



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

(U.I.N.L.)

«Το τεκμήριο 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

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΣΤΙΣ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ4

ΒΗΜΑ ΑΛΛΗΛΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΣΧΕΣΕΙΣ (Στοργής) ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ - ΕΡΓΟΛΑΒΩΝ.....6

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ: ΠΑΡΕΞΗΓΗΜΕΝΟ ΚΑΙ ΠΟΛΥΠΑΘΟ.....8

ΔΕΚΑ ΧΡΟΝΙΑ ΝΟΤΑΡΙΟΣ9

ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΗΜΕΡΙΔΑ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ10

ΕΚΟΥΣΙΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ12

ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ15

ΠΟΙΚΙΛΗ ΥΛΗ

ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ20

Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑ ΤΟΝ Ν. 2472/199726

ΑΝΑΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΑ ΣΤΗΝ ΑΥΣΤΡΙΑ (ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ)32

ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ

ΓΙΑΤΙ ΜΙΣΩ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.....42

ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Τ.Α.Π.)43

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΝΕΑ44

ΒΙΒΛΙΟΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ.....45

ΚΩΔΙΚΟΣ Φ.Α.Τ.Ε.46

ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ47

ΒΑΛΚΑΝΙΚΟ ΦΟΡΟΥΜ ΤΟ ΣΕΠΤΕΜΒΡΗ ΣΤΗ ΣΟΦΙΑ

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

ΠΑΝΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΤΟ ΝΟΕΜΒΡΗ ΣΤΗ ΡΩΜΗ48

Αγαπητοί συνάδελφοι



“ΟΠΩΣ ΓΝΩΡΙΖΕΤΕ το Ζ’ Πανελλήνιο Συνέδριο Συμβολαιογράφων θα διεξαχθεί στη Θεσσαλονίκη στις 6,7,8 Οκτωβρίου του 2005 και τη διοργάνωσή του την έχει αναλάβει ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης. Η οργανωτική επιτροπή του συνεδρίου και το διοικητικό συμβούλιο του συλλόγου μας εδώ και πολύ καιρό εργάζονται πυρετωδώς για την επιτυχή οργάνωση του συνεδρίου.

ΦΑΙΝΕΤΑΙ ΠΩΣ το φθινόπωρο του 2005 θα μείνει στη μνήμη των συμβολαιογράφων ως η εποχή με τα πιο πολλά συμβολαιογραφικά συνέδρια, γιατί πριν το δικό μας πραγματοποιείται τον Σεπτέμβρη στη Σόφια το Γ’ Βαλκανικό Φόρουμ και έπεται τον Νοέμβρη στη Ρώμη το Α’ Πανευρωπαϊκό Συμβολαιογραφικό Συνέδριο. Ελπίζω να μείνει και στην ιστορία ως η εποχή με τα πιο πολλά εξαχθέντα (εκ των συνεδρίων) πορίσματα που η υλοποίησή τους δεν θα παραπεμφθεί στις καλές νδες.

ΤΟ ΓΕΓΟΝΟΣ ΟΤΙ το συνέδριο ενός θεσμού που έλκει τις ρίζες του στα Βυζαντινά χρόνια διεξάγεται σε μια πόλη με κατ’ εξοχήν βυζαντινά χαρακτηριστικά δεν πέρασε απαρατήρητο. Επιλέξαμε ως σήμα του συνεδρίου τον Ιουστινιανό και ως χώρο της πανηγυρικής έναρξης των εργασιών το Βυζαντινό Μουσείο της πόλης μας, που θεωρείται ένα από τα καλύτερα έργα δημόσιας αρχιτεκτονικής των τελευταίων δεκαετιών στην Ελλάδα. Τα θέματα του συνεδρίου είναι άκρως ενδιαφέροντα με προεξέχον αυτό του κτηματολογίου, στο οποίο καλούμαστε να αποσαφηνίσουμε τις θέσεις μας.

ΣΑΣ ΚΑΛΩ ΛΟΙΠΟΝ όλους να πλαισιώσετε τις εργασίες του συνεδρίου, να δώσετε το επιστημονικό σας παρόν στη φιλόξενη νύφη του Θερμαϊκού.

