία του άλλου.

Τα χρηστά ήθη είναι γενική ρήτρα. Ο Συμβολαιογράφος θα κρίνει τη συγκεκριμένη δικαιοπραξία αν αντί-

Καθήκοντα και υποχρεώσεις του συμβλαιογράφου

Στο άρθρο 1 του Κώδικα Συμβολαιογράφων (Ν. 2830/2000) απαριθμούνται τα καθήκοντα του Συμβολαιογράφου. Η απαρίθμηση αυτή δεν είναι περιοριστική όπως προκύπτει από την διατύπωση της περίπτωσης (α) του ανωτέρω άρθρου, σύμφωνα με την οποία ο Συμβολαιογράφος συντάσσει έγγραφα συστατικά η αποδεικτικά δικαιπραξιών και δηλώσεων των ενδιαφερομένων, όταν η σύνταξη αυτών είναι υποχρεωτική από το Νόμο ή όταν οι ενδιαφερόμενοι επιθυμούν να προσδώσουν σε αυτά κύρος δημοσίου εγγράφου.

χρεούται, ο Συμβολαιογράφος ευθύνεται, Ο Συμβολαιογράφος δεν δικαιούται, Ο Συμβολαιογράφος αποκλείεται».

Υποχρεώσεις από τον ισχύοντα Κώδικα:

- **Σ' ΥΜΦΩΝΑ** με το άρθρο 5 του Κώδικα Συμβολαιογράφων ο Συμβολαιογράφος οφείλει να απέχει από σύνταξη πράξης που αντίκειται στο νόμο ή στα χρηστά ήθη. Πράξεις που αντίκεινται στον Νόμο είναι τόσο εκείνες που αναφέρονται στις γενικές διατάξεις (π.χ. ο δικαιοπρακτών είναι κάτω των δέκα ετών, παράνομη αυτοσύμβαση, εικονική δικαιοπραξία κλπ) όσο και εκείνες που αναφέρονται σε ειδικούς νόμους,

κείται ή όχι στα χρηστά ήθη, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις ιδέες του εκάστοτε κατά την γενική αντίληψη χρηστώς και εμφορόνως σκεπτόμενου κοινωνικού ανθρώπου και όχι τις δικές του προσωπικές αντιλήψεις. Επομένως οι υποχρεώσεις που ανατίθενται στον Συμβολαιογράφο από το άρθρο αυτό προϋποθέτουν βαθιά γνώση του ισχύοντος δικαϊκού συστήματος εκ μέρους του Συμβολαιογράφου. Ο Συμβολαιογράφος πρέπει να ασκεί τα καθήκοντά του ευσυνείδητα και αμερόληπτα, λέγοντας πάντα την αλήθεια στους δικαιοπρακτούντες, οφείλει να εξηγήσει στους συμβαλλομένους τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν και τα δικαιώματα που έχουν από τις πράξεις που υπογράφουν και να διαπιστώνει ότι γνωρίζουν τα αποτελέσματα των πράξεων αυτών π.χ. να διαπιστώσει αν οι δικαιοπρακτούντες κατανοούν το νόημα του όρου: «Η παροχή αυτή γίνεται με τον όρο ότι θα συνυπολογισθεί στην κληρονομική μερίδα του αποκτώντα». Επίσης να εξηγήσει με σαφήνεια τις προϋποθέσεις και τους όρους της απαλλαγής από τον Φ.Μ.Α. για απόκτηση Α κατοικίας ή κατά την αγορά αγροτικών εκτάσεων από γεωργούς και τις συνέπειες μη τήρησης αυτών.

Η αναφορά του Συμβολαιογράφου στο τέλος του συμβολαίου του, ότι έθεσα υπόψη των συμβαλλομένων π.χ. 1) τις διατάξεις του Α.Κ. περί μεταγραφής



του παρόντος κλπ να μη είναι μια συνήθης τυπική αναφορά, αλλά ουσιαστική.

• **Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ** υποχρεούται να ασκεί τα καθήκοντά του στην Περιφέρεια του Ειρηνοδικείου, στην οποία είναι διορισμένος και να διατηρεί ένα μόνο γραφείο στην έδρα όπου είναι διορισμένος.-

Επίσης πρέπει να απέχει από τη σύνταξη πράξεων για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν. 2830/2000, κωλύεται.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 2830/2000 «Το συμβολαιογραφικό έγγραφο γράφεται ευανάγνωστα στα ΕΛΛΗΝΙΚΑ με οποιοδήποτε γραφικό μέσο».

Όταν επιτάσσει ο Νόμος, όπως το συμβόλαιο γραφεί στα Ελληνικά, δεν εννοεί μόνον να μην γραφεί σε ξένη γλώσσα, αλλά να γραφεί σε σωστά ελληνικά, χωρίς ιδιωτισμούς, αυτοσχεδιασμούς κλπ. Να χρησιμοποιεί σωστά τη Δημοτική γλώσσα, χωρίς να επιχειρεί, αυτοσχεδιάζοντας, μετάφραση της καθαρεύουσας, καθόσον και η δημοτική γλώσσα έχει τους δικούς της κανόνες.

Όσο ίσχυε η καθαρεύουσα, υπήρχε μια ομοιομορφία στη γλωσσική διατύπωση των συμβολαίων σε ολόκληρη την Ελλάδα.

