



« 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

ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ

ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ ΓΙΑ ΤΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ

ΠΡΟΣΩΝΤΑ	4
Η ΑΛΛΗ ΑΠΟΨΗ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ & ΚΑΙ ΤΙΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	11
ΕΝΟΡΚΕΣ ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ	15
ΟΙ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΙ ΑΠΑΝΤΟΥΝ ΣΤΗΝ COMMISSION	19
ΑΝΑΓΓΕΛΙΑ ΔΑΝΕΙΣΤΗ ΜΕ ΙΣΧΥ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΣ	23
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΔΑΠΑ ΕΓΓΡΑΦΑ	26
ΕΠΙΒΟΛΗ ΦΠΑ ΣΤΙΣ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ	34
ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΤΑΠΙΣΤΕΥΜΑΤΟΣ	36
Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ	38

ΕΠΩΝΥΜΩΣ

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ: ΑΝΑΣΤΑΣΗΣ ΠΑΠΑΛΗΓΟΥΡΑΣ	8
ΤΟ ΔΟΛΩΜΑ	10
ΤΟ ΘΑΥΜΑ ΠΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΣΕ Ο ΜΕΓΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΑΙ Η ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	42
ΟΙ ΔΥΟ ΒΑΣΙΚΟΙ ΠΥΛΩΝΕΣ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΜΑΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ	42

ΑΝΑΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΑ ΣΤΗΝ ΑΥΣΤΡΙΑ	31
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΝΕΑ	44
ΔΙΑΔΙΚΤΥΩΘΕΙΤΕ	45
Η ΔΙΚΗ ΣΑΣ ΣΕΛΙΔΑ	46



ΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ αφιερωμένα σ όλους αυτούς τους συναδέλφους που περιμένουν με λαχτάρα το τεύχος, κάθε τεύχος, για να το ξεκοκκαλίσουν.

ΔΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ αφιερωμένα όλα στη συναίνεση όλης της Συντονιστικής Επιτροπής, στον Πρόεδρο κ. Στασινόπουλο, που πάντα είναι πρόθυμος σ' ότι του ζητηθεί, στον εκδότη του κ. Σαρρή, τον εμπνευστή και τον πιστό οπαδό της ιδέας της έκδοσης.

ΔΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ κι η εμπειρία λέει ότι οι συνάδελφοι διψούν για γνώση, για επαφή, για διάλογο.

ΔΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ, για επιβράβευση αυτών που δεν έλειψαν από κανένα τεύχος, ή κι αν έλειψαν από κάποιο ήταν παρά τη θέλησή τους.

ΔΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ

ΔΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ, για όλους αυτούς που μας τηλεφωνούν και μας λένε να συνεχίσουμε, για τον συνάδελφο της απομακρυσμένης γωνιάς της Ελλάδος, που δεν έχει την τύχη της επικοινωνίας που έχουν οι συνάδελφοι των μεγάλων αστικών κέντρων).

ΔΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ για όλους αυτούς που εξέφρασαν μέσα απ' τις σελίδες του περιοδικού, τις νομικές και συνδικαλιστικές τους ανησυχίες, τις πνευματικές τους αναζητήσεις γιατί όχι και το χιούμορ τους.

ΔΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ και δεν θα μπορούσε να λείπει η συνέντευξη του νέου Υπουργού Δικαιοσύνης.

ΔΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ αφιερωμένα σ' όλους εκείνους που δεν τίμησαν τη στήλη της αλληλογραφίας του περιοδικού για να εκφράσουν ευθαρσώς τη γνώμη τους αλλά αναλώθηκαν σε στείρους μονόλογους «ιδίων εμπνεύσεων».

ΔΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ σε απογοήτευση των Κασσανδρών που παρομοίασαν το περιοδικό σαν τον δύσμοιρο Τιτανικό.

ΔΕΚΑ ΤΕΥΧΗ ΝΟΤΑΡΙΟΣ γιατί το Νοτάριος ανήκει σε όλους μας. Γιατί η παρουσία μας στην Ελληνική κοινωνία είναι ευθύνη όλων μας.

Για τη συντακτική επιτροπή

Χριστίνα Φαρδή

γ. γ. γραμματέας Σ.Σ.Ε.Θ.

Επιμελήτρια ύλης

ΥΓ Αντε και να τα είκοσι-τευχίσουμε !



Εξαίρεση των για τα

Το κατωτέρω κείμενο συνετάγη από τον πρόεδρο της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος κ. Νικόλαο Στασινόπουλο και απεστάλη στους έλληνες Ευρωβουλευτές κ. Κωνσταντίνο Χατζηδάκη της Ν.Δ. και κα Ελένη Ματσούκα του ΠΑ.ΣΟ.Κ., μέλη της Επιτροπής Εσωτερικής Αγοράς και Προστασίας των Καταναλωτών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου προς ενημέρωσή τους, ενόψει της ψηφοφορίας στην εν λόγω Επιτροπή για την πρόταση οδηγίας σχετικά με την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων.

Η πρόταση αυτή οδηγίας συζητείται ενώπιον της Επιτροπής Εσωτερικής Αγοράς και Προστασίας των Καταναλωτών στις 18 Απριλίου 2005 σε δεύτερη ανάγνωση και είναι βασικό αίτημα της Ευρωπαϊκής Συμβολαιογραφίας να εξαιρεθούν οι συμβολαιογράφοι από το πεδίο εφαρμογής της. Όπως εύκολα προκύπτει από το κείμενο που ακολουθεί, η διαχείριση του όλου θέματος κατά το έτος 2004 από την ελληνική προεδρία της Συνόδου των Συμβολαιογραφιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης υπήρξε απόλυτα επιτυχής και ελπίζουμε το ίδιο επιτυχής να είναι και η τελική έκβαση με την ρητή εξαίρεση των συμβολαιογράφων από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας.

Η ψηφοφορία στην Ολομέλεια του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου θα γίνει μέσα στον Μάιο του 2005 και θα ενημερωθείτε για τις εξελίξεις στο επόμενο τεύχος του περιοδικού μας.

A. Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο στη θέση του που καθορίστηκε σε πρώτη ανάγνωση στις 11 Φεβρουαρίου 2004 εν όψει της έγκρισης της οδηγίας σχετικά με την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων (Έγγραφο EP-PE_TC1-COD(2002)0061) έκανε δεκτές μεταξύ άλλων, δύο τροπολογίες, την 31 και 35, που αφορούν τους συμβολαιογράφους. Η πρώτη ενσωματώθηκε στο τελικό κείμενο στην αιτιολογική σκέψη 47 και η δεύτερη στην παρ. 3 του άρθρου 2 της οδηγίας.

«(47) Η παρούσα οδηγία δεν θίγει την εφαρμογή του άρθρου 39, παράγραφος 4, και του άρθρου 45 της Συνθήκης ούτε τα απαραίτητα μέτρα για τη διασφάλιση υψηλού επιπέδου προστασίας της υγείας και των καταναλωτών. Διευκρινίζεται ότι η παρούσα οδηγία δεν εφαρμόζεται σε επαγγέλματα και δραστηριότητες που συνδέονται μόνιμα ή προσωρινά με την άσκηση δημόσιας εξουσίας σε κράτος μέλος.»

συμβολαιογράφων από την οδηγία επαγγελματικά προσόντα

«Άρθρο 2
Πεδίο εφαρμογής

3. Η παρούσα οδηγία δεν εφαρμόζεται στους συμβολαιογράφους.»

B. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στην τροποποιημένη πρόταση, που υπέβαλε στις 20 Απριλίου 2004 {COM(2004) 317 τελικό}, δέχθηκε εν μέρει την τροπολογία 31, ενώ απέρριψε την τροπολογία 35.

Ειδικότερα στο σημείο 3.1.1 «Γενικές διατάξεις» σε σχέση με την τροπολογία 31, που αφορά στην αιτιολογική σκέψη 31, αναφέρεται: «Η τροπολογία 31 αποκλείει από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας τα επαγγέλματα που συμμετέχουν, έστω και προσωρινά, στην άσκηση της δημόσιας εξουσίας. Μια παρέκκλιση από την αρχή της ελευθερίας εγκατάστασης και της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών για τα επαγγέλματα που συνεπάγονται άμεση και συγκεκριμένη συμμετοχή στη δημόσια εξουσία προβλέπεται από το άρθρο 45 της συνθήκης ΕΚ, στην οποία αναφέρεται η αιτιολογική σκέψη 31. Σε κάθε περίπτωση, η διατύπωση πρέπει να λαμβάνει υπόψη τους συγκεκριμένους περιορισμούς που τίθενται από τη Συνθήκη.

«Αιτιολογική σκέψη (31). Η παρούσα οδηγία δεν θίγει την εφαρμογή του άρθρου 39 παράγραφος 4 και του άρθρου 45 της Συνθήκης ούτε τα απαραίτητα μέτρα για τη διασφάλιση του υψηλού επιπέδου προστασίας της υγείας και των καταναλωτών. Συγκεκριμένα, τα κράτη μέλη δεν υποχρεούνται να εφαρμόζουν τις διατάξεις της παρούσας οδηγίας σε δραστηριότητες οι οποίες συνεπάγονται αφ' εαυτές στην επικράτεια των κρατών μελών, έστω και προσωρινά, άμεση και συγκεκριμένη συμμετοχή στην άσκηση της δημόσιας εξουσίας.»

Επίσης στο σημείο 3.2, που αφορά στις τροπολογίες, που δεν έγιναν δεκτές από την Επιτροπή, αναφέρεται:

«Με την τροπολογία 35 επιδιώκεται, στο άρθρο 2 παράγραφος 2α της οδηγίας, ο αποκλεισμός του επαγγέλματος του συμβολαιογράφου από το πεδίο εφαρμογής της. Η τροπολογία αυτή δεν μπορεί να γίνει δεκτή από την Επιτροπή. Η παρέκκλιση από την αρχή της ελευθερίας εγκατάστασης και της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών για τις δραστηριότητες που συνεπάγονται άμεση και συγκεκριμένη συμμετοχή στην άσκηση δημόσιας εξουσίας προβλέπεται με το άρθρο 45 της συνθήκης ΕΚ, στο οποίο γίνεται αναφορά με την αιτιολογική σκέψη 31. Σύμφωνα με την πάγια σχετική νομολογία, η εν λόγω παρέκ-

κλιση αφορά συγκεκριμένες δραστηριότητες και όχι επαγγέλματα εξ ολοκλήρου. Εξάλλου, δεν είναι ορθή η τακτική της παγιωμένης ερμηνείας της Συνθήκης με την πρόβλεψη παρεκκλίσεων για συγκεκριμένες δραστηριότητες, των οποίων η οργάνωση εντός των κρατών μελών μπορεί άλλωστε να εξελιχθεί.»

Γ. Κατά το Συμβούλιο της 18ης Μαΐου 2004, οι Υπουργοί δέχθηκαν με αυξημένη πλειοψηφία (η Γερμανία και η Ελλάδα ψήφισαν κατά) μία πολιτική συμφωνία, η οποία χρησίμευσε σαν βάση για τη σύνταξη μιας κοινής θέσης σε σχέση με την πρόταση οδηγίας για τα επαγγελματικά προσόντα (έγγραφο του Συμβουλίου με αριθμό 9716/2004 της 27ης Μαΐου 2004).

Η αιτιολογική σκέψη σ' αυτό το στάδιο διατυπώθηκε ως εξής και αποτελεί τη μόνη διάταξη που αναφέρεται στο θέμα στην κοινή θέση: (31) «Η παρούσα οδηγία δεν αφορά δραστηριότητες επαγγελματιών, τα οποία συνδέονται άμεσα και ειδικά, ακόμη και περιστασιακά, στην άσκηση δημόσιας εξουσίας.»

Υπενθυμίζουμε ότι η Επιτροπή θέλησε να προσδιορίσει τη θέση της, δηλώνοντας ότι το θέμα της συμβολαιογραφίας θα πρέπει να παραμείνει ανοιχτό για να μπορέσει η νομολογία να αποφασίσει σε σχέση με τις διάφορες δραστηριότητες των συμβολαιογράφων.

Αντιθέτως πολλές κυβερνητικές αντιπροσωπευίες εξέφρασαν την επιθυμία να εξαιρεθεί το επάγγελμα του συμβολαιογράφου συνολικά και ότι δεν θα πρέπει να διακρίνουμε ανάμεσα στις διάφορες δραστηριότητες, οι οποίες θεωρούνται στο σύνολό τους ως δημόσιες και ασκούνται κατά τρόπο αμερόληπτο στα πλαίσια μιας εξουσιοδότησης, που παρέχει το ίδιο το Κράτος.

Δ. Το τελικό κείμενο της κοινής θέσης για την οδηγία σχετικά με την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων έγινε αποδεκτό από το Συμβούλιο στις 21 Δεκεμβρίου 2004. Όπως προβλέπεται στην πολιτική συμφωνία του Μαΐου 2004, η κοινή θέση περιέχει μία μοναδική αναφορά, σχετικά με τις δραστηριότητες των συμβολαιογράφων, την αιτιολογική σκέψη 36 (παλαιά 31), η οποία είναι διατυπωμένη ως εξής:

«(36) Η παρούσα οδηγία δεν αφορά τις επαγγελματικές δραστηριότητες που συνεπάγονται την άμεση και ειδική συμμετοχή, ακόμη και περιστασιακά, στην άσκηση δημόσιας εξουσίας.»