*Με συναδελφικούς χαιρετισμούς
Ο πρόεδρος του Σ.Σ.Ε.Θ.
Ευάγγελος Γ. Σαρρής*

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ



Ζ' ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟ
ΣΥΝΕΔΡΙΟ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Θεσσαλονίκη 6-8 Οκτωβρίου 2005
ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ "Ι. ΒΕΛΛΙΔΗΣ"

«Ο συμβολαιογράφος στις νέες οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες»

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΥΝΕΔΡΙΟΥ

ΠΕΜΠΤΗ 6 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2005

17.00 Εγγραφές

18.30 Εναρκτήριες ομιλίες - Χαιρετισμοί

21.30 Δεξίωση - cocktail στο Μουσείο Βυζαντινού Πολιτισμού

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 7 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2005

Έναρξη Εργασιών Συνεδρίου

Α' ΕΝΟΤΗΤΑ: Ο Συμβολαιογράφος ως εγγυητής της ασφάλειας δικαίου

09.00 - 11.30 Εισηγήσεις

11.30 - 12.00 Διάλειμμα

Β' ΕΝΟΤΗΤΑ: Ο Συμβολαιογράφος και το Κτηματολόγιο

12.00 - 14.00 Εισηγήσεις

14.00 - 16.30 Διάλειμμα

16.30 - 19.00 Συνέχεια εισηγήσεων Β' ενότητας

ΣΑΒΒΑΤΟ 8 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2005

Γ' ΕΝΟΤΗΤΑ: Συμβολαιογραφία και νέες προοπτικές

09.00 - 12.00 Εισηγήσεις

12.00 - 13.00 Διάλειμμα

13.00 - 14.00 Συμπεράσματα - Ψηφίσματα

Λήξη εργασιών συνεδρίου

21.00 Επίσημο Δείπνο στον χώρο του Κυβερνείου

ΣΧΕΣΕΙΣ [στοργής]

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ-ΕΡΓΟΛΑΒΩΝ



Οι σε δημόσιες συζητήσεις σηκώνουμε ψηλά το λάβαρο της υπεράσπισης των δικαιωμάτων των συναδέλφων μας, ποτέ όμως δεν

θίγουμε κάποια καυτά θέματα που αγγίζουν καίρια προβλήματα αξιοπρεπούς διαβίωσης πολλών συναδέλφων.

Ένας νόμος σιωπής [OMERTA], συγνώμη για τη βαριά έκφραση, επικρατεί στους κύκλους μας. Ο συνδικαλισμός μας εξαντλείται σε ωραία λόγια, αντιπαραθέσεις και βυζαντινολογίες.

Αφορμή για το ξέσπασμα αυτό και για όσα παρακάτω αναφέρω, ήταν η πρόταση από κάποιο συνάδελφο, δεν ξέρω κατά πόσο σοβαρά την έκανε, στη Γενική Συνέλευση της 30ής Ιανουαρίου, όταν στα

πλαίσια της συζήτησης για το άρθρο 23 του Ν.3296/2004 που ισχύει από 14-12-2004 και ανατρέπει την μέχρι τώρα τηρούμενη τακτική κατά τη

σύνταξη εργολαβικών συμβάσεων, που πρότεινε να κατατίθενται μέσω του Συλλόγου τα τέλη χαρτοσήμου και λοιπά.

Η παραπάνω πρόταση απέβλεπε ηθελημένα ή όχι, να μη χάσουν οι ολίγοι που συντάσσουν εργολαβικά και είναι υπόχρεοι στους εργολάβους. Γιατί τελούντες σε πλήρη εξάρτηση με αυτούς, στα πλαίσια των γενικών εξυπηρετήσεων θα αναγκαστούν να τα καταβάλουν εξ ιδίων.