Με την καθιέρωση της Δημοτικής στα συμβόλαια, καλώς βεβαία καθιερώθηκε, οι περισσότεροι και ιδιαίτερα οι νεώτεροι Συμβολαιογράφοι, αντί να ακολουθήσουν τις οδηγίες χρήσης της Δημοτικής, που μας κοινοποιήθηκαν, προέβησαν σε αυτοσχεδιασμούς και αυθαίρετες και άκομψες μεταφράσεις της καθαρεύουσας. Αναφέρω μερικά χαρακτηριστικά παραδείγματα «έχει στην κυριότητα, νομή και κατοχή του ένα χωράφι έκτασης πάνω κάτω τριών στρεμμάτων. Συνορεύει ολόγυρα ή γύρω γύρω. Όπως πιο πάνω με περισσότερες κουβέντες τα είπαμε ή όπως πιο κάτω θα τα

πούμε καλύτερα.

Σήμερα με την πράξη μου αυτή ο πρώτος από αυτούς που παρουσιάστηκαν, που ονομάστηκε πιο πάνω ο ΠΟΥΛΗΤΗΣ, ΠΟΥΛΑ το οικόπεδο αυτό στον... Ο αγοραστής δέχεται την πούληση αυτή. Παρουσιάστηκε η Ε.Γ. σαν πληρεξούσιος του Β.Σ. Δηλαδή η Ε.Γ. παρουσιάστηκε σαν πληρεξούσιος και όχι ως πληρεξούσιος.

Όλα τα επιρρήματα, περίπου- ανωτέρω- κατωτέρω- άνωθεν-γύρωθεν- ως- χρησιμοποιούνται και στην δημοτική και δεν χρειάζεται να μεταφραστούν. Σε άλλο συμβόλαιο είδα την αφαίρεση από το άνωθεν και το γύρωθεν το τελευταίον (άνωθε γύρωθε).

Επομένως βασικό στοιχείο που διευκολύνει την εύρυθμο απονομή της δικαιοσύνης είναι η εσωτερική του συμβολαίου διασκευή, η λεγόμενη αρχιτεκτονική του συμβολαίου. Οι αρετές του γραπτού ή προφορικού λόγου είναι πέντε: Ελληνισμός, σαφήνεια, συντομία, πρέπον, κατασκευή (Διογ. Λαέρτ. Β 25).

Είναι ανεπίτρεπτοι οι επαναλήψεις των αυτών όρων συμβάσεως, οι πλατιασμοί, οι διεξοδικές περιγραφές επί θεμάτων επουσιωδών και τέλος οι σολοικισμοί.

Το συμβόλαιο αποτελεί μεταξύ των δικαιοπρακτούντων νόμο, αλήθεια αδιάσειστο, ώστε καθίσταται αναγκαίο να καταβάλλεται κάθε επιμέλεια.

Σύμφωνα με το άρθρο 39 του Κώδικα Συμβολαιογράφων, καθιερώνεται για τους νεοδιοριζόμενους Συμβολαιογράφους υποχρεωτική παρακολούθηση σεμιναρίων εξάμηνης τουλάχιστον διάρκειας, για να είναι σε θέση να εισέλθουν ταχύτερα στη συμβολαιογραφική πρακτική και να προσαρμοστούν στις υποχρεώσεις του λειτουργήματός τους. Αναγκαία κρίθηκε και η επιμόρφωση των Συμβολαιογράφων για την τήρηση κανόνων Συμβολαιογραφικής δεοντολογίας, ώστε να αποφεύγεται ο αθέμιτος ανταγωνισμός και η αντιδεοντολογική συμπεριφορά και να διατηρείται το κύρος του Συμβολαιογραφικού θεσμού στα υψηλά επίπεδα που του αρμόζει.

Σύμφωνα με το άρθρο 42 του Κώδικα Συμβολαιογράφων οι υποχρεώσεις των Συμβολαιογράφων προσδιορίζονται από τις γενικές και ειδικές διατάξεις που αναφέρονται στην άσκηση του λειτουργήματός τους, στην οργάνωση και λειτουργία των Συμβολαιογραφείων και γενικά στην Υπηρεσία τους κατάσταση. Οι εγκύκλιες οδηγίες ή διαταγές που δίδονται στους Συμβολαιογράφους σύμφωνα με τον Νόμο δημιουργούν υποχρεώσεις γι' αυτούς. Για τον λόγο αυτό οφείλει ο Συμβολαιογράφος ανελλιπώς να ενημερώνεται για κάθε νομοθετική ρύθμιση ή αλλαγή, σχετικά με την άσκηση των καθηκόντων του.

Να είναι ενήμερος για κάθε τοπική ή ειδική ρύθμιση π.χ. εάν το ακίνητο κείται σε παραμεθόριο περιοχή, εάν στην περιοχή έχει αρχίσει ή έχει περαιωθεί το σύστημα του Κτηματολογίου, εάν υπάρχει επέκταση του σχεδίου πόλεως, πράξη Εφαρμογής, ή έχει αρχίσει αναδασμός, εάν το ακίνητο προέρχεται από παραχώρηση από το Δημόσιο (κλήρος), εάν τηρούνται οι όροι της απαλλαγής λόγω γεωργικής ιδιότητας ή απόκτησης Α κατοικίας. Άλλως με την εφαρμογή των σύγχρονων τεχνολογιών, θα καταντήσει ο Συμβολαιογράφος αντιγραφείας των προγραμμάτων του υπολογιστή του. Σε απάντηση ερώτησης συναδέλφου μου εισέπραξα την απορία του «γιατί δεν το βρήκα στο κομπιού-

τερ μου;».