Στο σκεπτικό του Συμβουλίου, που συνοδεύει την κοινή θέση, γίνεται αναφορά στα ακόλουθα σχόλια σε σχέση με τη συμβολαιογραφία:

«Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο έχει προτείνει να προστεθεί στο άρθρο 2 μια νέα παράγραφος 2α, βάσει της οποίας να εξαιρούνται οι συμβολαιογράφοι από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας. Το Συμβούλιο δεν δέχθηκε αυτή την τροπολογία για τους λόγους που παραθέτει η Επιτροπή στην τροποποιημένη της πρόταση.

Εν προκειμένω, το Συμβούλιο δέχθηκε το πνεύμα της τροπολογίας 31 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου με την αιτιολογική παράγραφο 31 (36 της κοινής θέσης), ευθυγραμμίζοντας παράλληλα τη διατύπωση πλησιέστερα προς το άρθρο 45 της Συνθήκης ΕΚ. Επί πλέον, το Συμβούλιο έκρινε ως περιττή τη δήλωση ότι μια οδηγία δεν θίγει την εφαρμογή των διατάξεων της Συνθήκης (άρθρα 45 και 39, παρ. 4) και επομένως την αφαίρεσε από την εν λόγω αιτιολογική παράγραφο.»

Ε. Η ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο της 6ης Ιανουαρίου 2005 {COM (2004) 853 τελικό} στο σημείο 3.2.1, που αφορά τις τροπολογίες του Κοινοβουλίου, που ενσωματώθηκαν στην τροποποιημένη πρόταση και στην κοινή θέση, αναφέρει επί λέξει τα εξής:

«Αιτιολογική σκέψη 36 - τροπολογία 31: εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας οι δραστηριότητες που αφορούν, έστω και περιστασιακά, την άμεση και συγκεκριμένη συμμετοχή στη δημόσια εξουσία. Η διευκρίνιση σύμφωνα με την οποία η οδηγία δεν θίγει την εφαρμογή του άρθρου 39 παράγραφος 4 και του άρθρου 45 της Συνθήκης καταργήθηκε, επειδή η αιτιολογική αυτή σκέψη δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να επηρεάζει τους όρους εφαρμογής της Συνθήκης όπως έχουν καθοριστεί από το Δικαστήριο. Συνεπώς, εάν ένα κράτος μέλος δεν διατηρεί αποκλειστικά για τους υπηκόους του, βάσει του άρθρου 39 παράγραφος 4 της Συνθήκης, το δικαίωμα πρόσβασης στις δραστηριότητες που αφορούν την άσκηση της δημόσιας εξουσίας, εφαρμόζεται η παρούσα οδηγία.»

ΣΤ. Κατά τη δεύτερη ανάγνωση στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο



υποβλήθηκαν μεταξύ άλλων από τον Ευρωβουλευτή Stefano Zappala οι εξής νέες τροπολογίες, οι οποίες πρόκειται να συζητηθούν στην Επιτροπή IMCO του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, το κείμενο των οποίων έχει ως εξής:

ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΕΥΤΕΡΗ ΑΝΑΓΝΩΣΗ

Κοινή θέση η οποία καθορίστηκε από το Συμβούλιο για τη θέσπιση της οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων

Επιτροπή Εσωτερικής Αγοράς και Προστασίας των Καταναλωτών

Εισηγητής: Stefano Zappala
Τροπολογία 5
Αιτιολογική σκέψη 36α (νέα)

(36α) Η παρούσα οδηγία δεν θίγει το δικαίωμα ενός κράτους μέλους να επιφυλάσσει για τους πολίτες του καθήκοντα που περιλαμβάνουν δημόσια εξουσία την οποία οι επαγγελματίες πράγματι ασκούν κατά κανόνα και η οποία δεν αποτελεί απλώς ένα πολύ περιορισμένο τμήμα των δραστηριοτήτων τους.

Αιτιολόγηση

Η αιτιολογική σκέψη επιβεβαιώνει την αρχή που θέσπισε το Δικαστήριο στις αποφάσεις της 30ής Σεπτεμβρίου 2003 Anker και (υπόθεση C-47/02) και Colegio de Oficiales de la Marina Mercante Espanola (υπόθεση C-405/01), και επεξηγεί με τον τρόπο αυτό την ερμηνεία του άρθρου 39, παρ. 4 της Συνθήκης ΕΚ.

Τροπολογία 6
Άρθρο 2, παράγραφος 3α (νέα)

3α. Η παρούσα οδηγία δεν ισχύει για τους συμβολαιογράφους κατά την άσκηση δημόσιας εξουσίας.

Αιτιολόγηση

Οι συμβολαιογράφοι στην έννομη τάξη της ηπειρωτικής Ευρώπης διορίζονται από τα κράτη μέλη ως δημόσιοι υπάλληλοι επιφορτισμένοι, μεταξύ άλλων, με τη σύνταξη δημοσίων εγγράφων με ιδιαίτερη αποδεικτική ισχύ και άμεση εκτελεστότητα, που εξομοιούνται με τις δικαστικές πράξεις (πρβλ. άρθρο 57 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 44/2001, άρθρο 46 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2201/2003 και άρθρο 3 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 805/2004).

Κατά τη σύνταξη των εγγράφων αυτών, οι συμβολαιογράφοι ασκούν δημόσια εξουσία που δεν αφορά μόνο τη γνησιότητα της υπογραφής αλλά ολόκληρου του περιεχομένου (πρβλ. ΔΕΚ, υπόθεση C-260/97 και άρθρο 4 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 805/2004). Επιτελούν επίσης εκτεταμένα κρατικά καθήκοντα ελέγχου και εποπτείας σε διάφορους τομείς που εμπίπτουν στη νομική προστασία χωρίς αντιδικία, ιδίως στο εταιρικό δίκαιο, με βάση, μεταξύ άλλων, διατάξεις του κοινοτικού δικαίου (πρβλ. άρθρο 10 της οδηγίας 68/151/ΕΟΚ, το άρθρο 16 της οδηγίας 78/855/ΕΟΚ και άρθρο 14 της οδηγίας 82/891/ΕΟΚ). Στο πλαίσιο των καθηκόντων αυτών υπόκεινται σε πειθαρχικό καθεστώς του εκάστοτε κράτους μέλους παρόμοιο προς εκείνο που ισχύει για τους δικαστές και τους δημόσιους υπαλλήλους.

Υπενθυμίζεται εξάλλου, ότι το Δικαστήριο στις αποφάσεις της 30ής Σεπτεμβρίου 2003 Anker και (υπόθεση C-47/02) και Colegio de Oficiales de la Marina Mercante Espanola (υπόθεση C- 405/01) θέσπισε την αρχή σύμφωνα με την οποία τα κράτη μέλη μπορούν να επιφυλάσσουν για τους πολίτες τους καθήκοντα όπου η άσκηση δημόσιας εξουσίας είναι συνήθης και δεν αποτελεί απλώς ένα πολύ περιορισμένο τμήμα των δραστηριοτήτων τους.

Πέραν των λόγων, που αναφέρονται αμέσως ανωτέρω στην καταγεγραμμένη από τον Ευρωβουλευτή Stefano Zappala τροπολογία με τον αριθμό έξι (6), πιστεύουμε ότι επιβάλλεται η ρητή εξαίρεση των συμβολαιογράφων από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας για την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων για τους εξής βασικά λόγους:

Το δημόσιο λειτουργήμα του συμβολαιογράφου, όπως ασκείται στις χώρες της ηπειρωτικής Ευρώπης, εμπίπτει τόσο στην έννοια του νομοθετικά κατοχυρωμένου επαγγέλματος, όσο και στην έννοια του ελεύθερου επαγγέλματος, όπως οι έννοιες αυτές προσδιορίζονται σήμερα στο άρθρο 4 της οδηγίας για την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων. Επομένως, αν δεν εξαιρεθεί ρητά από την εφαρμογή της σχετικής οδηγίας, υπάρχει κίνδυνος παρερμηνειών και συγχύσεως.

Η εξαίρεση είναι επιβεβλημένη, επειδή η άσκηση του δημοσίου λει-

τουργήματος του συμβολαιογράφου δεν εξαρτάται από την απόκτηση απλώς ενός τίτλου σπουδών, ούτε προϋποθέτει την χορήγηση μιας άδειας ασκήσεώς του, αλλά απαιτεί κάτι παραπάνω. Ο συμβολαιογράφος ως δημόσιος λειτουργός, διορίζεται από το κράτος, στο οποίο επιθυμεί να ασκήσει τα καθήκοντά του, συνήθως με απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης, η οποία δημοσιεύεται στη Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αφού υποβληθεί στη νόμιμη διαδικασία επιλογής.

Στα περισσότερα κράτη ο συμβολαιογράφος έχει καθορισμένη χωρική αρμοδιότητα, εντός της οποίας ασκεί τα καθήκοντά του. Εκτός αυτής οι πράξεις του είναι άκυρες και δεν επάγονται έννομα αποτελέσματα. Όταν λοιπόν, ακριβώς λόγω της φύσεως του δημοσίου λειτουργήματος, δεν επιτρέπεται η ελεύθερη εγκατάσταση και η ελεύθερη παροχή υπηρεσιών εντός του ίδιου του κράτους, που διόρισε τον συμβολαιογράφο, πώς είναι δυνατόν να δεχθεί κανείς ότι αυτά μπορεί να επιτραπούν εκτός του κράτους διορισμού; Ο συμβολαιογράφος, ως δημόσιος λειτουργός, μπορεί να ασκεί δραστηριότητες δημόσιας εξουσίας μόνο στην εδαφική περιφέρεια του κράτους, που τον διόρισε.

Τέλος η πρόταση οδηγίας για την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων δεν αφορά δραστηριότητες, όπως π.χ. συμβαίνει με την πρόταση οδηγίας για τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά, αλλά επαγγέλματα. Επομένως η εξαίρεση δεν μπορεί παρά να αφορά το σύνολο του επαγγέλματος και όχι ορισμένες μόνο δραστηριότητες του. Είναι λογικά αδιανόητο να θεωρηθεί ότι είναι δυνατόν συμβολαιογράφος να εγκατασταθεί μονίμως σε κάποιο άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή να μεταβεί εκεί περιστασιακά και να ασκεί με τον τίτλο του συμβολαιογράφου οποιαδήποτε δραστηριότητα εμπίπτει στα καθήκοντα, που του έχει εκχωρήσει το κράτος προέλευσης, ακόμη και αν θεωρηθεί, όπως κατά τη γνώμη μας θεωρεί λανθασμένα η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ότι δεν εμπίπτουν όλες οι δραστηριότητες του συμβολαιογράφου στην άσκηση δημόσιας εξουσίας.

Κατά συνέπεια με στόχο τη νομική ασφάλεια και εν όψει του αντικειμένου της οδηγίας, το οποίο δεν αφορά την πρόσβαση σε δραστηριότητες, αλλά την πρόσβαση σε επαγγέλματα, απαιτείται να επιβεβαιωθεί ρητά η εξαίρεση των συμβολαιογράφων από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας, πιστεύουμε δε ότι η προταθείσα τροπολογία 6 δίνει τη σωστή απάντηση στο πρόβλημα.

Αθήνα, 14 Μαρτίου 2005
Νίκος Στασινόπουλος

ΑΝΑΣΤΑΣΗΣ ΠΑΠΑΛΗΓΟΥΡΑΣ



οιός θεωρείτε ότι είναι ο ρόλος του συμβολαιογράφου στην Ελληνική κοινωνία και στο νομικό μας σύστημα;

Σύμφωνα με το ισχύον νομικό μας σύστημα ο συμβολαιογράφος είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός, ο οποίος διορίζεται από το Κράτος για να επικυρώνει εν ονόματί του τις δικαιοπρακτικές δηλώσεις των μερών, τις οποίες ελέγχει ως προς τη νομιμότητα και τους προσδίδει με τη σφραγίδα του το χαρακτήρα της αυθεντικότητας, το κύρος δηλαδή του δημοσίου εγγράφου.

Κατ'αυτήν την έννοια, η εκτελεστική δύναμη της συμβολαιογραφικής πράξης είναι συγκρίσιμη με αυτή μιας τελεσίδικης δικαστικής απόφασης.

Ο συμβολαιογράφος διακονώντας την ονομαζόμενη «προληπτική» δικαιοσύνη συμμετέχει στην απονομή της δικαιοσύνης, την οποία και συνεπικουρεί. Με την παρέμβασή του, που πρέπει να είναι αμερόληπτη προς κάθε κατεύθυνση, αποτρέπει τη γένεση των διενέξεων μεταξύ των μερών, εξηγώντας τους τη σημασία της πράξης που υπογράφουν και επιβεβαιώνοντας την ελεύθερη συναίνεσή τους.

Στο ελληνικό δίκαιο ο συμβολαιογράφος σε πολλές περιπτώσεις ασκεί δραστηριότητες δικαστικού χαρακτήρα, όχι μόνο της μη αμφισβητούμενης, αλλά και της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας, όπως κατά τη διενέργεια πλειστηριασμών, τη σύνταξη πινάκων κατάταξης, τη διενέργεια απογραφών ή τη λήψη ενόρκων καταθέσεων, που χρησιμοποιούνται ως νόμιμα αποδεικτικά μέσα ενώπιον δικαστηρίων.

Ο κοινωνικός ρόλος του συμβολαιογράφου είναι, λοιπόν, αναμφισβήτητος. Είναι το πρόσωπο κοινής εμπιστοσύνης, στο οποίο προστρέχουν οι πολίτες, προκειμένου να ρυθμίσουν τις περιουσιακές, εταιρικές, οικογενειακές και κληρονομικές τους υποθέσεις.