Υπάρχουν κάποια δικαιώματα και υποχρεώσεις που πρέπει να διέπουν τη συμβολαιογραφική δεοντολογία και που πηγάζουν από τις θεμελιώδεις αρχές της εντιμότητας και της ηθικής ακεραιότητας, κατά τα γραφόμενα από τη συνάδελφο Μαριάννα Παπακυριάκου στο 7ο τεύχος του Νοτάριος, όπου διάβασα με προσοχή το άρθρο της και στάθηκα περισσότερο στην περίπτωση Ι.α.5 όπου αναφέρει: «ο συμβολαιογράφος πρέπει να συμμορφώνεται στην πρακτική που έχει διαμορφωθεί, ότι ο αγοραστής, ο δανειζόμενος ή πιο γενικά αυτός που αναλαμβάνει να πληρώσει τα έξοδα της πράξης, επιλέγει το συμβολαιογράφο».

Στα πλαίσια των κανόνων δεοντολογίας ο καθένας έχει το δικαίωμα της ελεύθερης επιλογής συμβολαιογράφου και ο εργολάβος στην προκειμένη περίπτωση, για την οποία θα αναφερθώ, έχει δικαίωμα να

απευθύνεται στο συμβολαιογράφο της αρεσκείας του, ως εδώ όλα καλά. Για τον ίδιο λόγο όμως για να τηρούνται οι κανόνες ηθικής και αξιοπρέπειας του λειτουργήματός μας και όχι να ισχύουν δύο μέτρα και δύο σταθμά και ο



κάθε αγοραστής ακινήτου από οικοδομή που έχει ανεγερθεί με το σύστημα της αντιπαροχής και σύμφωνα με το εργολαβικό που συντάξε συμβολαιογράφος της αρεσκείας του εργολάβου, δικαιούται να επιλέξει και το συμβολαιογράφο του, αφού άλλωστε ο ίδιος καταβάλει τα έξοδα. Στην πράξη όμως, όπως όλοι γνωρίζουμε, δε συμβαίνει αυτό.

Ο αγοραστής γίνεται έρμαιο στα χέρια του εργολάβου και αντικείμενο εκβιασμού. Συνήθως ακούει τη φράση «ή πας στο δικό μου συμβολαιογράφο, αλλιώς χαλάει η δουλειά» και στην καλύτερη περίπτωση να του λέει ότι «αν θέλεις συμβολαιογράφο της αρεσκείας σου, θα επιβαρυνθείς με όλα τα έξοδα της έκδοσης αντιγράφων όλων των τίτλων, εγγράφων κλπ που απαιτούνται και τα οποία έχει ο δικός μου συμβολαιογράφος», χωρίς βέβαια να λαμβάνει υπόψη ότι αυτό είναι δική του υποχρέωση και όχι του αγοραστή και χωρίς να παραλείπει να του αναφέρει ένα ποσό το οποίο είναι αποτρεπτικό για τον αγοραστή. Εδώ ασκείται ένας άμεσος εκβιασμός από τον εργολάβο στον αγοραστή, ο οποίος βέβαια έχει τις ρίζες του στις σχέσεις εξάρτησης [στοργής] που έχουν δημιουργηθεί μεταξύ του εργολάβου και του συμβολαιογράφου.

Το ξέρω ότι θα γίνω δυσάρεστη με όσα γράφω και όσα παρακάτω αναφέρω. Όμως δεν πάει άλλο. Πιστεύω ότι πολλοί συνάδελφοι θα συμφωνήσουν μαζί μου και δεν θα μου καταλογίσουν υστεροβουλία ή όποια άλλα ταπεινά κίνητρα.

Έχω γίνει αποδέκτης πολλών τέτοιων περιπτώσεων φίλων και γνωστών, αλλά και εγώ η ίδια, για την αγορά του σπιτιού μου, λυπάμαι που το λέω που δεν αντέδρασα, υπέκυψα στις αξιώσεις του εργολάβου για τη συμβολαιογράφο της επιλογής του.