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 114 του Κώδικα Συμβολαιογράφων, ο Συμβολαιογράφος που λαμβάνει απευθείας την εντολή της σύνταξης κρατικού λεγομένου συμβολαίου (άρθρον 115) οφείλει να τη διαβιβάσει στον οικείο πρόεδρο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου ή στον εντεταλμένο Συμβολαιογράφο. Η παράβαση της διάταξης αυτής αποτελεί πειθαρχικό παράπτωμα και τιμωρείται.

Σύμφωνα με το άρθρο 119 του Κώδικα Συμβολαιογράφων ο συμβολαιογράφος που συντάσσει συμβόλαια των άρθρων 115, 117 και 118 οφείλει να καταθέσει στον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο ή στον εντεταλμένο Συμβολαιογράφο, τα αναλογικά δικαιώματα των συμβολαίων αυτών μέσα στο πρώτο δεκαήμερο του επομένου από την υπογραφή του συμβολαίου μήνα, άλλως έχει τις συνέπειες του Νόμου.

Η σκόπιμη και καθ' υποτροπή καθυστέρηση απόδοσης των δικαιωμάτων από Κρατικά συμβόλαια και συμβόλαια Τραπεζών επισύρει την πειθαρχική ποινή της οριστικής παύσης του υπεύθυνου Συμβολαιογράφου. Η παρακράτηση από τον Συμβολαιογράφο των δικαιωμάτων από τα άρθρα 115, 117 και 118 του Κώδικα Συμβολαιογράφων πέραν των τριών μηνών από τη σύνταξη των συμβολαίων τιμωρείται κατά τις διατάξεις περί υπεξαίρεσης του Ποινικού Κώδικα.

Σύμφωνα με το άρθρο 150 του Κώδικα Συμβολαιογράφων ο Συμβολαιογράφος που αποχωρεί με οποιοδήποτε τρόπο από την Υπηρεσία οφείλει να παραδώσει στον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο την συμβολαιογραφική του σφραγίδα και να αφαιρέσει

από τον επαγγελματικό του χώρο την πινακίδα που εμφανίζει την παλιά του ιδιότητα.

Υποχρεώσεις που απορρέουν από ειδικές διατάξεις:

1) Σ' ΥΜΦΩΝΑ με το άρθρο 10 του

N. 3082/1954 ο Συμβολαιογράφος υποχρεούται κάθε τρίμηνο να υποβάλει στο Πρωτοδικείο Αθηνών (Τμήμα Διαθηκών) κατάσταση των συνταγαισίων και κατατεθεισίων σ' αυτόν διαθηκών κατά το προηγούμενο τρίμηνο.

2) Σ' ΥΜΦΩΝΑ με το N. 1882/1990 ο Συμβολαιογράφος υποχρεούται να αποστείλει στο Υπουργείο Οικονομικών (Διεύθυνση Ελέγχων) τις αποδείξεις του Δικηγορικού Συλλόγου, για παράσταση Δικηγόρων κατά την υπογραφή συμβολαίων ενώπιόν του κατά τον προηγούμενο μήνα.

3) Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ υποχρεούται να καταβάλλει τις ασφαλιστικές του εισφορές κάθε μήνα εμπροθέσμως στο Ταμείο Ασφάλισης Συμβολαιογράφων και στο Ταμείο Νομικών.

4) Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ υποχρεούται κάθε χρόνο να αποστείλει στην Στατιστική Υπηρεσία του Υπουργείου Δικαιοσύνης, στατιστικό πίνακα, των συνταγαισίων πράξεων ενώπιον του κατά τον προηγούμενο χρόνο, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Κώδικα Συμβολαιογράφων.

5) Σ' ΥΜΦΩΝΑ με το άρθρο 14 του N. 1587/1950 οι Συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να αποστείλουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. το πρώτο πενήνήμερο κάθε μήνα, αντίγραφα των προσυμφώνων ως και των οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων κ.λ.π. που έχουν καταρτιστεί εντός του αμέσως προηγούμενου μήνα.

6) Σ' ΥΜΦΩΝΑ με το Π.Δ. 38/1981 κάθε Συμβολαιογράφος υποχρεούται όπως τηρεί εκτός του ευρετηρίου Συμβολαιογραφικών Εγγράφων α) βιβλίο Πρωτοκόλλου, β) βιβλίο Στατιστικής, γ) βιβλίο Πλειστηριασμών και δ) βιβλίο διαθηκών. Το άρθρο 2 του αυτού Π.Δ. περιγράφει τον τρόπο τηρήσεως των βιβλίων αυτών.

Δεν αποτελούν αντικείμενο της μελέτης αυτής οι υποχρεώσεις που απορρέουν π.χ. από το Νόμο 1577/1985 σχετικά με την χρήση κτιρίων, του Νόμου 2130/1993 περί Τ.Α.Π. του Ν. 1337/1983 περί καταβολής εισφοράς και επισύναψης αντιγράφου της οικονομικής άδειας ή υπεύθυνης δήλωσης ανάλογα, του Ν. 2242/1994, του Ν. 651/1977 περί επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος, του Ν. 3026/1954 παράστασης Δικηγόρων, του άρθρου 13 του Ν. 1587/1950, της υποχρέωσης επισύναψης αποδεικτικού φορολογικής ή ασφαλιστικής ενημερότητας, του άρθρου 112 του Ν.Δ. 118/1973 για επισύναψη στο συμβόλαιο των πιστοποιητικών που προβλέπονται από αυτό, του άρθρου 32 του Ν. 2459/1997, του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994, όπως οι δύο άνω Νόμοι τροποποιήθηκαν, του Ν. 1078/1980, του Ν. 2691/2001 του Α.Ν. 431/1968, του άρθρου 4 του Ν. 1641/1986,

του άρθρου 60 του Ν.Δ. 86/1969 Δασικός Κώδικας, του Ν. 998/1979 άρθρ. 35, του Ν. 1892/1990 δικαιοπραξίες στις παραμεθόριες περιοχές, του Ν. 2308/1955 περί Εθνικού Κτηματολογίου, του Π.Δ. της 14/27-7-1999 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, του άρθρου 65 του Ν. 2538/1997 περί Τ.Ο.Ε.Β.