Ο συμβολαιογράφος, προκειμένου να διατηρήσει το ρόλο του στο μέλλον και εν όψει της συντελούμενης ενοποίησης της Ευρώπης, καλείται να προσαρμοστεί στη σημερινή κοινωνική πραγματικότητα, να μάθει να χρησιμοποιεί τις νέες τεχνολογίες και να αναβαθμίσει την ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρει.

Όπως γνωρίζετε τα τελευταία χρόνια ο Κώδικας Συμβολαιογράφων άλλαξε πολλές φορές, όσον αφορά στις εξετάσεις των υποψηφίων συμβολαιογράφων. Ποιες είναι οι απόψεις σας και τι προτίθεστε να προτείνετε για την αλλαγή του συστήματος

διεξαγωγής των εξετάσεων υποψηφίων συμβολαιογράφων;

Ο Κώδικας Συμβολαιογράφων (ν. 2830/2000), παρ'ότι σχετικά νέος νόμος, έχει υποστεί αρκετές τροποποιήσεις. Ειδικότερα, όσον αφορά στις εισαγωγικές εξετάσεις των υποψηφίων συμβολαιογράφων, η κατάργηση της προφορικής δοκιμασίας και ο περιορισμός των εξεταστικών κέντρων σε δύο, ένα στην Αθήνα και τη Νότια και νησιωτική Ελλάδα και ένα στη Θεσσαλονίκη για τη Βόρειο Ελλάδα, - συμβάλλουν στο αδιάβλητο της όλης διαδικασίας.

Πιστεύω ότι πρέπει να υπάρξουν βελτιώσεις στο σύστημα διεξαγωγής του διαγωνισμού με στόχο την ευελιξία του και την ταχύτερη έκδοση των αποτελεσμάτων, χωρίς να θιγεί το αδιάβλητο των εξετάσεων.

Ηδη συγκρότησα ομάδα εργασίας με τη συμμετοχή κυρίως εκπροσώπων του συμβολαιογραφικού κόσμου για τη μελέτη και εισήγηση μέτρων προς την κατεύθυνση αυτή. Η ίδια ομάδα θα μελετήσει και άλλες ιδέες για τροποποιήσεις του Κώδικα Συμβολαιογράφων, αλλά και γενικότερα θέματα, που αφορούν στην άσκηση των καθηκόντων του συμβολαιογράφου και στη λειτουργία του συμβολαιογραφικού θεσμού (όπως τη διαδικασία πλειστηριασμών ή την ενδεχόμενη επέκταση της συμβολαιογραφικής ύλης).

Μετά από αίτημα της συντονιστικής επιτροπής των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, το οποίο έκρινα δίκαιο, έκανα δεκτή τροποποίηση του Κώδικα σχετικά με το μέσο όρο βαθμολογίας που απαιτείται να συγκεντρώσουν οι υποψήφιοι για μία θέση, ώστε να θεωρηθούν επιτυχόντες. Η ρύθμιση αυτή δεν θεωρώ ότι θίγει το επίπεδο του διαγωνισμού, αφού το άθροισμα των 60 μονάδων που θα πρέπει να συγκεντρώσουν είναι αρκετά υψηλό. Η εν λόγω τροποποίηση έχει περιληφθεί σε νομοσχέδιο που πρόκειται να κατατεθεί σύντομα στη βουλή.

Θεωρείτε σωστή την άποψη ότι η θέσπιση συμβολαιογραφικής σχολής, παρεμφερούς μ' αυτής της σχολής δικαστών θα συνέτεινε στην αναβάθμιση του συμβολαιογραφικού θεσμού;

Στην Ευρώπη των 25 κρατών μελών, αλλά και σε κάθε σύγχρονο κράτος, η σωστή επαγγελματική κατάρτιση και η δια βίου εκπαίδευση είναι στοιχεία απαραίτητα για την πρόοδο τόσο των ατόμων, όσο και για την εξέλιξη της κοινωνίας γενικότερα. Προκειμένου οι νεοεισερχόμενοι στον κλάδο συμβολαιογράφοι να

Υπουργός Δικαιοσύνης



Ο κοινωνικός ρόλος του συμβολαιογράφου είναι αναμφισβήτητος.

έχουν επαρκή επιστημονική κατάρτιση και να είναι σε θέση να ασκήσουν τα καθήκοντά τους αυτοδύναμα, δεν αρκεί μόνον η εξέταση των γνώσεών τους στο σχετικό διαγωνισμό. Απαιτείται και η σωστή θεωρητική και πρακτική προετοιμασία τους για το δημόσιο λειτούργημα, που επέλεξαν να ασκήσουν.

Η δημιουργία μιας Σχολής Συμβολαιογράφων, αντίστοιχης της Σχολής Δικαστών ή ενδεχομένως η θεσμοθέτηση υποχρεωτικής παρακολούθησης εκπαιδευτικών σεμιναρίων σε συνεργασία και με τις νομικές σχολές, θα συντελούσε ασφαλώς στην αναβάθμιση του συμβολαιογραφικού θεσμού. Χρειάζεται όμως να μελετηθούν όλα τα οικονομικά και πρακτικά προβλήματα που προφανώς συνεπάγεται μια τέτοια απόφαση.

Περιμένω προτάσεις πιο συγκεκριμένες από τα συνδικαλιστικά όργανα των συμβολαιογράφων, αλλά και την ομάδα εργασίας στην οποία ήδη αναφέρθηκα, προκειμένου να τις μελετήσουμε και να καταλήξουμε σε νομοθετική πρόταση.

Μετά την έναρξη λειτουργίας των πρώτων κτηματολογικών γραφείων στη χώρα εδώ και ενάμισι χρόνο περίπου, το κτηματολόγιο είναι πλέον θεσμός στη χώρα μας. Ωστόσο οι επιλογές που έγιναν από την προηγούμενη κυβέρνηση ως προς το σύστημα κτηματολογίου φαίνεται τώρα πια, ότι δεν ήταν οι καλύτερες με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν πάμπολλα προβλήματα στις συναλλαγές και στην ασφάλεια της ιδιοκτησίας κατά τα πρώτα στάδια εφαρμογής του. Θεωρείτε ότι οι μέχρι τώρα ισχύοντες νόμοι περί κτηματολογίου χρήζουν σημαντικών αλλαγών και αν ναι, προς ποια κατεύθυνση θεωρείτε ότι πρέπει να τείνουν αυτές οι αλλαγές;

Η εφαρμογή του θεσμού του κτηματολογίου στη χώρα μας αποτελεί συνταγματική επιταγή, αλλά και εθνική ανάγκη. Ο απολογισμός των 10 περίπου ετών από την έναρξη της κτηματογράφησης στην Ελλάδα, μόνο ικανοποιητικός δεν μπορεί να θεωρηθεί. Υπήρξαν πολλά προβλήματα κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης, όπως πολλά είναι και τα προβλήματα που δημιουργούνται στα λειτουργούντα ήδη σε πολλές περιοχές της χώρας μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία λόγω του ελλιπούς θεσμικού πλαισίου. Τουλάχιστον έχει αποκτηθεί πολύτιμη εμπειρία, που θα μας βοηθήσει να αποφύγουμε τα σφάλματα του παρελθόντος. Δεν διστάζω να πω, ότι οπωσδήποτε αμφιταλα-

ντευτήκαμε αν θα έπρεπε να εξακολουθήσει να ισχύει το σχετικό καθεστώς που επιλέχθηκε αρχικά. Τελικά υπερίσχυσε η άποψη, ότι η αλλαγή του μετά τόσα χρόνια εφαρμογής, θα συνεπαγόταν μεγαλύτερο κόστος και καθυστέρηση.

Είναι βέβαιο, ότι απαιτούνται κάποιες αλλαγές στους ισχύοντες για το κτηματολόγιο νόμους, ώστε να διορθωθούν τα λάθη του παρελθόντος και να προχωρήσει αποφασιστικά η κτηματογράφηση και των υπολοίπων περιοχών της χώρας.

Είμαστε σε διάλογο με τους αρμόδιους φορείς του Κτηματολογίου και το Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και αναμένουμε τις νομοθετικές προτάσεις τις οποίες ήδη διατύπωσε επιτροπή από Δικηγόρους, ούτως ώστε να επιλυθούν τα προβλήματα που έχουν προκύψει, να εξασφαλισθεί η ταχύτητα και κυρίως να υπηρετηθεί η ασφάλεια των συναλλαγών.

Ο διάλογος θα είναι συνεχής ώστε να αντιμετωπισθεί κάθε νέο πρόβλημα. Το Υπουργείο Δικαιοσύνης με τη συνδρομή του Νομικού Κόσμου (Δικηγόρων, Συμβολαιογράφων, Υποθηκοφυλάκων) είναι πάντα ανοιχτό στο διάλογο.

Χριστίνα Φαρδή



ΤΟ ΔΟΛΩΜΑ

τίθηκε ο νεοέλληνας. Κλειστός εξώστis.

Μα έχουμε τους ανοικτούς, τους κλειστούς τι τους θέλουμε; Για να τους κλείνουμε και να μεγαλώνουμε τα σπίατα μας.

Αυτό και έγινε. Βολεύτηκαν αρκετοί «ημετέροι» αφού, απ ότι λένε οι κακές γλώσσες, γι αυτούς είχε ψηφιστεί ο νόμος, βολεύτηκε και ο μέσος Έλληνας αστός αφού το διαράκι του το έκανε τριαράκι.

Μέχρις εδώ τα πράγματα πήγαιναν μια χαρά. Όλοι οι Έλληνες κλείναμε τους ημυπαίθριους και έτσι απολαμβάναμε όλοι το αγαθό της ισονομίας.

Αλλά όπως φαίνεται λογαριάζαμε χωρίς την Φορολογούσα Αρχή. Αυτή σκέφτηκε πονηρά. Αφού φορολογούμενη μπαινεις στον πειρασμό να κλείνεις τον ημυπαίθριο θα σου επιβάλω φόρο γι αυτή σου την παρανομία. Ευκαιρία να καλύψω και ένα μέρος από το δημοσιονομικό μου έλλειμα.

Ιδού λοιπόν η «Χρηστή Διοίκηση». Η ίδια η Πολιτεία ψήφισε το Νόμο για τους ημυπαίθριους, δηλαδή μια πρόκληση προς τον Έλληνα πολίτη να παρανομήσει. Η ίδια ανέχθηκε ένοχα μέχρι σήμερα μια καθολική των Ελλήνων παρανομία αφού κανείς ημυπαίθριος χώρος δεν έχει μείνει κλειστός. Η ίδια τους χρησιμοποιεί σήμερα ως δόλωμα για να παγιδέψει τον άμοιρο Έλληνα φορολογούμενο.

Με τέτοιου είδους τεχνάσματα, είναι δυνατό η Πολιτεία να διαπλάσει τον ιδανικό πολίτη και μάλιστα τον ειλικρινή φορολογούμενο;

Η διάπλαση του ήθους του Έλληνα Πο-

λίτη και μάλιστα του Έλληνα φορολογούμενου προϋποθέτει χρηστή Διοίκηση και δεν είναι δυνατό η Ελληνική Διοίκηση να διεκδικεί τον τίτλο της χρηστής όταν η ίδια δημιουργεί τις συνθήκες με τις οποίες οδηγείται ο Έλληνας φορολογούμενος σε παρανομία.

Εδώ που έφτασαν τα πράγματα η μόνη λύση είναι να νομιμοποιηθούν με σχετική νομοθετική ρύθμιση όλοι οι κλεισμένοι ημυπαίθριοι και μάλιστα χωρίς ή με κάποιο συμβολικό πρόστιμο και να απαγορευθεί η κατασκευή τους στο μέλλον. Ως εφεδρική λύση θα μπορούσε να προταθεί όπως επιτρέπεται η κατασκευή ημυπαιθρίων σε γωνιαίες πανταχόθεν ελεύθερες επιφάνειες των διαμερισμάτων, εφόσον αυτοί παραμένουν ανοικτοί, δηλαδή χωρίς τοίχους τουλάχιστον από τις δύο κάθετες εξωτερικές όψεις του διαμερίσματος. Το φαινόμενο τούτο παρατηρείται σε αρκετές πόλεις της Ευρώπης. Παράλληλα με σχετική αύξηση του συντελεστή δόμησης να καλυφθεί το κενό που θα προκύψει.

Έτσι θα μπορούμε να ελπίζουμε για την προκειμένη περίπτωση στη σταδιακή εδραίωση κάποιου πνεύματος αμοιβαίας εμπιστοσύνης μεταξύ Πολιτείας και Πολίτη.

Ευάγγελος Σαρρής

*Πρόεδρος Συμβολαιογραφικού
Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης*

Ο Έλληνας που έφθασε στη Νέα Υόρκη, λέει το ανέκδοτο, πάτησε το φρεσκοκουρεμένο γκαζόν του Αεροδρομίου και ο αστυφύλακας που παραφύλαγε έβγαλε το μπλόκ του για να του επιβάλει το πρόστιμο. Στα παρακαλιτά του να τον συγχωρήσει, ο αστυφύλακας υπήρξε αμετάπιστος. Μια ευχάριστη έκπληξη όμως περίμενε τον παραβάτη μόλις πήρε στα χέρια του το «χαρτάκι», γιατί αυτό έγραφε μόνο 40 δολάρια. Ευτυχώς, είπε μονολογώντας, στην Ελλάδα το πρόστιμο θα ήταν μεγαλύτερο. Κι εμείς εδώ κάποτε το είχαμε 100 δολάρια, παρατήρησε ο αστυφύλακας που άκουσε το μονόλογο του Έλληνα, αλλά δεν πατούσε κανείς!