Σε κάθε ευκαιρία διατυμπανίζουμε ότι ενδιαφερόμαστε για τους νέους συναδέλφους και γιατί όχι και για πολλούς παλαιούς που αντιμετωπίζουν οικονομικά προβλήματα. Όλοι λίγο πολύ αντλούμε την πελατεία μας από φίλους, συγγενείς και γνωστούς. Αν και με αυτούς δεν μπορούμε να δουλέψουμε, τότε τι θα γίνει; Θα περιέλθουμε σε ένδεια επειδή οι εργολάβοι με τη δική μας ανοχή και ηθελημένη συνεχότητα θα καθορίζουν τους κανόνες του παιχνιδιού; Τότε η ηθική και η επαγγελματική

αξιοπρέπεια, για την οποία όλοι διαρρηγνύουμε τα μάτια μας τι γίνεται; Εντάξει μην τα θέλουμε όλα δικά μας, ας μας φύγει και κανένα συμβόλαιο από την οικοδομή.

Πολλές φορές ο νέος συνάδελφος αναγκάζεται, λόγω των συνθηκών που επικρατούν στην άσκηση του επαγγέλματός μας και σύμφωνα με όσα προανέφερα, να αντιβαίνει τους δεοντολογικούς κανόνες και να συνάπτει συμφωνίες κάτω από το τραπέζι, που αφορούν μείωση της τιμής, προκειμένου να εξασφαλίσει πελατεία. Δεν το θέλει, είναι και αυτός θύμα της γενικότερης αρρωστημένης κατάστασης που επικρατεί. Έφτασε ο κόμπος στο χτένι, δεν πάει άλλο.

Όσοι από εμάς μιλάμε για την εξυγίανση στον επαγγελματικό μας χώρο, ας μη διαστάζουμε να προτείνουμε και λύσεις.

Θα πρότεινα να επεκταθεί το μέτρο της κατανομής των αναλογικών δικαιωμάτων, όχι μόνο από τα κρατικά συμβόλαια αλλά και από τα συμβόλαια όλων των ιδιωτών, όπως συμβαίνει και με τις ιδιωτικές Τράπεζες, αν όχι ολόκληρο το ποσό των αναλογικών δικαιωμάτων, τουλάχιστον ένα σεβαστό ποσοστό να αποδίδεται στο Ταμείο του οικείου Συλλόγου, προ-

κειμένου μετά τις αφαιρέσεις του άρθρου 120 του Κώδικα Συμβολαιογράφων, να κατανέμεται ισομερώς με μέρος του οικείου Συμβολαιογραφικού Συλλόγου μεταξύ των δικαιούχων της αυτής Ειρηνοδικειακής Περιφέρειας που αναφέρονται στο άρθρο 121 του Κώδικα Συμβολαιογράφων. Στην ουσία ο συμβολαιογράφος θα εισπράττει στο ακέραιο την αμοιβή του διότι δεν θα προβαίνει σε μειώσεις ή σε οποιεσδήποτε άλλες διευκολύνσεις.

Με το μέτρο αυτό αποφεύγεται η κάθε είδους συναλλαγή μεταξύ συμβολαιογράφων και συναλλασσομένων, θα ασκεί πλέον, απερίσπασ-

στος από την καθημερινή τριβή που δημιουργούν οι συναλλαγές, με αξιοπρέπεια το λειτούργημά του. Θα αυξηθούν τα έσοδα του κάθε Συλλόγου, θα ενισχυθούν οι συνάδελφοι που εδρεύουν σε πόλεις με πληθυσμό κάτω των 5.000 κατοίκων και οι συνάδελφοι που έχουν την έδρα τους σε πόλεις παραμεθωρίων περιοχών ανεξαρτήτως πληθυσμού. Εξαλείφεται το αλισβερίσι εργολάβου-συμβολαιογράφου, όταν πλέον θα είναι γνωστό ότι ένα ποσοστό της αμοιβής θα κατατεθεί στο Σύλλογο.

Επιπλέον εμποδίζει το κράτος να κάνει την αμοιβή μας επίσημα διαπραγματεύσιμη, δηλαδή ελεύθερη και έτσι η συμβολαιογραφία δε χάνει το χαρακτήρα του δημοσίου λειτουργήματος.