ία θαρραλέα απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης που ανοίγει δρόμους στους νομικούς, λύνει τα χέρια συμβολαιογράφων και δικηγόρων, δίνει λύσεις σε χρονίζοντα συμβολαιογραφικά προβλήματα.

Είναι η 12622/2000 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

Με την απόφαση αυτή η οποία στηρίζεται σε πλούσια νομολογία και στην επιστήμη, γίνεται δεκτό ότι κατά την μεταβίβαση μίας οριζόντιας από μία οικοδομή, ή μίας κάθετης ιδιοκτησίας από ένα γήπεδο επί του οποίου υπάρχουν αυτοτελή οικοδομήματα, με το μεταβιβαστήριο συμβόλαιο συνιστώνται άμεσα και ρητά ορι-

σαλονίκης, πλην όμως δεν έχει προσβληθεί το προκείμενο κεφάλαιο της έμμεσης σύστασης οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών, κατά το οποίο αυτή έχει καταστεί αμετάκλητη.

ΠΑΡΑΠΛΉΣΙΟΥ περιεχομένου είναι και η με αριθμό 1226/2003 Γ' τμήματος απόφαση του Αρείου Πάγου που δημοσιεύεται στο τελευταίο τεύχος της Συμβολαιογραφικής Επιθεώρησης (σελίδα 720).

ΠΑΡΑΪΕΤΟΥΜΕ αποσπάσματα της παραπάνω 12622/00 απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης:

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρ. 1002, 1003, 1117, 1192 ΑΚ, 2, 4, 5 14 του ν. 3741/29 και 1, 2 του ΝΔ 1024/71 προκύπτει ότι για την έγκυρη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας απαιτείται σύμβαση ή μονομερής δικαιοπραξία ή διάταξη τελευταίας βούλησης, του ή των κυρίων όλου του ακινήτου και μεταγραφή. Σύμφωνα με τα παραπάνω υπάρχει δυνατότητα συστάσεως οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία την οποία καταρτίζει ο κύριος του ακινήτου, με δήλωσή του που περιβάλλεται στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και ως εμπράγματη δικαιοπραξία υπόκειται σε μεταγραφή. Για τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας δεν απαιτείται στη δήλωση του δικαιοπρακτούντος χρησιμοποίηση πανηγυρικών εκφράσεων, ούτε αναφορά στην ειδική νομοθεσία, αρκεί να προκύπτει σαφής η βούληση της συστάσεως. (ΑΠ. 398/1974 ΝοΒ 22. 1381, Πολ Αθ. 7398/1991 ΕΔΠ 1992. 83, Μ. Καλλιμόπουλος Ερμ. ΑΚ 1002 αρ. 45, Κωνσταντόπουλος Η οροφωκτησία εν Ελλάδι σελ. 72 επ., Πατσουράκος Η οριζόντια ιδιοκτησία 1973, 28, Παπαναγιώτου ΝοΒ 12.750). Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να γίνει επίσης με σύμβαση μεταξύ του κυρίου του ακινήτου ή τρίτων. Στην περίπτωση αυτή ο μοναδικός κύριος του ακινήτου συνάπτει με τρίτο ή τρίτους σύμβαση, με την οποία μεταβιβάζει σ' αυτούς ορόφους ή διαμερίσματα οικοδομής και έτσι δημιουργούνται οριζόντιες ιδιοκτησίες ή μεταβιβάζει σε τρίτο ή τρίτους μία ή περισσότερες αυτοτελείς οικοδομές στο ίδιο οικόπεδο και έτσι δημιουργούνται κάθε-

Έμμεση σύσταση οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών

ζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες για το μεταβιβαζόμενο, έμμεσα δε για τα εναπομένοντα διαμερίσματα ή τα οικοδομήματα, τα οποία εναπομένουν στον μεταβιβάζοντα ως οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες κατά περίπτωση, και μάλιστα καθεμιά ξεχωριστά και όχι ως ενιαίο σύνολο (υπόλοιπο), άσχετα αν δεν καθορίζεται γι' αυτές ποσοστό επί του οικοπέδου, το οποίο δύναται να καθορισθεί από το Μονομελές Πρωτοδικείο μεταγενέστερα, ανάλογα με την αξία της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Σημειώνεται, ότι η παραπάνω απόφαση έχει εκκληθεί, εκδοθείσης της υπ αριθμό 1637/2001 απόφασης του Εφετείου Θεσ-