Άραγε τα παραπάνω συμβαίνουν μόνο στον κόσμο των ανέκδοτων;

Ιδού μια από τις καταστάσεις στη χώρα μας που την κάνει να μοιάζει σαν ανέκδοτο.

Προ ετών σε μια από τις πολλές τροποποιήσεις της πολυπαθούς πολεοδομικής μας νομοθεσίας, η φαντασία του Έλληνα νομοθέτη ανακάλυψε και νομοθέτησε τους περίφημους ημυπαίθριους χώρους.

Τι θα πεί ημυπαίθριος χώρος; αναρω-

Η άλλη άποψη για τις αποκλειστικές χρήσεις και τις θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων

Α) ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, των άρθρων 1, 2.1, 3.1, 4.1, 5 και 13 του Ν. 3741/29 προκύπτουν δύο (2) Βασικές Αρχές που διέπουν την οριζόντια ιδιοκτησία:

- 1) Η αποκλειστική χωριστή κυριότητα ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου, και
- 2) Η αναγκαστική μερίδα επί του οικοπέδου και στα κοινά μέρη της οικοδομής που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των συνιδιοκτητών.

Επομένως αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορούν να αποτελέσουν ΜΟΝΟ οι όροφοι της οικοδομής και τα διαμερίσματα ορόφων, καθώς και τα εξομοιωμένα από το νόμο με ορόφους υπόγεια και δωμάτια κάτω από τη στέγη (άρθρ. 1002 εδ. Β Α.Κ. και 1.2 του Ν. 3741/1929).

Άρα δεν μπορεί να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία επί ΑΝΟΙΧΤΟΥ ΧΩΡΟΥ, εκτός αν προβλέπεται στη συστατική πράξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε μεταγενέστερη συμφωνία ΟΛΩΝ των συνιδιοκτητών που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί, οπότε η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται σε μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (αρθ. 201 Α.Κ.) (Απόφαση Α.Π. 1602/2002 Δ τμημ., 725/2002 Δ τμ δημοσιευμένη στη Συμβ/κή Επιθεώρηση Νοεμβρίου-Δεκεμβρίου 2003).

Ο προσδιορισμός των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, μερών και εγκαταστάσεων της οικοδομής είναι ενδοτικού δικαίου και γίνεται: α) είτε με τη συστατική πράξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, β) είτε με τον κανονισμό και γ) είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες, στις οποίες είναι απαραίτητη «η κοινή πάντων συναίνεσης» παρ. 1 του άρθρου 4, αρ. 5 και 13 του Ν. 3741/1929 (επίτιμος Συμβολαιογράφος Μιχαήλ Δια-

τσίδης σε άρθρο του για τη μεταβίβαση της πωλητής).

Επομένως οι συγκύριοι μιας οικοδομής μπορούν να ρυθμίσουν με συμφωνίες τα δικαιώματά τους και τις υποχρεώσεις τους τόσο ως προς τα κοινά μέρη της οικοδομής, όσο και προς τις διαιρετές ιδιοκτησίες τους ελεύθερα, αφού οι παραπάνω διατάξεις είναι ενδοτικού δικαίου και να

ρακτήρα δουλείας σύμφωνα με το άρθρ. 13 παρ. 3 του Ν. 3741/1929, υπό την έννοια ότι δεσμεύουν τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους των ιδιοκτητών των οριζοντίων ιδιοκτησιών που τους συνομολόγησαν και αντιτάσσονται κατά των τρίτων (Α.Π. 1699/1995 Ελλ. Δνη 39.374). Ο εμπράγματος χαρακτήρας των αποκλειστικών χρήσεων προκύπτει από το άρθρο



καθορίσουν ποια κοινά μέρη της οικοδομής θα είναι κοινότητα και κοινόχρηστα και ποια θα ανήκουν στην αποκλειστική χρήση των εκάστοτε κυρίως συγκεκριμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Οι συμφωνίες αυτές των ιδιοκτητών να κανονίζουν διαφορετικά τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα πράγματα της οικοδομής δημιουργούν ΝΟΜΙΜΟΥΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ, οι οποίοι έχουν εμπράγματο χαρακτήρα και πιο συγκεκριμένα έχουν χαρακτήρα εμπράγματος βάρους που εξομοιώνεται με δουλεία, η οποία κατά την επικρατούσα Νομολογία δεν είναι η δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 επ. και 1142 επ. του Α.Κ., φέρουν όμως το χα-

13 κατά το οποίο η συμφωνία που καθορίζει τις αποκλειστικές χρήσεις γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο με την αναγκαστική μεταγραφή του δημιουργεί έννομες συνέπειες και για τους τρίτους και για τους διαδόχους τους. Υπάρχουν όμως και αντίθετες απόψεις όπως του Απ. Μπουρνιά, ο οποίος υποστηρίζει ότι μπορεί να συσταθεί πραγματική δουλεία στα κοινά μέρη της οικοδομής, αλλά ο δικαιούχος της έχει ΟΙΟΝΕΙ ΝΟΜΗ και ανάλογη είναι και η προστασία του, σύμφωνα με το αρ. 13 παρ. 3 του Ν. 3741/29 ενώ η άποψη του αυτή ενισχύεται και με το άρθρο 1114 του Αστικού Κώδικα, δεδομένου ότι οι πραγματικές δουλείες που συνιστώνται στα κοινά πράγματα υπέρ ενός ή πλείονων

συνιδιοκτητών, δημιουργούνται για εξυπηρέτηση της ΑΤΟΜΙΚΗΣ τους ιδιοκτησίας. Επίσης ο Φίλιππος Τσετσέκος και ο Ν. Λιβάνης δεν αποκλείουν τη σύσταση προσωπικών δουλειών σε κοινά πράγματα της οικοδομής.

Οι διαιρεμένες ιδιοκτησίες μίας οικοδομής σε σχέση με τα κοινόχρηστα μέρη της είναι σχέση κύριου πράγματος προς παρεπόμενο δηλαδή η αναγκαστική συνιδιοκτησία είναι παρακολούθημα της αποκλειστικής κυριότητας. Αυτό προκύπτει από το άρθρο 10 του Ν. 3741/1929 και το υποστηρίζει και ο Π. ΖΕΠΟΣ. (Το αναφέρω αυτό για να δικαιολογήσω τον όρο «παρακολούθημα της αποκλειστικής χρήσης σε μία οριζόντια ή διαιρεμένη ιδιοκτησία»).

Συμπέρασμα: Είναι νόμιμη η συμφωνία αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητου και κοινόχρηστου πράγματος της οικοδομής (όπως π.χ. σε πυλωτή, δώμα, ακάλυπτο οικόπεδο (δηλαδή αυλή), υπόγειο (εφόσον δεν αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία με την πράξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας) κ.λ.π., αρκεί να γίνει με συμφωνία όλων των ιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών και να μεταγραφεί. Δηλαδή να γίνει είτε με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ΟΛΟΚΛΗΡΗΣ της οικοδομής ή με το Κανονισμό Διοικήσεως της οικοδομής και να μεταγραφεί, όπου θα καθοριστούν οι αποκλειστικές χρήσεις επί των κοινόκτητων και κοινόχρηστων πραγμάτων της οικοδομής, δηλαδή οι συμφωνίες περιορισμών κυριότητας, οι οποίες θα δεσμεύουν όχι μόνο τους αρχικά συμβληθέντες αλλά και εκείνους που θα προσχωρήσουν μεταγενέστερος στη σύμβαση (Ολ. Α.Π. 5/1991, Π. 448/1996 Ελ. Δ. 37 600, Α.Π. 396/1997 ΕΔ. ΠΟΛ. 1997 201). Δεν υπάρχει καμία αμφιβολία ότι είναι ο πλέον νόμιμος και ασφαλέστερος τρόπος συστάσεως αποκλειστικών χρήσεων σε κοινά μέρη της οικοδομής. Εάν όμως για τον άλφα ή βήτα λόγο δεν έχει συσταθεί από την αρχή οριζόντια ιδιοκτησία για ολόκληρη την οικοδομή, ούτε ο Κανονισμός της πολυκατοικίας, θα πρέπει να σταματήσουν οι συναλλαγές; Εξάλλου η σύνταξη Κανονισμού είναι προαιρετική και όταν δεν υπάρχει Κανονισμός οι σχέσεις μεταξύ των συνιδιοκτητών ρυθμίζονται από τις διατάξεις περί συγκυριότητας του κοινού δικαίου, εφόσον δεν προσκρούουν στις ειδικές διατάξεις του Ν. 3741/1929.

Επίσης σύμφωνα με τη ρηθείσα διάταξη του άρθρου 4 του Ν. 3741/1929 μπορούν οι ιδιοκτήτες και με ιδιαίτερες συμφωνίες

να καθορίσουν τη χρήση των κοινών, αρκεί να υπάρχει η ΡΗΤΗ συναίνεση πάντων των συνιδιοκτητών.

Η συναίνεση αυτή είναι δυνατόν να μην είναι ταυτόχρονη, αλλά ορισμένοι συνιδιοκτήτες να προσχωρήσουν στη συμφωνία των αρχικών συνιδιοκτητών με μεταγενέστερη συμφωνία (π.χ. όπως και στην περίπτωση του Κανονισμού). Αυτά υποστηρίζει ο Ι. Σταματιάδης στην κατ' άρθρο ερμηνεία του Ν. 3741/1929, αλλά και ο Π. ΖΕΠΟΣ και ο Φ. Τσετσέκος.

Όπως όλοι γνωρίζουμε η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να συσταθεί είτε με σύμβαση μεταξύ όλων των συγκυρίων του όλου ακινήτου, είτε μεταξύ του κυρίου ή συγκυρίων του όλου ακινήτου και του αποκτώντος όροφο ή διαμέρισμα (δηλαδή του μέλλοντος αγοραστή οριζόντιας ιδιοκτησίας) και επίσης με μονομερή δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου (αρ. 26 2 εδ. 1 ν.δ. 1003/71 και 2 ν.δ. 1024/71). Κατά την άποψή μου το ίδιο μπορεί να συμβεί και με τις αποκλειστικές χρήσεις σε κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, αρκεί να υπάρχει η ΡΗΤΗ συναίνεση του μέλλοντος αγοραστή και για να υπάρχει η ρητή συναίνεση του αγοραστή, θεωρώ ότι πρέπει να γνωρίζει πριν από την προσχώρησή του στην αρχική σύμβαση της οριζόντιας ιδιοκτησίας ποια είναι τα μέρη των αποκλειστικών χρήσεων της οικοδομής τα οποία έχουν εξαρχής εξαιρεθεί από τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της, όρο που θα αποδέχεται ανεπιφύλακτα και παράλληλα θα χορηγεί στους πωλητές τη ρητή συναίνεσή του που απορρέει από το άρθρο 4 του Ν. 3741/29 για την περαιτέρω παραχώρηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης στους μέλλοντες αγοραστές στα καθορισμένα από την αρχή (όπως λέχθηκε) κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής.

Αγοραστής, ο οποίος με το πωλητήριο συμβόλαιο έγινε κύριος συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας μιας οικοδομής και συγχρόνως αποδέχτηκε και τις συμφωνίες που διέπουν την οικοδομή και δήλωσε ΡΗΤΗ παραίτηση χρήσης από τα καθορισμένα και προσδιορισμένα ήδη κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη αποκλειστικών χρήσεων της οικοδομής, από τα οποία περιόρισε την κυριότητά του και επομένως σε καμία περίπτωση δεν απέκτησε δικαίωμα συγχρήσεως σ' αυτά, φρονώ ότι δεν έχει το δικαίωμα να προσβάλλει ή να αρνηθεί μία τέτοια συμφωνία, όπου μάλιστα κα-

τά την υπογραφή του συμβολαίου αγοράς της οριζόντιας ιδιοκτησίας του γνώριζε ότι δεν έχει μεταβιβάσει δικαίωμα χρήσης στα εξαρχής καθορισμένα και χαρακτηρισμένα τμήματα αποκλειστικών χρήσεων της οικοδομής, για τα οποία ούτε τίμημα πλήρωσε στον πωλητή ούτε φόρο κατέβαλε στο Δημόσιο. Η εκ των υστέρων άρνηση του αγοραστή θα θεωρηθεί ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΗ σύμφωνα με το άρθρο 281 του Α.Κ., αφού στο πωλητήριο συμβόλαιο δήλωσε ότι θεωρεί το τίμημα που κατέβαλε εύλογο, δίκαιο και ανάλογο των δικαιωμάτων που απέκτησε, όπως περιγράφονται αυτά στο συμβόλαιό του (συγκυριότητα στο οικόπεδο και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη, από τα οποία είχαν εξαιρεθεί τα μέρη των αποκλειστικών χρήσεων, ως προς τα οποία εξάλλου ο ίδιος περιόρισε την χρήση του).