Θεωρώ ότι θα πρέπει να ληφθούν κάποια μέτρα, για την εκ των έσω κάθαρση, αν θέλετε τη λεγόμενη «αυτοκάθαρση» και λόγω επικαιρότητας.

*Γενοβέφα Τσερμενίδου-
Αλεξοπούλου
Συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης*



Το Εθνικό Κτηματολόγιο ξεκίνησε το 1995 με τις καλύτερες προθέσεις και με τις ευχές όλων που το έβλεπαν ως ένα μέσο για να ξεφύγουμε από τον εμπράγματο μεσαίωνα στον οποίο ήμασταν αναγκασμένοι να λειτουργούμε συντροφιά με γειτονική προς τα βορειοδυτικά χώρα και να μεταφερθούμε σε ένα σύστημα αξιόπιστο, λειτουργικό, δυναμικό και συνεχώς εξελισσόμενο, όπως αρμόζει σε μία σύγχρονη ευρωπαϊκή χώρα.

Πέρασαν κρίσιμες χρονιές για το Κτηματολόγιο που βρέθηκε στο μάτι του κυκλώνα με καταγγελίες για σπατάλη του δημόσιου χρήματος, τις Βρυξέλλες να ζητούν πίσω τα χρήματα που μας έδωσαν για να στήσουμε το Εθνικό Κτηματολόγιο, και τους φορείς να καταγγέλλουν παραβάσεις και παρατυπίες.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ:

Παρεξηγημένο και πολύπαθο

Εδώ και δύο χρόνια το Κτηματολόγιο μπήκε πλέον στη καθημερινή ζωή των πολιτών, άρχισαν να λειτουργούν τα πρώτα Κτηματολογικά Γραφεία, παραδίδονται οι πρώτοι τίτλοι (κτηματογραφικά φύλλα) και όσα είναι σωστά αποτελούν ένα σύγχρονο τρόπο καταγραφής ακινήτων αποτελεσματικό, κατανητό και εύχρηστο. Υπάρχει πλέον ένα σύγχρονο μέσο (κτηματολογικό φύλλο), στη διάθεση του πολίτη και του νομικού, όπου εντοπίζεται άμεσα και με βεβαιότητα ένα ακίνητο, διαπιστώνεται με ευκολία ποια εμπράγματα δικαιώματα υπάρχουν στο συγκεκριμένο ακίνητο, ποιοι έχουν αυτά τα εμπράγματα δικαιώματα και γενικά δημιουργεί-



ται μία αίσθηση ασφάλειας δικαίου που είναι απαραίτητο στοιχείο σε μία σύγχρονη κοινωνία. Ένα μέσο που είναι απαραίτητο να το αγκαλιάσουμε όλοι μας, να το βοηθήσουμε να αναπτυχθεί σε όλη την έκτασή του και κυρίως να γίνει κτήμα όχι μόνο των νομικών ή των μηχανικών αλλά κυρίως των πολιτών στους οποίους απευθύνεται.

Κανένα μέσο δε μπορεί να αναπτυχθεί και καμία μεταρρύθμιση δεν μπορεί να πετύχει αν δεν την αγκαλιάσει ο κόσμος, αν δεν γίνει αποδεκτή από αυτούς στους οποίους κυρίως απευθύνεται: τους συναλλασσόμενους με τα κτηματολογικά γραφεία πολίτες.

Εάν όμως καταστεί

- Ένα αναξιόπιστο μέσο, το οποίο ταλαιπωρεί τον πολίτη και τον στέλνει στα δικαστήρια.
 - Ένα μέσο το οποίο εκδικείται τον πολίτη γιατί παρέλειψε αυτός ή κάποιος άλλος για λογαριασμό του να συμπληρώσει έναν κωδικό ή μία λεπτομέρεια.
 - Ένα μέσο το οποίο καλεί τους πολίτες να πληρώσουν όχι τα δικά τους λάθη αλλά τα λάθη και τις παραλείψεις των υπαλλήλων που επεξεργάστηκαν τις δηλώσεις ιδιοκτησίας.
 - Ένα μέσο που θέλει χιλιάδες συμβόλαια νομίμως συντεταγμένα και μεταγεγραμμένα (με τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής) να πρέπει να προσαρμοσθούν με τα έγγραφα του κτηματολογίου που συντάχθηκε σύμφωνα με τα δεδομένα σύνταξης συμβολαίων των Αθηνών.
 - Ένα μέσο που αγνοεί τη σύγχρονη νομική επιστήμη και ταλαιπωρεί τον πολίτη με νομικές ακροβασίες που ελάχιστα αντιλαμβάνεται ο μέσος πολίτης.
- φοβάμαι ότι δε θα πετύχει να γίνει κτήμα του κόσμου και είναι βέβαιο ότι θα αποτύχει ή θα ταλαιπωρεί.