τες ιδιοκτησίες. Κατά μία γνώμη στη σύμβαση αυτή περιέχονται δύο δικαιопραξίες: α) η μονομερής δικαιопραξία του μοναδικού κυρίου του ακινήτου με την οποία ιδρύονται οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, και β) σύμβαση μεταξύ του κυρίου και του τρίτου ή των τρίτων με την οποία μεταβιβάζονται σ' αυτούς ιδρυμένες ήδη κάθετες ή οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η κρατούσα γνώμη δεν κάνει την παραπάνω διάκριση, η σχέση στην περίπτωση αυτή δημιουργείται με την μεταβίβαση στον τρίτο ή τους τρίτους, οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, πρόκειται δηλαδή για συμβατική σύσταση αυτής. Η σύμβαση μεταξύ του κυρίου και του τρίτου ή των τρίτων έχει αποτέλεσμα την κτήση απ' αυτούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, πρόκειται δηλαδή για παράγωγη δημιουργική κτήση. Συγχρόνως με την μεταβίβαση δημιουργείται και η μεταβιβαζόμενη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και ό,τι δεν μεταβιβάζεται παραμένει στον μεταβιβάζοντα ως οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (ΑΠ 611/1964 ΝοΒ 13. 306, Εφ Αθ. 1440/68 ΝοΒ 17 48, Πολ. Αθ. 7398/91 οπ., Ι. Σπυριδάκης, Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας 1996, παρ. 44. 1, 45.1).

Κατά τη διάταξη του άρθρου 8 του ν.3741/1929, το δικαίωμα επεκτάσεως της οικοδομής, είναι κοινό όλων των δικαιούχων των επί μέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών. Προβλέπεται όμως η δυνατότητα, όταν συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, να ασκηθεί το δικαίωμα αυτό και από έναν ή ορισμένους μόνο από τους δικαιούχους, πλην όμως και στην περίπτωση αυτή το δικαίωμα της επεκτάσεως εμφανίζεται ως συνέπεια του δικαιώματος της συνιδιοκτησίας που υπάρχει επί του εδάφους, δηλαδή το δικαίωμα της επεκτάσεως είναι παρεπόμενο της συνιδιοκτησίας (Ι. Σπυριδάκης οπ. Σελ 306 επόμεν., ΑΠ 428/86 ΕλλΔ/νη 28. 1003, ΑΠ 1811/85 ΝοΒ 34. 1058, Εφθεσ. 185/93 Αρμ. 1993 216). Είναι δυνατό κατά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, να παρακρατηθεί το δικαίωμα επεκτάσεως υπέρ ενός από τους κοινωνούς ή κατά τη μεταβίβαση υφιστάμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο μεταβιβάζων να παρακρατήσει για τον εαυτό του το δικαίωμα επεκτάσεως. Στο δικαίωμα επεκτάσεως εμπεριέχεται δικαίωμα ιδιοποιήσε-

ως της δημιουργουμένης με την επέκταση νέας οριζόντιας ιδιοκτησίας. Έτσι, η νέα οριζόντια ιδιοκτησία περιέρχεται στο πρόσωπο (ή τα πρόσωπα) που ασκεί (ασκούν) το δικαίωμα επεκτάσεως. Αν ένας κοινωνός άσκησε το δικαίωμα επεκτάσεως, η νέα οριζόντια ιδιοκτησία περιέρχεται σ αυτόν (άρθρο 8 παρ. 2 και 3 του ν. 3741). Αυτός αποκτά (αποκλειστική) κυριότητα στην επέκταση και ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος κλπ που αντιστοιχεί στην επέκταση (Σπυριδάκης οπ. Σελ 327 επ.). ...

Κατά τα εκτιθέμενα στην αγωγή, η ενάγουσα με το υπ αριθ. πωλητήριο συμβόλαιο του συμβολαιογράφου που μεταγράφηκε νόμιμα, μεταβίβασε κατά τις διατάξεις της οριζοντίου ιδιοκτησίας στον εναγόμενο ένα διαμέρισμα του πέμπτου ορόφου και συνεπώς σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν στο δεύτερο σκέλος της μείζονος σκέψης, η πιο πάνω μεταβίβαση ενείχε αυτόματη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ως προς τούτο και ως προς την εναπομείνασα υπόλοιπη οικοδομή. Επομένως, οι πιο πάνω διαιρετοί χώροι της οικοδομής αποτελούν πλέον αυτοτελείς ιδιοκτησίες και όχι συστατικά του εδά-

φους, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι δεν έχει γίνει καθορισμός των ποσοστών που αντιστοιχεί στα κοινά μέρη, μεταξύ των οποίων το έδαφος της όλης οικοδομής ή οικοδομημάτων, ο οποίος εξάλλου (καθορισμός ποσοστών) αν δεν ορίζεται στη συστατική πράξη, γίνεται από το δικαστήριο, ανάλογα με την αξία της χωριστής ιδιοκτησίας σε σχέση με την αξία της όλης οικοδομής (ΑΠ. 356/81 ΝοΒ 29. 1540, Εφ. Θεσ. 540/93, Αρμ. 93, 727).



Ηλεκτρονική «αντίσταση»

Διαβάζω ότι «η επένδυση γνώσης» στο πεδίο των τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών στην Ελλάδα ανέρχεται σε 2% του ΑΕΠ σε σύγκριση με 4% του ΑΕΠ στην Ε.Ε., ότι βάσει του παραπάνω δεδομένου, η οποιαδήποτε αξιοσημείωτη προσέγγιση με την Ε.Ε. είναι αδύνατη εάν συνεχιστεί το σημερινό μοντέλο ανάπτυξης του όλου πεδίου των Τεχνολογιών Πληροφορικής στην Ελλάδα και ότι η χώρα μας θα είναι σε θέση να παρακολουθεί απλώς τις διεθνείς εξελίξεις.