Θα είναι επίσης καταχρηστική τέτοια άρνηση του αγοραστή, αφού επιχειρεί να επαυξήσει την αξία της ιδιοκτησίας του με το να εξασφαλίσει το δικαίωμα συγχρήσεως στις αποκλειστικές χρήσεις, προσβάλλοντας έννομες σχέσεις και δικαιώματα άλλων, οι οποίοι πράγματι απέκτησαν αποκλειστικές χρήσεις στην οικοδομή, καταβάλλοντας και τίμημα στον πωλητή και φόρο στο Δημόσιο. Εξάλλου σε κάθε πωλητήριο συμβόλαιο ο αγοραστής κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας χορηγεί στους πωλητές αμετάκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα για τη σύσταση Κανονισμού της οικοδομής, στο οποίο (πωλητήριο συμβόλαιο) πρέπει να αναφέρονται οι αποκλειστικές χρήσεις στα κοινά μέρη της οικοδομής, οι οποίες θα δηλώνει ο αγοραστής ότι γνωρίζει και αποδέχεται και θα χορηγεί τη ρητή συναίνεσή του για την παραπέρα παραχώρηση των αποκλειστικών χρήσεων στους μέλλοντες αγοραστές. Η άνω συμφωνία δεσμεύει όχι μόνο τους αγοραστές αλλά και τους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους τους ή τους δανειστές τους, διότι όπως προαναφέρθηκε αποτελεί εμπράγματο βάρος της κυριότητάς τους που φέρει το χαρακτήρα πραγματικής δουλείας του άρθρου 13 του Ν. 3741/29 και επεκτείνεται και στους μετέπειτα καθιστάμενους ιδιοκτήτες.

Άρα ο κάθε αγοραστής όπως χορηγεί σε κάθε συμβόλαιο τη συναίνεσή του στον πωλητή που απορρέει από το άρθρο 1002 του Αστικού Κώδικα για σύσταση περαιτέρω οριζόντιας ιδιοκτησίας στην οικοδομή, χωρίς την υπογραφή του και την ταυτόχρονη παρουσία του, θα χορηγεί και τη ρητή

συναίνεσή του που απορρέει από το άρθρο 4 του Ν. 3741/29 για την παραχώρηση αποκλειστικής χρήσης στα καθορισμένα ήδη κοινόχρηστα και κοινότητα μέρη της οικοδομής. Η άποψη αυτή ενισχύεται και από τα παρακάτω: α) Αφού αυτό γίνεται στην αποκλειστική κυριότητα που είναι το κύριο δικαίωμα, γιατί να μην μπορεί να γίνει στην αναγκαστική συγκυριότητα που είναι το παρεπόμενο; Στο σημείο αυτό πρέπει να τονισθεί α) ότι η οριζόντια ιδιοκτησία είναι κράμα αποκλειστικής κυριότητας (ως προς τον όροφο ή το διαμέρισμα ορόφου) και αναγκαστικής συγκυριότητας (ως προς τα κοινόχρηστα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής) και αναλόγως εφαρμόζονται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οι διατάξεις περί κυριότητας ή συγκυριότητας β) ότι το ζήτημα των αποκλειστικών χρήσεων είναι Κοινωνικό και η ρύθμισή τους αποβλέπει στην αποφυγή εριδών και προστριβών στο μέλλον, γι αυτό όταν υπάρχει κενό ή αμφιβολία στη σύμβαση, τότε αναζητείται η αληθινή βούληση των συμβαλλομένων χωρίς προσήλωση στις λέξεις και γίνεται ερμηνεία των συμβάσεων όπως απαιτείται από την καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 173 και 200 του Α.Κ., και γ) από το άρθρο 5 του Ν. 3741/29 στο οποίο αναφέρεται ότι: «εν ελλείψει ΠΑΣΗΣ μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνίας ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτών περί κοινών πραγμάτων, κρατούσι τα εξής: α) Έκαστος των συνιδιοκτητών δικαιούται να ποιείται απολύτως χρήσιν των κοινών κ.λ.π.», προκύπτει ότι αν ούτε από τη συστατική πράξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ούτε από τον κανονισμό της οικοδομής, αλλά ούτε από κάθε άλλη μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνία ορίστηκαν αποκλειστικές χρήσεις σε κοινόχρηστα τμήματα της οικοδομής, τότε όλοι οι συγκύριοι της οικοδομής έχουν ανάλογη με το ποσοστό συγκυριότητάς τους στο οικόπεδο συμμετοχή στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των συνιδιοκτητών. Στην τελευταία αυτή περίπτωση κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται στην απόλυτη χρήση των κοινόχρηστων και κοινόχρηστων μερών της οικοδομής, εφόσον δεν παραβιάζει τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών και δεν μεταβάλλει το συνήθη προορισμό τους.

Β) ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΕΩΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ (ΠΑΡΚΙΝΓΚ)

(Τι γίνεται με τις αποκλειστικές χρήσεις στις πυλωτές και τις θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων;)

Όπως είναι γνωστό σε όλους μας, οι θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων στον ισόγειο ακάλυπτο χώρο επί υποστυλωμάτων (πυλωτή) δεν μπορούν να αποτελέσουν αυτοτελείς και διαιρεμένες ιδιοκτησίες και να μεταβιβαστούν σε τρίτο μη συγκύριο της οικοδομής και τέτοια συμφωνία είναι ΑΠΟΛΥΤΩΣ ΑΚΥΡΗ (σύμφωνα με την παρ. 1 παρ. 3 του Ν. 1221/81 και τις υπ αριθμ. 5/1991 Απόφαση ολομ. Α.Π., 448/1996 Α.Π., 1343/2001 Δ τμ. Α.Π., 23/200 Αποφ. Ολομ. Α.Π), με τη λογική ότι είναι αδύνατη η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας σε ΑΝΟΙΧΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ.

Δηλαδή η συμφωνία των ιδιοκτητών να συστήνουν σε τμήματα της πυλωτής που θα παραμείνουν ανοιχτά αυτοτελείς και διαιρεμένες ιδιοκτησίες, θα είναι ΑΚΥΡΗ ως αντικείμενη στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις (όπως είναι το αρ. 1 του Ν. 1221/81) και επομένως τα τμήματα αυτά είναι κοινόχρηστα και κοινόχρηστα. Η ακυρότητα αυτή είναι απόλυτη σύμφωνα με το άρθρο 174 του Α.Κ. και μπορεί να προταθεί από καθένα που έχει έννομο συμφέρον, αλλά και από τον συμβληθέντα. Μπορούν όμως να παραχωρηθούν κατά δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε κάποιον ιδιοκτήτη της οικοδομής και πιο σωστά σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία της οικοδομής και πιο σωστά σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία της οικοδομής και στους εκάστοτε κυρίους της (Αποφάσεις ολομέλειας Α.Π. 5/1991 και 23/2000), ακόμη και οι υποχρεωτικές θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων για την έκδοση αδείας σύμφωνα με το Ν. 1221/81, αλλά με την προϋπόθεση ότι θα παραμείνουν ελεύθερες κτισμάτων και δεν θα αλλάξουν τη χρήση τους. Αν όμως στην ανωτέρω συμφωνία προβλέπεται ότι στα πιο πάνω τμήματα της πυλωτής θα κατασκευαστούν ΚΛΕΙΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ, δηλαδή χώροι πανταχόθεν περικλειστοί με ανεξάρτητη πρόσβαση σε δρόμο ή σε κοινόχρηστο χώρο που επικοινωνεί με δρόμο, τότε δημιουργούνται έγκυρα διαιρεμένες ιδιοκτησίες στους περικλειστούς χώρους που θα κατασκευαστούν, παρά το γεγονός ότι η κατασκευή τους επάγεται τυχόν υπέρβαση του ορίου κάλυψης ή του συντελεστή

δόμησης και είναι αντίθετη προς τις διατάξεις του ΓΟΚ/73 που ορίζουν ότι ο χώρος της πυλωτής αφήνεται εξ ολοκλήρου κενός, αφού η παραβίαση των διατάξεων αυτών συνεπάγεται μόνο διοικητικές κυρώσεις και δεν θίγει το κύρος της μεταξύ των οροφωκτιτών συμφωνίας (Αποφ. Ολομ. Α.Π. 583/1983).

Για πρώτη φορά προβλέφθηκε η κατασκευή οικοδομής επί υποστυλωμάτων (PILL OTIS) για τη δημιουργία στο ισόγειο ανοικτού στεγασμένου χώρου, που αφήνεται εξ ολοκλήρου κενός και χρησιμεύει για τη στάθμευση αυτοκινήτων, στο αρθρ. 22 παρ. 9 και 32 παρ. 4 του ν.δ. 8/73 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» όπως αντικαταστάθηκε από τις παρ. 22 και 33 του αρθ. 1 του ν.δ. 205/74.

Στη συνέχεια στο άρθρ. 1 παρ. 5 του ν. 1221/81 αναφέρεται, ότι «οι τυχόν δημιουργούμενες θέσεις σταθμεύσεως στον ελεύθερο ισόγειο χώρο του κτιρίου, όταν τούτο κατασκευάζεται επί υποστυλωμάτων (PILL OTIS), κατά τις ισχύουσες διατάξεις δεν δύνανται να αποτελέσουν διαιρεμένες ιδιοκτησίες». Επίσης δεν «Διευκρινίζεται ότι PILL OTIS θεωρείται ο ελεύθερος χώρος του ισογείου που επικοινωνεί άμεσα με τον περιβάλλοντα χώρο και περιορίζεται από το περίγραμμα του κτιρίου».





Τέλος αναφέρθηκε μεταγενέστερα στο άρθρο 7 στοιχ. Β' του Ν. 1577/85 (ΓΟΚ 1985) όπως τροποποιήθηκε με το ν. 1772/88, σύμφωνα με το οποίο για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο ΔΕΝ προσμετρούνται: α)..... Β)..... κ.λ.π., η) οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, θ) ο ελεύθερος ημιυπόγειος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτή) εφόσον έχει: 1) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο, 2) κ.λ.π. Οι διατάξεις αυτές σύμφωνα με τη Νομολογία (Αποφ. 1305/2002 Δ τμ., 1602/2002 τμ. Δ, 1070/2003 τμ. Δ και πολλές άλλες και σύμφωνα με τα άρθρα του Τάσου Αθανασόπουλου εκδότη του περιοδικού του Εμπραγμάτου Δικαίου και του Ιωάννη Κωστόπουλου εκδότη της Επιθεώρησης του Δικαίου Πολυκατοικίας) ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΝ και συμπληρώνουν το άρθρο 1 του Ν. 1221/81 και συνάγεται από αυτές ότι: α) ο ελεύθερος χώρος του ισογείου (δηλαδή η πυλωτή) μπορεί, εφόσον προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, να μην καταλαμβάνει ολόκληρο το ισόγειο του κτιρίου, αλλά το 50% τουλάχιστον αυτού, β) ότι το υπόλοιπο 50% μπορεί σύμφωνα πάντα με την οικοδομική άδεια, να είναι πανταχόθεν περικλειστο (οπότε δεν πρόκειται για πυλωτή ούτε αποτελεί κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος), γ) ότι ο χώρος της πυλωτής δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης, ο δε λοιπός περικλειστος χώρος προσμετράται, ΕΚΤΟΣ εάν στεγάζονται σ' αυτόν χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων, και δ)

ότι το περικλειστο μέρος του ισογείου του κτιρίου ΔΕΝ αποτελεί κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος της οικοδομής και επομένως μπορεί να αποτελέσει διαιρεμένη ιδιοκτησία.

Επομένως οι κλειστοί χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων είτε στην πυλωτή της οικοδομής (εφόσον δεν είναι ελεύθερος χώρος), είτε σε οποιονδήποτε όροφο αυτής, εφόσον προβλέπονται στην άδεια της οικοδομής και έχουν υπαχθεί στο σύστημα της διηρημένης ιδιοκτησίας μπορούν να αποτελέσουν αυτοτελείς και διαιρεμένες ιδιοκτησίες και να μεταβιβαστούν και σε τρίτο μη συγκύριο της οικοδομής, ακόμα και οι υποχρεωτικές για έκδοση της αδειάς οικοδομής, δηλαδή οι δεσμευμένες πολεοδομικά ως προς τη χρήση τους ως χώρων στάθμευσης, υπό τον όρο να μην αλλάξουν τη χρήση τους, δηλαδή να χρησιμοποιούνται ΜΟΝΟ για θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτου και όχι για άλλη χρήση π.χ. αποθήκη ή διαμέρισμα (αρθρ. 1 παρ. 5 Ν. 1221/81, Αποφ. Ολομ. Α.Π. 23/2000, 1343/2001 Απόφαση Α.Π.Δ τμ., 1493/2001 Απ. Α.Π. Δ τμ., Α.Π. 1070/2003 τμ. Δ, Εφετείο Θεσ/νίκης 2840/2002 τμημ. Γ, 725/2002 Δ τμ.). Το ίδιο υποστηρίζει και ο Ηλίας Κωτσάκης στο άρθρο του οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας που δημοσιεύθηκε στη Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση Ιουλίου-Αυγούστου 2003. Σημειώνεται ότι για την αλλαγή της χρήσης της θέσης σταθμεύσεως αυτοκινήτων απαιτείται άδεια από το αρμόδιο Γραφείο Πολεοδομίας και συμφωνία όλων των συγκυρίων, άλλως θεωρείται ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ (αρ. 5 παρ. 2 Ν. 1577/86 ΓΟΚ). Επίσης έχει γίνει δεκτό