• Αν θέλουμε να γίνει φιλικό και προσιτό στον πολίτη το Εθνικό Κτηματολόγιο, θα πρέπει όλοι εμείς που έχουμε άμεση εμπλοκή στη διαχείριση της καθημερινότητας των πολιτών (Δικηγόροι, Συμβολαιογράφοι, Διευθυντές Κτηματολογικών Γραφείων) να το βοηθήσουμε να ξεπεράσει τα όποια προβλήματα υπάρχουν με τις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές με πνεύμα κατανόησης, να προσπαθήσουμε να διορθώσουμε τα λάθη των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών όσο το δυνατόν ανώδυνα και να δώσουμε στον πολίτη τη βεβαιότητα, ότι το Κτηματολόγιο δεν ήρθε να τον εκδικηθεί ή να τον ταλαιπωρήσει αλλά να του κάνει τη ζωή πιο εύκολη.

Αν δεν γίνουν όλα αυτά τότε φοβάμαι, ότι η απαξίωση του Κτηματολογίου στους πολίτες θα είναι οριστική και εμείς οι νομικοί εκτός της ταλαιπωρίας θα πρέπει να εξηγήσουμε τα ανεξήγητα.

«ΝΟΤΑΡΙΟΣ»

Κύριοι,

Με το καλό δεχτήκαμε και το δέκατο «πανηγυρικό» τεύχος του Νοτάριου.- Έχω την εντύπωση ότι άλλος ήταν ο προορισμός του και αλλού κατέληξε.-

Έχοντας την Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση ως πλέον σοβαρό περιοδικό θελήσαμε στην Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος να δημιουργήσουμε ένα δεύτερο πιο “ελαφρό”, το οποίο θα προσέφερε ενημέρωση για τα συμβολαιογραφικά νέα στους Συναδέλφους.-

Τα δημοσιεύσιμα όμως άρθρα, τα οποία αφορούν τα συμβολαιογραφικά νέα είναι ελάχιστα, όπως ελάχιστες είναι και οι ανά την χώρα εκδηλώσεις Συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος.- Όταν γίνονται τέτοιες εκδηλώσεις, είτε κρατούνται «μυστικές» για τους λοιπούς Συναδέλφους άλλων Συλλόγων, είτε στην χειρότερη περίπτωση χαρακτηρίζονται ανεπιθύμητες «παρασυναγωγές».- Και βέβαια, κατ’ ακολουθίαν, το περιεχόμενο των εκδηλώσεων αυτών δεν είναι για να περάσει στην σελίδα του περιοδικού μας(;).-

Την ύλη του Νοτάριου συμπληρώνουν άρθρα Συναδέλφων, οι οποίοι καταγράφουν κάτι, που τους απασχόλησε στο πρόσφατο παρελθόν, βρήκαν τη λύση του και την λύση αυτή προσφέρουν και στους λοιπούς Συναδέλφους τους.- Είναι αυτή μία πράξη αλληλεγγύης μεταξύ των Συναδέλφων.-