Διαβάζω ότι το όραμα για το 2021 είναι, ότι μετά την ολοκλήρωση της Ψηφιακής επανάστασης, οι Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών εξαφανίζονται μέσα από την πλήρη ενσωμάτωση τους στον τεχνολογικό ιστό των καθημερινών εφαρμογών (όπως π.χ. συνέβη τον περασμένο αιώνα με τον εξηλεκτρισμό), ότι το όραμα ξεπερνά την «Κοινωνία της Πληροφορίας» και συναντά την «κοινωνία της Γνώσης».

ΔΙΑΒ'ΑΖΩ όλα τα παραπάνω και τρομάζω. Τρομάζω γιατί εγώ ακόμη μιλάω για το τρένο της πληροφορικής, που τρέχουμε ασμένως για να το προλάβουμε ένα λεπτό ή ένα δευτερόλεπτο πριν από την αναχώρησή του στον κόσμο της τεχνολογικής εξέλιξης. Ποιας τεχνολογικής εξέλιξης; Δυστυχώς τόσο με την εφεύρεση των καινοτόμων τεχνολογιών όσο και με την ταχύτητα που αναπτύσσονται δεν μπορούν να προβλεφθούν και δεν ξέρω για ποια τεχνολογική εξέλιξη μιλάω. Ίσως μόνο για τεχνολογικές τάσεις και προβλέψεις θα μπορούσαμε να μιλήσουμε τώρα. Οι ειδικοί βέβαια μιλάνε για τα Υπολογιστικά πλέγματα, για ασύρματα δίκτυα αισθητήρων, τα οποία όλα συγκαταλέγονται μεταξύ των δέκα (10) τεχνολογιών που αναμένεται να αλλάξουν τον κόσμο.

ΔΙΑΒ'ΑΖΩ ότι σύμφωνα με τις διεθνείς τάσεις, μέχρι το 2025 ολόκληρος ο κόσμος θα καλύπτεται από ένα «δέρμα τηλεπικοινωνιών». Ήδη στα συγκεκριμένα εργαστήρια κτίζουν τα πρώτα στρώματα του δικτύου. Αυτό το δέρμα τηλεπικοινωνιών θα αποτελείται από εκατομμύρια ηλεκτρονικές συσκευές μετρήσεων, όπως για παράδειγμα θερμοστάτες, μετρητές πίεσης, ανιχνευτές ρύπανσης, κάμερες και μικρόφωνα, που θα παρατηρούν τις πόλεις, τους αυτοκινητόδρομους και το περιβάλλον. Όλες αυτές οι συσκευές θα μεταδίδουν δεδομένα κατ' ευθείαν στο δίκτυο, ακριβώς όπως το ανθρώπινο δέρμα μεταδίδει ένα σταθερό ρεύμα από δεδομένα στον εγκέφαλό μας.

Βέβαια παρά το γεγονός ότι τρομάζω, από την άλλη γνωρίζω ότι όλα αυτά βρίσκονται ακόμη στο στάδιο που βρίσκονταν οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές στην δεκαετία του 1960 και 1970, αλλά επίσης γνωρίζω ότι οι ταχύτητες ανα-

πτυξης της τεχνολογίας σε καμιά περίπτωση δεν μοιάζουν με αυτές των προηγούμενων δεκαετιών. Αυτό άλλωστε δεν μας δείχνει και η εξέλιξη του διαδικτύου; Ότι στην αρχή φάνηκε να είναι μια εφαρμογή που απευθυνόταν σε συγκεκριμένα άτομα με συγκεκριμένους στόχους και δυνατότητες, αστραπιαία όμως μετατράπηκε σε μια καθημερινή εφαρμογή με ευρείς ορίζοντες.

Οι λόγοι και οι αιτίες που οδηγούν στη βελτίωση των παραπάνω συστημάτων είναι βέβαια οι ίδιοι που οδήγησαν και στην εφαρμογή των ηλεκτρονικών υπολογιστών. Μόνο που τώρα πια η νέα οικονομία στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης, κάνει πιο επιτακτική την ανάγκη και θέτει πιο σκληρούς όρους και προδιαγραφές για απλότητα των λύσεων και των χρήσεων που είναι πλέον το κλειδί της επιτυχίας.

Θεωρώ ότι ο δρόμος της κοινωνίας της πληροφορίας και της άμεσα μελλοντικής κοινωνίας της γνώσης είναι μια πραγματικότητα που δεν χωράει αμφισβήτηση. Και βέβαια δεν υποστηρίζω την άποψη ότι η Ελλάδα θα πρέπει να παραμείνει ο φτωχός συγγενής και οι Έλληνες να μεταμορφωθούν σε υπηρέτες των κοινωνιών της ευημερίας. Το αντίθετο μάλιστα.