από τη Νομολογία ότι άκυρη σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας σε θέση σταθμεύσεως αυτοκινήτου στην πυλωτή της οικοδομής μπορεί να ισχύσει κατά ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ (άρθρο 182 του Αστ. Κώδικα) ως συμφωνία παραχώρησης αποκλειστικής χρήσης, εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα ήθελαν τη χρήση αυτή αν γνώριζαν την ακυρότητα, αφού το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης (έλασσον) εμπεριέχεται στο δικαίωμα της αποκλειστικής κυριότητας (μείζον) και εφαρμογή του άρθρου 200 του Α.Κ. (Α.Π. 395/1999 ΝΟΒ 48 953, 1662/2000 Α.Π. Γ τμ., 1051/2003 Α.Π. τμ. Δ) (βλ. και σελ. 39 του τεύχους Νο4 του Νομικού Περιοδικού του εμπραγμάτου Δικαίου Τ. Αθανασόπουλου). Προϋπόθεση για την παραχώρηση θέσης σταθμεύσεως αυτοκινήτων στην πυλωτή της οικοδομής είναι η ιδιότητα του ιδιοκτήτη διαμερίσματος ή ορόφου του συγκεκριμένου ακινήτου. Εργολάβος που παρακράτησε με το εργολαβικό ή την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας τη χρήση θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων στην πυλωτή της οικοδομής ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή γενικά τη χρήση σε κοινόκτητο και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, παύει να έχει τη χρήση τους από τη στιγμή που θα μεταβιβάσει και την τελευταία διαιρεμένη ιδιοκτησία που δικαιούται ως εργολαβικό αντάλλαγμα (βλ. Α.Π. 363/1997 ΝΟΒ 46 631, ΟΛ. Α.Π. 23/2000). Τέλος πρέπει να σημειωθεί ότι δεν μπορεί να παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε θέση σταθμεύσεως αυτοκινήτου σε ιδιοκτήτη αποθήκης της ίδιας οικοδομής, ακόμη και αν η αποθήκη αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, αφού οι αποθήκες είναι βοηθητικοί χώροι της οικοδομής ή συγκεκριμένων διαμερισμάτων αυτής και δεν συνηγορούνται στην επιφάνεια του κτιρίου για τον υπολογισμό των θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων και συγκεκριμένα στην Αθήνα όταν η αποθήκη αυτή είναι κάτω των 40 τ.μ. (Π.Δ. 1340/81, Αποφ., 448/96 Α.Π., Αποφ. 1529/99 Α.Π. Γαετμήμα, Αποφ. 101/2003 Εφετείου Αθηνών (Συμ/κη Επιθ. Νοεμβ. Δεκ. 2003). Τελειώνοντας την εισήγησή μου για τις αποκλειστικές χρήσεις θέλω να επισημάνω ότι και πριν την ισχύ του Ν. 1221/81 οι θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων στον ελεύθερο ισόγειο χώρο της πυλωτής δεν μπορούσαν να μεταβιβαστούν ως αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες (ΟΛ. Α.Π. 23/2000, Α.Π. 131/2001 και 233/2000 Γ τμ. Α.Π.).

ΕΝΟΡΚΕΣ ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ στην «πολιτική δίκη» και εκτός αυτής

«Ένορκες Βεβαιώσεις». Πράξεις ίσως ήσσονος σημασίας για πολλούς από εμάς και μη επικερδείς, με δεδομένη και την επί ετών καθήλωση των δικαιωμάτων μας επί σύνταξης παγίων πράξεων. Ωστόσο η Ένορκη Βεβαίωση-αποδεικτικό μέσω ενώπιον Συμβολαιογράφου αποτελεί μία από τις, όχι και πολλές εκείνες, πράξεις, που εξυψώνουν το θεσμό του επαγγέλματος, τονίζοντας τον χαρακτήρα του ως δημόσιου λειτουργήματος και συνεπικουρικού μηχανισμού απονομής δικαιοσύνης, καθώς κατά τη διάρκεια της πράξης αυτής, που κατά το νόμο μπορεί να συνταχθεί και ενώπιον Ειρηνοδίκη ή Προξένου, ο Συμβολαιογράφος αναγορεύεται σε δικαστικό λειτουργό και θεωρείται οινεί δικαστής-Ειρηνοδίκης.

Η ύπαρξή τους οφείλεται στο ν. 1540/1944 που τις καθιέρωσε, και σήμερα στο άρθρο 270§2 ΚΠολΔ, σύμφωνα δε με τη θεωρία πρόκειται για ιδιαίτερο αποδεικτικό μέσο, καθώς δεν υπάρχει ειδική αναφορά για τον εννοιολογικό τους προσδιορισμό, την αποδεικτική τους δύναμη ή τον χαρακτήρα τους. (σχολιασμός ΚΠολΔ κατ' άρθρο Βαθρακοκόλη, άρθρο 339, σημ. 72+ΑΠ). Λαμβάνονται, προκειμένου να χρησιμοποιηθούν ως αποδεικτικά μέσα ενώπιον Μον. ή Πολ. Πρ., με την τελευταία δε τροποποίηση του άρθρου 270ΚΠολΔ, δεν μπορούν να υπερβαίνουν τις τρεις για κάθε αντίδικη πλευρά.

Ένορκες Βεβαιώσεις μπορούν να συνταχθούν ενώπιον Συμβολαιογράφου και με άλλες αφορμές, όχι δηλαδή αποκλειστικά μία δίκη, οι σημαντικότερες εκ των οποίων είναι:

1. Για έκδοση πιστοποιητικού πλησιεστέρων συγγενών: Όταν κάποιος βεβαιώνει ενόρκως ποιιο ήταν οι πλησιέστεροι συγγενείς κάποιου αποθιώσαντος κατά το χρόνο του θανάτου του, για τον οποίο ο αρμόδιος Δήμος αδυνατεί να εκδώσει πιστοποιητικό πλησιεστέρων συγγενών, επειδή αυτοί είναι πρόσωπα απώτερα συζύγου και τέκνων και από τα Δημοτολόγια δεν προκύπτουν τέτοια στοιχεία. Η χρησιμοποίηση Ένορκης Βεβαίωσης ενώπιον Συμβολαιογράφου για τον ανωτέρω σκοπό, προκύπτει από το συνδυασμό των εξής διατάξεων: α) του άρθρου 114§1 περ. ζ' του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (π.δ. 410/1995) κατά την οποία ο Δήμαρχος είναι αρμόδιος να εκδίδει πιστοποιητικά προσωπικής και οικογενειακής καταστάσεως των δημοτών, β) της υπ' αριθ. 38973/8-5-1969 Εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών, η οποία ορίζει ότι «οι Δήμαρχοι εκδίδουν πιστοποιητικά ή βεβαιώσεις και σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση το προβλέπει ο νόμος, αρκεί να εκδίδονται βάσει στοιχείων που τηρούνται στο Δήμο. Η έκδοση πιστο-

ποιητικού για θέμα που δεν προκύπτει από τα τηρούμενα στο Δήμο στοιχεία είναι δυνατή στην περίπτωση που ο Δήμαρχος έχει προσωπική αντίληψη ή στηρίζεται σε έγγραφα άλλων αρχών τα οποία προσκομίζουν οι ενδιαφερόμενοι ...», και γ) του άρθρου 1§1 περ. δ' του Κώδικα Συμβολαιογράφων σύμφωνα με το οποίο «Ο Συμβολαιογράφος έχει καθήκον να συντάσσει και φυλάσσει έγγραφα ... δηλώσεων των ενδιαφερομένων οσάκις ... οι ενδιαφερόμενοι επιθυμούν να προσδώσουν σε αυτά κύρος δημοσίου εγγράφου».

2. Για έκδοση «Πιστοποιητικού Κυριότητας-Βεβαίωσης Χρησικτησίας»: Επίσης συχνά συμβαίνει κυρίως στην περιφέρεια, οι Δήμαρχοι να ζητούν ένορκες βεβαιώσεις προκειμένου να χορηγήσουν πιστοποιητικά κυριότητας με τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία. Ωστόσο επειδή τόσο από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων αλλά και από οιαδήποτε άλλη διάταξη, δεν προκύπτει ότι ο Δήμαρχος έχει τέτοιου είδους αρμοδιότητα, η οποία κατά το άρθρο 114§1 περ. ζ' του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων περιορίζεται στο να εκδίδει πιστοποιητικά που αφορούν την προσωπική και την οικογενειακή μόνον κατάσταση των δημοτών, όχι όμως και την περιουσιακή τους κατάσταση, αλλά και σύμφωνα με την υπ' αριθ. 42/1999 απόφαση του Συμβουλίου Πλημμελειοδικών Θήβας, η οποία ρητά αναφέρει πως ο Δήμαρχος είναι αρμόδιος να εκδίδει πιστοποιητικά προσωπικής και οικογενειακής κατάστασης των δημοτών, όχι όμως και πιστοποιητικών που αφορούν στο επάγγελμα ή την περιουσιακή κατάσταση αυτών, θα πρέπει κατά τη γνώμη μου ο Συμβολαιογράφος που του ζητείται οποιεδήποτε η σύνταξη Ένορκης Βεβαίωσης, αφενός μεν στηριζόμενος στο άρθρο 1§1 περ. δ' του Κώδικα Συμβολαιογράφων σύμφωνα με το οποίο «Ο Συμβολαιογράφος έχει καθήκον να συντάσσει και φυλάσσει έγγραφα ... δηλώσεων των ενδιαφερομένων οσάκις ... οι ενδιαφερόμενοι επιθυμούν να προσδώσουν σε αυτά κύρος δημοσίου εγγράφου», αφετέρου δε στο γεγονός ότι δεν απορρέει από οιαδήποτε διάταξη νόμου υποχρέωση του Συμβολαιογράφου να γνωρίζει πού και πώς πρόκειται να χρησιμοποιηθεί μία νόμιμα συνταχθείσα ενώπιόν του πράξη, να μην αρνείται τη σύνταξη της Ένορκης Βεβαίωσης σεβόμενος από τη μία την επιθυμία των ενδιαφερομένων και πράττοντας το καθήκον του όπως ορίζει το ανωτέρω άρθρο, από την άλλη όμως να μην κάνει μνεία στο πού πρόκειται να χρησιμοποιηθεί η συνταχθείσα Ένορκη Βεβαίωση, αλλά να περιορίζεται στο να αναφέρει ότι συντάχθηκε για κάθε νόμιμη χρήση. Αυτός στον οποίο πρόκειται να δοθεί η Ένορκη Βεβαίωση

για να τη χρησιμοποιήσει και να εκδώσει κάποιο έγγραφο, κάποια απόφαση ή κάτι άλλο, αυτός είναι και υπεύθυνος να ελέγξει αν έχει εκ του νόμου τη δυνατότητα ή την αρμοδιότητα να τη χρησιμοποιήσει ή να στηριχθεί σε αυτήν, εν προκειμένω ο Δήμαρχος.

Κατόπιν των ανωτέρω πιστεύω πως δε θα πρέπει να επισυνάψουμε σε συμβολαία μας Πιστοποιητικά Κυριότητας Δημάρχων, καθώς αυτοί είναι αναρμόδιοι να εκδίδουν τέτοια, μπορούμε όμως να λαμβάνουμε και να χρησιμοποιούμε Ένορκες Βεβαιώσεις, το περιεχόμενο των οποίων βεβαιώνει όλα ή κάποια από τα στοιχεία εκείνα που στοιχειοθετούν την κτήση κάποιου ακινήτου με τα προσόντα της εκτάκτου χρησικτησίας από κάποιον συμβαλλόμενο σε συμβολαίο μας. (-υπ' αριθ. 745/18-4-1977 Εγκύκλιος Εισ.Πρ.Θεσ. Δ. Σιδέρη, Συμ/φική επθεώρηση τ. ΙΘ' σελ. 17: «Στα συμβολαία τα αφορώντα στη σύσταση, μετάθεση ή αλλοίωση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, το οποίο ο δικαιοπάροχος απέκτησε διά χρησικτησίας, θα πρέπει να διαλαμβάνεται πλήρης και λεπτομερής περιγραφή των νομίμων όρων της χρησικτησίας, ήτοι του χρόνου και του τρόπου κτήσης της νομής του ακινήτου, της καλής πίστης του νομέως ως και του διαρρέυσαντος χρόνου της χρησικτησίας. Επίσης θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία ότι το περί ου η χρησικτησία ακίνητο είναι ιδιωτικό και όχι δημόσιο, όλα δε τα παραπάνω στοιχεία, ή μερικά από αυτά να βεβαιώνονται, ει δυνατόν, με έγγραφα δημόσιας αρχής» -κατά συνέπεια και με Ένορκες Βεβαιώσεις ενώπιον Συμβολαιογράφου- «ή άλλα επίσημα στοιχεία μνημονεύόμενα ειδικά σε κάθε συμβόλαιο»).

Μερικές ακόμη περιπτώσεις νομοθετημάτων που κάνουν αναφορά σε ένορκες βεβαιώσεις:α) το άρθρο 5 ν. 3234/1955 (φοιτητής που λόγω ασθένειας έχασε εξεταστική), β) το άρθρο 2 του από 20-11-1957 β.δ. (περίπτωση καταστροφής αρχείου ασφαλισμένου στο Ταμείο Νομικών από βομβαρδισμό ή άλλη αιτία, και αδυναμία απόδειξης καταβολής εισφορών), γ) το άρθρο 6 του π.δ. 394/1996 (αλλοδαποί υποψήφιοι προμηθευτές του δημοσίου, που στις χώρες του δεν εκδίδονται τα εκ της ελληνικής νομοθεσίας απαιτούμενα δικαιολογητικά προκειμένου να συμμετέχουν σε διαγωνισμό).