Ψάχνω όμως να βρω σημεία αντίστασης του εγώ μου - του εγώ μας, γιατί ήδη διαπιστώνεται, ότι οι αλλαγές που επιτελούνται έχουν ξεφύγει από την καθαρά τεχνολογική τους διάσταση (γεγονός δυστυχώς αναπόφευκτο και προσδόκιμο) και δημιουργείται ήδη ένα πλέγμα κοινωνικών, οικονομικών πολιτικών αλληλεξαρτήσεων που στόχο έχουν τη διαμόρφωση σχέσεων εξουσίας για τον πλήρη έλεγχο της ανθρώπινης οντότητας. **Τίθενται εξ αρχής και σε άλλη βάση τα θέματα των δημοκρατικών θεσμών και των δικαιωμάτων του ανθρώπου, τα οποία καταπατούνται στο όνομα της παγκοσμιοποίησης και με τη δυνατότητα πρόσβασης στα προσωπικά δεδομένα, στις πολιτισμικές ιδιαιτερότητες των εθνών και στην κατεύθυνση προσανατολισμού των ιδεών και της γνώσης.** Νέες μορφές αγώνων εμφανίζονται πλέον στο προσκήνιο για τα «πολιτισμένα έθνη», αυτά που τουλάχιστον έχουν κατοχυρώσει τις δημοκρατικές ελευθερίες, που έγκεινται στην διεκδίκηση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, της δημοκρατίας, στη διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς των λαών. **Ο πολίτης της κοινωνίας της γνώσης θα πρέπει να καλλιεργήσει το κριτικό πνεύμα, τη δημοκρατική συνείδηση, την αυτοεκτίμησή του, για να μη καταντήσει έρμαιο των σχέσεων εξουσίας που διαμορφώνονται λόγω της παγκοσμιοποίησης.** Και πρέπει να απαιτήσει να γίνει υποχρέωση του κράτους μέσα στα πλαίσια της λειτουργίας του συντάγματος, οι νέοι πολίτες και οι επόμενες γενιές να σφυρηλατούνται με δημοκρατικές αξίες ώστε οι δεξιότητες που απαιτεί το νέο περιβάλλον της τεχνολογίας να αποβεί για το καλό της ανθρωπότητας και μόνο.

Και βέβαια όλα τα παραπάνω δεν είναι άσχετα με το επάγγελμά μας, η κοινωνική υφή και ο χαρακτήρας του οποίου όχι μόνο είναι αναμφισβήτητη αλλά και βασικές αρχές της άσκησης του και το οποίο επίσης έχει άμεση σχέση με τα προσωπικά δεδομένα και τις ανθρώπινες αξίες.

Αποκλειστικές χρήσεις



Είναι γεγονός, ότι, κυρίως μετά την φορολόγηση των αποκλειστικών χρήσεων γης με τον ίδιο τρόπο της φορολόγησης των πραγματικών δουλειών, επικρατεί μια σύγχυση για το τι είναι δουλεία, τι αποκλειστική χρήση γης ή θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου, πώς συντελείται η κάθε μια και πώς ολοκληρώνεται. Και για να ξεχωρίσουμε και να ξεκαθαρίσουμε κάπως τα πράγματα, πρέπει να τονίσουμε ότι οι πραγματικές δουλείες που μας αφορούν εν προκειμένω, είναι ένα από τα αυστηρά περιοριστικά από τον Α.Κ. καθοριζόμενα εμπράγματα δικαιώματα, που κατά τη ρητή επιταγή του νόμου, τελειούνται με τη μεταγραφή και προϋποθέτουν, τουλάχιστον, δύο αυτοτελή ακίνητα έτσι ώστε ο εκάστοτε ιδιοκτήτης του ενός (δεσπόζων ακίνητο) να έχει δικαιώματα στο άλλο ακίνητο (δουλεύον ακίνητο).

Είναι αυτόδηλο λοιπόν ότι σε καμία περίπτωση, κατά τις διατάξεις πάντα του Α.Κ. δεν είναι δυνατή η σύσταση πραγματικής δουλείας στο ίδιο ακίνητο, δηλαδή σε καμία περίπτωση δεν μπορεί το ίδιο ακίνητο να είναι ταυτόχρονα δουλεύον και δεσπόζον.

Ας δούμε τώρα τι είναι οι περιορισμοί της κυριότητας σε κοινόκτητο ακίνητο έτσι ώστε, αντί να έχουμε το πρόδηλο που είναι και η κοινή χρήση επαυτού, να περιορίζεται η εξουσία των συγκυρίων του με την απαγόρευση της χρήσης του από όλους, ενώ ταυτόχρονα αποδίδεται εξουσία αποκλειστικής χρήσης των κοινοκλήτων σε κάποιον ή κάποιους από τους συνιδιοκτήτες.

Εδώ, είναι προφανές, ότι έχουμε μια τελείως διαφορετική κατάσταση, η οποία μπορεί βέβαια να έχει τον χαρακτήρα της πραγματικής δουλείας, σε καμία όμως περίπτωση δεν είναι πραγματική δουλεία κατά την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 του Α.Κ.

Είναι μια ιδιόμορφη περίπτωση περιορισμού της κυριότητας, που προσομοιάζει με την πραγματική δουλεία και η, ας πούμε, «εμπραγματοποίησή της» συντελείται με τη μεταγραφή, ή πιο σωστά, με τη σημείωσή του συστατικού της εγγράφου, δηλαδή του κανονισμού ή με την μεταγραφή της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας όλης της οικοδομής, στα Βιβλία Μεταγραφών.

Έτσι λοιπόν η πρώτη διαφορά με την πραγματική δουλεία είναι ότι ο περιορισμός της κυριότητας κατά τις διατάξεις του Ν.3741/29 που αναλογικά ισχύει και στις περιπτώσεις του Ν.Δ. 1024/71 είναι ότι δεν αποτελεί ο δεύτερος εμπράγματο δικαίωμα κατά την έννοια των διατάξεων του Α.Κ.

Μια δεύτερη και κατά την άποψη μου ουσιωδέστερη αλλά και ειδοποιός διαφορά, είναι ότι στην πραγματική δουλεία απαραίτητη προϋπόθεση είναι η ύπαρξη δύο αυτοτελών ακινήτων, ενώ στους περιορισμούς της κυριότητας απαραίτητη προϋπόθεση είναι η ύπαρξη συγκυριότητας στο ίδιο οικοπέδο αφού οι συνιδιοκτήτες αυτοπεριορίζονται και παραιτούνται από κάποια δικαιώματά τους υπέρ κάποιων άλλων συνιδιοκτητών τους. Αποδέχονται απαγορεύσεις και παρέχουν εξουσίες σε κάποιους από αυτούς, δηλαδή αλλοιώνουν την ανάλογη προς το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, απόλυτη εξουσία που έχουν επί του κοινού πράγματος. Χαρακτηριστικό παράδειγμα του παραπάνω είναι ότι δεν μπορεί μη κύριος, λ.χ. ο εργολάβος ή ο γείτονας, να αποκτήσει δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης στο κοινό ακίνητο. Το προνόμιο ανήκει μόνο σε συνιδιοκτήτη.

Η εξουσία αυτή στο κοινό πράγμα δεν είναι ένα καινούργιο δικαίωμα που τώρα δημιουργείται. Είναι η παραίτηση από ένα δικαίωμα που

έχουν όλοι και η παραχώρηση του σε κάποιον από αυτούς. Συνεπώς δεν είναι δυνατή η δημιουργία μιας προνομιακής θέσης ή μιας υποδεέστερης αντίστοιχα αντιμετώπισης κάποιου συνιδιοκτήτη, συμβατικά, χωρίς την σύμφωνη γνώμη όλων των, κατά τη χρονική εκείνη στιγμή, συνιδιοκτητών, αφού το ακίνητο είναι κοινό και η εξουσία του ανήκει απόλυτα σε όλους, ανάλογα πάντα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους σ' αυτό.

Επομένως συμβάσεις μεταξύ κάποιων από τους συνιδιοκτήτες όπως π.χ. η παροχή δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης κοινόκτητου χώρου, με το δεύτερο, ας πούμε, μεταβιβαστικό συμβόλαιο οριζόντιας ιδιοκτησίας στο νέο ιδιοκτήτη, εφόσον δεν έχει προηγηθεί κανονισμός, χωρίς τη σύμπραξη και του κυρίου της πρώτης ήδη μεταβιβαθείσας οριζόντιας ιδιοκτησίας, και ήδη συνιδιοκτήτη στο οικοπέδο, κανένα αποτέλεσμα δεν συνεπάγεται, αφού δεν συναινεί και αυτός στον περιορισμό της κυριότητάς του, έστω και αν δημιουργείται η ψευδαίσθηση ότι συντελέστηκε το δικαίωμα.

Είναι προφανές ότι εσφαλμένα λέγεται και ακούγεται ότι, αφού υποβλήθηκε δήλωση και φορολογήθηκε το δικαίωμα και αφού μεταγράφηκε το μεταβιβαστικό συμβόλαιο επάγει και αποτελέσματα.

Σκεφθείτε όμως. Τι είδους σύμβαση είναι αυτή που πραγματοποιήθηκε;

Πού θα την αντιστοιχίσετε στον νόμο;

Αρκεί η μεταγραφή μιας ανύπαρκτης δικαιοπραξίας ή η καταβολή κάποιου φόρου για να ανασυστήσει μια σύμβαση, να την εγκυροποιήσει, να την αναστήσει;

Ενώ αντίθετα με τον κανονισμό της οικοδομής, ή με την σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας για ολόκληρη την οικοδομή (Α.Π.131/72 ΝοΒ 20,741) η σύμβαση αντιστοιχεί στην απαιτούμενη από τον Ν.3741/29 επάγει αποτελέσματα, σημειώνεται στο Υποθηκοφυλακείο, αποκτιέται το δικαίωμα. Καμία ακυρότητα και καμία παρανομία δεν караδοκεί.

Και, δεν χρειάζεται στην περίπτωση του κανονισμού ή της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας κατά τα παραπάνω να τονίσουμε ιδιαίτερα κάποιες διατάξεις, γιατί με τη σημείωση του κανονισμού όλοι οι περιορισμοί της κυριότητας, που δεν προσκρούουν σε κανόνες δημόσιας τάξης, αποκτούν αυτή την ιδιότητα της ιδιόμορφης δουλείας και ισχύουν έναντι οποιουδήποτε συνιδιοκτήτη, ακόμη και μελλοντικού, αλλά και των ειδικών και καθολικών διαδόχων αυτών.

Έτσι έχουν τα πράγματα και... αν θέλετε οπωσδήποτε να αναφέρετε στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο... ντε και καλά την αποκλειστική χρήση της γης ή του χώρου στάθμευσης, χωρίς να έχει όμως προηγηθεί ο κανονισμός της οικοδομής ή η σύσταση, όπως προαναφέρεται, επειδή το υποσχέθηκε ο εργολάβος ή το ζητά ο πελάτης ή το απαιτεί ο δικηγόρος του, έ.. τότε υποβάλετε τη σχετική δήλωση, εξηγήστε τη νομική πραγματικότητα και αναφέρετε ρητά στο συμβόλαιο ότι με τον κανονισμό της οικοδομής θα αποκτηθεί και το δικαίωμα αυτό και στην εντολή που δίνει ο εκάστοτε αγοραστής για την υπογραφή του κανονισμού τονίστε ότι την δίνει «με τον όρο ότι ο εκάστοτε ιδιοκτήτης της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας θα έχει το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης στον χώρο», που έχετε καθορίσει και βιαστείτε ή πιέστε για την υπογραφή του κανονισμού, όσο γίνεται γρηγορότερα.

Γιατί όπως και να το δούμε, μόνον έτσι ενεργούμε νόμιμα και η πράξη μας παράγει και δημιουργεί τα δικαιώματα που επαγγέλλεται..