Όσοσο νομικό ενδιαφέρον παρουσιάζουν περισσότερο οι ένορκες βεβαιώσεις-αποδεικτικά μέσα στα πλαίσια της πολιτικής δίκης, στις οποίες και θα αναφερθώ στη συνέχεια, οι κανόνες των οποίων έχουν αναλογική εφαρμογή και στις υπόλοιπες Ένορκες Βεβαιώσεις. Να σημειωθεί πως εκτός από τις ανωτέρω ένορκες βεβαιώσεις και αυτές του ΚΠολΔ, για τις οποίες γίνεται λόγος παρακάτω αναλυτικά, απαντάται και η «Έκθεση Ένορκης Κατάθεσης» στα πλαίσια της προδικασίας διοικητικής δίκης -διατάξεις των άρθρων 184 και 185 του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (ν. 2717/1999)-, με φύση διαφορετική από αυτήν της Ένορκης Βεβαιώσεως του ΚΠολΔ, για την οποία και γίνεται λόγος εδώ.

Προθεσμία Κλίψεως: Της λήψης της Ένορκης Βεβαιώσεως προηγείται κλίση του αιτούντος αυτήν προς τον αντίδικό του, προκειμένου να παραστεί ο τελευταίος, εφόσον το επιθυμεί. Η παράσταση του αντιδίκου έχει την έννοια της γνώσης της ταυτότητας του μάρτυρα και των βεβαιουμένων, ώστε ο αντίδικος να μπορεί ευχερέστερα να αποκρούσει το περιεχόμενό της στο δικαστήριο και να μην αιφνιδιάζεται, και τίποτε περισσότερο, καθώς εξάλλου απαγορεύεται η υποβολή

ερωτήσεων προς τον μάρτυρα-βεβαιουόντα. (σχολιασμός ΚΠολΔ κατ' άρθρο Βαθρακοκοίλη, άρθρο 270, σημ. 8).

Ο ΚΠολΔ καθιερώνει για την επίδοση της κλήσεως προθεσμία τουλάχιστον δύο εργασίμων ημερών πριν την προσδιορισμένη ημέρα λήψεως της Ένορκης Βεβαιώσεως (και οκτώ ημερών αν η βεβαίωση θα δοθεί στην αλλοδαπή)-παράδειγμα (επίδοση κλήσεως Τετάρτη, λήψη ένορκης τη Δευτέρα, ώστε να μεσολαβούν δύο εργάσιμες ημέρες). Εκτός αν διατάξεις ειδικών διαδικασιών ορίζουν διαφορετικές προθεσμίες, οπότε θα ισχύουν εκείνες ως ειδικότερες. Η μη τήρηση της ανωτέρω προθεσμίας καθιστά την Ένορκη Βεβαίωση απαράδεκτη ως αποδεικτικό μέσο. Το απαράδεκτο λαμβάνεται υπόψη από το δικαστήριο και αυτεπαγγέλτως, χωρίς δηλαδή την ανάγκη προβολής σχετικής ένστασης. (σχολιασμός ΚΠολΔ κατ' άρθρο Βαθρακοκοίλη, άρθρο 339, σημ. 49+ ΑΠ 106/91, 1905/87, 1510/77 κλπ). Η τυχόν εκπρόθεσμη κλίση του αντιδίκου δεν καθιστά την ένορκη βεβαίωση αυτή καθ' αυτή άκυρη ή παράνομη ως συμβολαιογραφική πράξη, επομένως ο Συμβολαιογράφος δεν έχει υποχρέωση να ελέγξει το εμπρόθεσμο της κλήσεως, ούτε δικαιούται να αρνηθεί τη σύνταξη της επειδή ίσως αυτή η κλίση δεν επιδόθηκε εμπρόθεσμα ή ουδόλως έλαβε χώρα κλίτευση. Εξάλλου, για να το έκανε αυτό, δηλαδή να ήλεγχε το εμπρόθεσμο αυτής, θα έπρεπε, λόγω των πολλών διαφορετικών προθεσμιών που ισχύουν στις ειδικές διαδικασίες, να γνώριζε και την διαδικασία στην οποία θα επρόκειτο να χρησιμοποιηθεί η Ένορκη Βεβαίωση, πράγμα που δεν προκύπτει ούτε από την ίδια την κλίση, καθώς δεν είναι υποχρεωτική η αναγραφή της διαδικασίας. Να σημειωθεί εξάλλου πως κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων ή της εκούσιας δικαιοδοσίας (σχολιασμός ΚΠολΔ κατ' άρθρο Βαθρακοκοίλη, άρθρο 339, σημ. 62+ΑΠ 739/88 και 63+759 ΚΠολΔ), λαμβάνονται υπ' όψιν ένορκες βεβαιώσεις ακόμη και αν δεν προηγήθηκε κλίτευση.

Το δικαστήριο της ουσίας είναι αυτό που θα κρίνει το παραδεκτό ή όχι της Ένορκης Βεβαιώσεως και το αν θα την κάνει δεκτή ως αποδεικτικό μέσο. Αυτό προκύπτει και από το γεγονός ότι αυτό το ίδιο πάλι θα κρίνει αν τυχόν το εκπρόθεσμο της κλήσεως ή η ανυπαρξία της έχουν θεραπευτεί με κάποιον άλλον τρόπο, όπως την παράσταση τελικά του αντιδίκου κατά τη λήψη της, ή θα κρίνει-το δικαστήριο πάλι- και αν τελικά θα την δεχτεί ως αποδεικτικό μέσο, εφαρμόζοντας τη διάταξη του άρθρου 270§2 εδ. α' ΚΠολΔ, κατά την οποία το δικαστήριο μπορεί να κάνει δεκτά και αποδεικτικά μέσα που δεν πληρούν τους όρους του νόμου. Και όλα αυτά με την προϋπόθεση πως εν τέλει, αυτή πράγματι θα χρησιμοποιηθεί από τον αιτούντα και θα προσκομιστεί ενώπιον του δικαστηρίου. Επειδή όλα τα ανωτέρω ανήκουν κατά τον ΚΠολΔ στην αρμοδιότητα του δικαστηρίου της ουσίας, αφορούν δε γεγονότα και προϋποθέσεις που είτε προηγούνται της λήψεώς της Ένορκης Βεβαιώσεως είτε την ακολουθούν, θεωρώ ότι ο Συμβολαιογράφος που παρεμπιπτόντως παρεμβαίνει, συμμετέχοντας στη λήψη αυτού του αποδεικτικού μέσου, πρέπει να περιοριστεί στην ενώπιον του ορθή τήρηση των κανόνων δικαίου κατά τη διάρκεια λήψεως αυτής, ώστε αυτή να είναι έγκυρη ως συμβολαιογραφική πράξη, το δε παραδεκτό της ή μη συνολικά ως αποδεικτικού μέσου και σε σχέση με το αν πληρώθηκαν οι όροι που ο νόμος θέτει πριν τη λήψη της ή το κατά πόσο αυτή μπορεί να γίνει δεκτή μετά την λήψη της, αφορούν το δικαστήριο της ουσίας και

μόνον αυτό, το οποίο ερευνά όλα αυτά και αυτεπαγγέλτως. Επιπλέον φρονώ πως θα συνιστούσε μη επιτρεπτή παρέμβαση του Συμβολαιογράφου στο έργο της δικαιοσύνης, το να αρνηθεί να συλλέξει ένα αποδεικτικό μέσο, που το δικαστήριο της ουσίας είναι αρμόδιο να κρίνει το παραδεκτό του ή μη, και αν το είχε ενώπιόν του θα μπορούσε να το κάνει, κατά την κρίση του, δεκτό.

Κατά τόπον αρμοδιότητας: Ο νόμος δεν ορίζει σχετικά, και γίνεται δεκτό πως η λήψη Ένορκης Βεβαίωσης μπορεί να γίνει ενώπιον οιασδήποτε Συμβολαιογράφου, ανεξαρτήτως της περιφέρειας της έδρας αυτού ή του Δικαστηρίου της ουσίας. (σχολιασμός ΚΠολΔ κατ' άρθρο Βαθρακοκόλη, άρθρο 339, σημ. 56+Εφ.Αθ. 6626/82). Έτσι είναι πιθανό να μας ζητηθεί να συντάξουμε μία Ένορκη Βεβαίωση στη Θεσσαλονίκη, για υπόθεση που εκδικάζεται στην Αθήνα.

Ποιοι δικαιούνται να παρίστανται-απόρρητο: Απαραίτητη είναι φυσικά κατ' αρχήν η παρουσία του βεβαιώντος-μάρτυρα. Επίσης δικαιούνται να παρίστανται οι διάδικοι, ήτοι ο απών την ένορκη βεβαίωση και ο κληθείς αντίδικος του, μετά των πληρεξουσίων δικηγόρων τους. Τέλος αντ' αυτών (των διαδίκων) μόνον οι πληρεξούσιοι δικηγόροι τους, εφόσον έχουν λάβει τη σχετική πληρεξουσιότητα.

Η ανωτέρω πληρεξουσιότητα δεν αποδεικνύεται από τυχόν απλή επίδειξη της κλήσης που έχει επιδοθεί στον αντίδικο του αιτούντος, ούτε και από αντίγραφο αγωγής υπογεγραμμένο από δικηγόρο. Ο τύπος της πληρεξουσιότητας, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 96§3 ΚΠολΔ, είναι σαφώς προσδιορισμένος εκ του νόμου, και είναι είτε αυτός του συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου είτε του ιδιωτικού εγγράφου με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής του αντιπροσωπευμένου. Έτσι μόνον εφόσον ο δικηγόρος, του οποίου η πληρεξουσιότητα ενδεχομένως αμφισβητηθεί ενώπιον του συντάσσοντος της ένορκη βεβαίωση Συμβολαιογράφου, είναι εφοδιασμένος με ένα εκ των δύο προαναφερομένων εγγράφων, δικαιούται να παρασταθεί, διαφορετικά ο Συμβολαιογράφος είναι υποχρεωμένος να εφαρμόσει αναλογικά το άρθρο 105 ΚΠολΔ και δυνητικά, είτε να απαγορεύσει στο δικηγόρο να παρασταθεί και να τον αποβάλλει από τη διαδικασία, είτε εφόσον έτσι κρίνει, να ορίσει σύντομη προθεσμία για τη θεραπεία της έλλειψης της πληρεξουσιότητας.

Στην περίπτωση αυτή, που δηλαδή επιτρέπει τη θεραπεία της έλλειψης τάσσοντας σχετική προθεσμία, μπορεί, και πάλι δυνητικά εκ του νόμου, να αποφασίσει να μην επιτρέπει την παρουσία του δικηγόρου που δεν έχει ακόμη αποδείξει την πληρεξουσιότητά του ή και να την επιτρέπει, και εφόσον, κατά τον ΚΠολΔ άρθρο 105§1 εδ. β', η έλλειψη συμπληρωθεί εμπρόθεσμα, δηλαδή εντός της ταχθείσης προθεσμίας, να είναι έγκυρες και όποιες πράξεις διενεργήθηκαν από την προβολή της ένστασης και έκτοτε. Ωστόσο είναι δύσκολο νομίζω να υποστηριχθεί ότι η ανωτέρω διάταξη έχει εφαρμογή και ενώπιον Συμβολαιογράφου, δηλαδή ότι είναι δυνατή η συνέχιση λήψεως της Ένορκης Βεβαίωσης με την παρουσία δικηγόρου που δεν έχει αποδείξει την πληρεξουσιότητά του -η οποία προηγουμένως αμφισβητήθηκε με την προβολή της σχετικής ένστασης-, καθώς ενώ οι δικαστικές συνεδριάσεις, στις οποίες αναφέρεται το ανωτέρω και αναλογικώς εφαρμοζόμενο άρθρο του ΚΠολΔ, είναι δημόσιες, αντίθετα δεν ισχύει το αυτό και για τη λήψη ένορκων βεβαιώσεων ενώπιον Συμβολαιογράφου,

για τις οποίες ισχύουν κάποιοι κανόνες απορρήτου που απορρέουν και από τις αρχές που διέπουν τα συμβολαιογραφικά έγγραφα στο σύνολό τους -αναφέρομαι στο άρθρο 13§2 του Κώδικα Συμβολαιογράφων, όπως αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 59 ν. 3160/2003, κατά το οποίο κανείς δε δικαιούται να παραλάβει αντίγραφο συμβολαιογραφικής πράξης που ακόμη δεν έχει καταχωρηθεί σε δημόσια βιβλία, πλην των δικαιοπρακτούντων, των διαδόχων τους, και φυσικά των πληρεξουσίων τους. Ο νομοθέτης με την εν λόγω διάταξη θέλει να προστατέψει το περιεχόμενο των συμβολαιογραφικών εγγράφων -εν προκειμένω και της Ένορκης Βεβαίωσης-, και να μην περιέλθει αυτό σε γνώση τρίτων, άσχετων με τη συμβολαιογραφική πράξη προσώπων, πριν υποστεί αυτό κάποιου είδους δημοσιότητας. Και πριν τη συζήτηση του δικαστηρίου στο οποίο η Ένορκη Βεβαίωση πρόκειται να προσκομισθεί ως αποδεικτικό μέσο, αυτή δεν έχει περιέλθει σε δημοσιότητα καθ' οιονδήποτε τρόπο.

Ο Συμβολαιογράφος όμως που θα επιτρέψει προσωρινά την παρουσία σε δικηγόρο που δεν αποδεικνύει την αμφισβητηθείσα πληρεξουσιότητά του, θα παραβιάσει την ανωτέρω επιταγή και βούληση του νομοθέτη, ιδίως αν ληφθεί υπ' όψιν και το γεγονός ότι παράσταση δικηγόρου χωρίς πληρεξουσιότητα και με την αίρεση της εκ των υστέρων έγκρισής της, δεν μπορεί να υποστηριχτεί, καθώς αν η έγκριση δε δοθεί τελικά, θα έχει παραβιαστεί το απόρρητο της Ένορκης Βεβαίωσης, εφόσον αυτή δε θα έχει χρησιμοποιηθεί ακόμη ενώπιον Δικαστηρίου. Επιπλέον, ενώ σύμφωνα με το προαναφερόμενο άρθρο 13 Κώδικα Συμβολαιογράφων, κανείς δε δικαιούται να παραλάβει αντίγραφο συμβολαιογραφικής πράξης που ακόμη δεν έχει καταχωρηθεί σε δημόσια βιβλία, πλην των δικαιοπρακτούντων, των διαδόχων τους, και φυσικά των πληρεξουσίων τους, θα παρουσιάζεται το οξύμωρο σχήμα να μπορεί να παρασταθεί κάποιος δικηγόρος χωρίς πληρεξουσιότητα σε όλη τη διάρκεια λήψης μίας ένορκης βεβαίωσης, στο τέλος της οποίας ο Συμβολαιογράφος θα είναι υποχρεωμένος να του αρνηθεί τη χορήγηση επικυρωμένου αντιγράφου, που ισοδυναμεί, και κατά τα ανωτέρω, με γνώση του περιεχομένου της. Επομένως, για όλους τους ανωτέρω λόγους, γνώμη μου είναι πως εφόσον αμφισβητηθεί η πληρεξουσιότητα κάποιου παριστάμενου δικηγόρου και ο Συμβολαιογράφος τάξει σύντομη προθεσμία για τη συμπλήρωσή της, δεν μπορεί -αν και στον Δικαστή δίδεται εκ του ΚΠολΔ η δυνητική αυτή ευχέρεια- ταυτόχρονα να επιτρέπει την παρουσία αυτού του δικηγόρου κατά τη διάρκεια λήψης της ένορκης βεβαίωσης, παρά μόνον αφού αποδείξει την πληρεξουσιότητά του.

Προσωπικά μου άποψη για λόγους που δε θα σας εκθέσω τώρα, ενόψει και του γεγονότος ότι κατόπιν σχετικής αίτησης του Συλλόγου επικείται εισαγγελική γνωμοδότηση επί του θέματος, είναι ότι ο Συμβολαιογράφος έχει υποχρέωση να ερευνήσει και αυτεπαγγέλτως την πληρεξουσιότητα τυχόν παριστάμενου δικηγόρου, και να πράξει ανάλογα τα προαναφερθέντα, ανεξάρτητα από το αν προβληθεί ένσταση έλλειψης πληρεξουσιότητας ή όχι.

Καταγραφή ώρας έναρξης: Σε αυτό το συμβολαιογραφικό έγγραφο, σε αντίθεση με την πλειοψηφία αν όχι το σύνολο των υπολοίπων, θα πρέπει κατά τη γνώμη μου ο Συμβολαιογράφος για την αρτιότητα της Ένορκης Βεβαίωσης, να μνημονεύσει εκτός από την ημερομηνία που η

πράξη του λαμβάνει χώρα, και την ώρα που αυτή αρχίζει. Δεν επισείεται κάποια ποινή ακυρότητας της πράξης για την αντίθετη περίπτωση. Όμως στην περίπτωση που κάποιος διάδικος ισχυριστεί ότι η Ένορκη Βεβαίωση, που δεν αναγράφει την ώρα που ξεκίνησε ή πραγματοποιήθηκε, δεν έλαβε χώρα στην προκαθορισμένη ώρα, αλλά επί παραδείγματι νωρίτερα, και ως εκ τούτου δεν κατέστη δυνατό για αυτόν να παραβρεθεί κατά τη λήψη της, θα κινδυνεύει αυτή να θεωρηθεί απαράδεκτη ως αποδεικτικό μέσο, εφόσον το ανωτέρω γεγονός, δηλαδή η ώρα έναρξής της, θα γίνει αντικείμενο αποδείξεως. Ενώ αν ο Συμβολαιογράφος μνημονεύσει την ώρα έναρξης, αυτή θεωρείται αποδεδειγμένη και αμάχητο τεκμήριο ως αναγραφόμενη σε δημόσιο έγγραφο, και επίσης το Δικαστήριο της ουσίας επιποθείται στο να κρίνει το παραδεκτό ή μη της ένορκης ως αποδεικτικού μέσου, είτε αυτή ελήφθη πριν είτε με καθυστέρηση σε σχέση με την εκ της κλίσεως προκαθορισμένη ώρα. Καλό είναι δηλαδή να μην αποδυναμώσουμε από μόνοι μας το συμβολαιογραφικό μας έγγραφο, και να αναγράψουμε την ακριβή ώρα έναρξής της Ένορκης Βεβαίωσης, η οποία επιπλέον είναι αρκετά βέβαιο πως θα αναγράφεται και στην κλίση που θα έχει επιδοθεί στον αντίδικο του αιτούντος, η οποία κλίση συνήθως μας επιδεικνύεται προκειμένου να αντιγράψουμε από αυτήν τα στοιχεία των αντιδίκων.

Να σημειωθεί ότι είναι δυνατό λόγω φόρτου εργασίας του Συμβολαιογραφείου να μην αρχίσει η λήψη μίας ένορκης βεβαίωσης επακριβώς στην προκαθορισμένη από την κλίση ώρα έναρξής της. Στην περίπτωση αυτή, όπως και σε κάθε άλλη που δεν εξαρτάται από τη βούληση του αιτούντος αυτήν και καλούντος τον αντίδικο του, αλλά σε λόγους που αφορούν το πρόσωπο του Συμβολαιογράφου ή του Ειρηνοδίκη, δε συνεπάγεται το απαράδεκτο της ένορκης βεβαίωσης, η οποία μπορεί για εύλογο χρόνο έτσι να επιμκνυθεί (ΑΠ 336/80 ΔΕΝ 47/341, ΑΠ 336/90 ΕΕΔ 50/727), γι' αυτό και ο αντίδικος οφείλει να αναμένει στο χρονικό αυτό διάστημα.

Ο όρκος του μάρτυρα: Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 408 ΚΠολΔ που εφαρμόζεται αναλογικά, ο μάρτυρας μπορεί να επιλέξει το είδος του όρκου που θα δώσει, θρησκευτικό ή πολιτικό, γεγονός για το οποίο ο Συμβολαιογράφος πρέπει να κάνει σχετική μνεία και να καταγράψει το αντίστοιχο περιεχόμενο του όρκου που θα επιλεγεί. Γι' αυτό πρέπει να ερωτάται ο μάρτυρας από τον Συμβολαιογράφο σχετικά με το είδος του όρκου που επιθυμεί να δώσει (άρθρο 408§1 εδ. β' ΚΠολΔ). Οι δύο όρκοι, θρησκευτικός και πολιτικός, είναι απόλυτα ισοδύναμοι. Το περιεχόμενο του κάθε όρκου, προς υπενθύμιση, είναι το εξής. Θρησκευτικός, ενώ ο μάρτυρας έχει ήδη κληθεί από εμάς να θέσει το δεξί του χέρι στο Ιερό Ευαγγέλιο (Καινή Διαθήκη), εφόσον είναι Χριστιανός, ή στο αντίστοιχο ιερό βιβλίο της θρησκείας του (πχ Κοράνι για Μωαμεθανούς, Βράχες για Βουδιστές κλπ): «Ορκίζομαι ενώπιον του Θεού-του Αλλάχ κλπ, να πω ευσυνείδητα όλη την αλήθεια και μόνο την αλήθεια, χωρίς να προσθέσω ούτε να κρύψω τίποτε», και πολιτικός: «Δηλώνω στην τμή και στη συνείδησή μου πως θα πω όλη την αλήθεια και μόνο την αλήθεια, χωρίς να προσθέσω ούτε να κρύψω τίποτε».

Να σημειωθεί πως κατά την Εφ.Αθ. 1668/81 ένορκες βεβαιώσεις λαμβάνονται υπ' όψη ως αποδεικτικά μέσα ακόμη και χωρίς την όρκιση του μάρτυρα, χωρίς βέβαια αυτό να σημαίνει ότι εμείς δε θα προβαίνουμε στην όρκιση του μάρτυρα.

Η Διαδικασία: Κατά τη διάρκεια λήψης της ένορκης βεβαίωσης ο Συμ-

βολαιογράφος υποχρεούται να καταγράφει μόνον τα όσα έχει να βεβαιώσει ενόρκως ο μάρτυρας και καμία άλλη δήλωση οιαδήποτε τυχόν δικαιουμένου να παρίσταται, εκτός τυχόν τυπικών, σε σχέση με τη διαδικασία, ενστάσεων, και πάντως όχι σχετικών με τα από τον μάρτυρα βεβαιούμενα. Αυτά, δηλαδή το περιεχόμενό τους, θα τα κρίνει το δικαστήριο της ουσίας. Ερωτήσεις δεν επιτρέπονται από κανέναν παριστάμενο. Στο Δικαστήριο της ουσίας και μόνον επαφίεται να αξιολογήσει το περιεχόμενο της βεβαίωσης του μάρτυρα. (σχολιασμός ΚΠολΔ κατ' άρθρο Βαθρακοκοίλη, άρθρο 339, σημ. 57+ΑΠ 703/76, 1023/75 κλπ).

Ο μάρτυρας, επειδή ορκίζεται με σκοπό να βεβαιώσει ορισμένα περιστατικά, είναι δυνατόν: (σχολιασμός ΚΠολΔ κατ' άρθρο Βαθρακοκοίλη, άρθρο 339, σημ. 56)

1) να δηλώσει προφορικά εκείνη τη στιγμή όσα θέλει να βεβαιώσει ενόρκως, ενώ μπορεί να κάνει και χρήση σημειώσεων ή και να υπαγορεύει (+ΕΑ 2281/87 ΕΛΠ 1987/186),

2) να προσκομίσει στο Συμβολαιογράφο έτοιμο γραπτό κείμενο, το οποίο αφού ο Συμβολαιογράφος το αντιγράψει, να του το αναγνώσει προκειμένου αυτός να το βεβαιώσει ενόρκως και να υπογράψει την Ένορκη Βεβαίωση,

3) να βεβαιώσει το περιεχόμενο έτοιμου ήδη κειμένου, που έχει συνταχθεί από τον Συμβολαιογράφο βάσει προετοιμασμένου σχεδίου, που ο Συμβολαιογράφος κατά τα ανωτέρω θα του το αναγνώσει, πριν αυτός το βεβαιώσει ενόρκως και το υπογράψει (Γνμ. Εισ.Εφ.Ναυπλ. 30/1990 ΝοΒ 38/1054, Εφ.Αθ. 221/85 ΑρχΝ 36/231, Εφ.Αθ. 1616/74 ΕΕΔ 33/467)

Πάντως ό,τι από τα ανωτέρω και αν γίνει ο Συμβολαιογράφος έχει υποχρέωση να καταγράψει τον ακριβή τρόπο λήψης της ένορκης βεβαίωσης. Δε θα έπρεπε να μας προκαλεί έκπληξη μία ένορκη βεβαίωση, όπου θα καταγράψει ο Συμβολαιογράφος τα εξής: «ανέγνωσα στον βεβαιούντα-μάρτυρα έτοιμο κείμενο που μου είχε σταλεί μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του αιτούντος την παρούσα ένορκη βεβαίωση, το οποίο κατόπιν των παρατηρήσεων και των διορθώσεων του εμφανισθέντος και ενόρκως βεβαιούντος, έχει την κάτωθι τελική μορφή:...».

Κωφάλαλοι και άλαλοι: Ενώ σύμφωνα με το άρθρο 399 περ. 2 ΚΠολΔ αυτοί δεν μπορούν να εξεταστούν ως μάρτυρες ενώπιον δικαστηρίου, καθώς πρόκειται για πρόσωπα που σύμφωνα με τον ΚΠολΔ «δεν έχουν την ικανότητα να ανακοινώσουν αυτό που αντιλήφθηκαν», μπορούν, με την προϋπόθεση ότι γνωρίζουν γραφή, να βεβαιώσουν ενόρκως ενώπιον Συμβολαιογράφου όσα υπέπεσαν στην αντίληψή τους. Σημειώστε πως αυτός είναι και ο μοναδικός τρόπος να γνωστοποιήσουν μάρτυρες αυτής της κατηγορίας τα όσα υπέπεσαν στην αντίληψή τους και κατά συνέπεια πόσο σημαντική μπορεί να είναι μία τέτοια ένορκη βεβαίωση, όταν μάλιστα ένας άλαλος ή κωφάλαλος είναι ο μοναδικός μάρτυρας κάποιου περιστατικού!

Τέλος Πράξης: Υπογράφουν στο τέλος, φυσικά ο Συμβολαιογράφος, ο ενόρκως βεβαιώσας και τα τυχόν παριστάμενα πρόσωπα. Η μη υπογραφή των τελευταίων δεν βλάπτει το κύρος της πράξης, καθώς αυτά δε θεωρούνται συμπράττοντα πρόσωπα, εφόσον όμως εμφανίστηκαν και ήταν παρόντα κατά τη διάρκεια της πράξης, καλό είναι να υπογράψουν και αυτά.