Εδώ όμως έχω να επισημάνω κάτι, το οποίο θεωρώ ιδιαίτερα σοβαρό.-

Το περιοδικό μοιράζεται σε όλους τους Συναδέλφους, άρα και στους νεώτερους.- Κατά τεκμήριο μαχητό οι νεώτεροι Συνάδελφοι δεν έχουν πείρα νομικής απασχόλησης ή ενασχόλησης ή βιβλιοθήκη (μεγαλύτερη ή μικρότερη) για να ανατρέξουν και να διασταυρώσουν, τα όσα διαβάζουν στο περιοδικό.- Πολλές φορές όμως οι “λύσεις” που προτείνονται στο περιοδικό δεν είναι ορθές, ή μερικές φορές θεωρούν ως ορθό, το επαναλαμβανόμενο από πολλούς λάθος.- Έτσι λοιπόν παρασύρονται σε λάθη, “αφού έτσι το κάνουν όλοι”.-

Για να προφυλάξουμε τους Συναδέλφους φρονώ ότι πρέπει να γίνεται σχολιασμός και κριτική των αποστελλομένων προς δημοσίευση άρθρων από κάποια ειδική επιτροπή Συναδέλφων και όπου υπάρχει αντίθετη άποψη να διατυπώνεται η αντίθετη αυτή άποψη της επιτροπής.- Έτσι ο αναγνώστης Συνάδελφος θα έχει πληρέστερη ενημέρωση, η οποία θα έχει υποστεί προηγούμενη κριτική.- Δεν τίθεται θέμα λογοκρισίας, αλλά κριτικής της υποστηριζόμενης άποψης.- Εξυπακούεται ότι όσοι Συνάδελφοι αποστέλλουν προς

δημοσίευση τα άρθρα τους, θα πρέπει να τα τεκμηριώνουν με απόψεις περισσότερων συγγραφέων και με πρόσφατη νομολογία, τόσο σύμφωνη με τις απόψεις τους, όσο και τυχόν αντίθετη και πάντα για την πληρέστερη ενημέρωση.-

Το περιοδικό πρέπει να ενημερώνει τους Συναδέλφους για τα θέματα του κλάδου μας, τόσο τα επιστημονικά όσο και τα συνδικαλιστικά.- Όσο πληρέστερη ενημέρωση έχουμε μέσω του περιοδικού, τόσο λιγότερος χώρος μένει για άλλους.- Επαναλαμβάνω ότι πρέπει να παρέχεται ενημέρωση για τα θέματα του κλάδου μας και όχι για τα πρόσωπα του κλάδου μας.-

Σαν επί πλέον ύλη του περιοδικού εκφράζω την ταπεινή μου γνώμη ότι ίσως θα πρέπει να δημοσιεύονται οι αποφάσεις των κατ’ ιδίαν Συλλόγων, εφ’ όσον το επιθυμούν και δεν αφορούν προσωπικά θέματα, αλλά αφορούν την ανάληψη γενικωτέρων πρωτοβουλιών για το καλό του κλάδου μας και την καλύτερη αντιμετώπιση των καθημερινών μικρών προβλημάτων, (που μας κάνουν τη ζωή δυσκολότερη).-

Το ίδιο ίσως μπορεί (και κατά την άποψή μου πρέπει) να αποφασίσει και η Συντονιστική Επιτροπή για να δημοσιοποιήσει τις πρωτοβουλίες της, να γνωστοποιήσει την παρακολούθηση και την προώθησή τους, προκειμένου να λάβουν από τους αρμόδιους φορείς (αυτές οι πρωτοβουλίες) “σάρκα και οστά” για την καλύτερη αντιμετώπιση των καθημερινών και των γενικωτέρων προβλημάτων μας.-

Όντας φύσει αισιόδοξος εύχομαι στον «Νοτάριο» τουλάχιστον να εκατοστήσει τα τεύχη του και να βρεθούν πολλοί Συνάδελφοι, οι οποίοι με τα άρθρα τους θα εμπλουτίσουν την ύλη του.- Πιστεύω ότι ο δρόμος που ακολούθησε ο «Νοτάριος» είναι καλύτερος από εκείνον που είχε χαραχθεί για λογαριασμό του.-

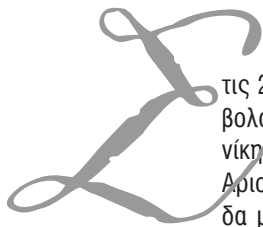
Εύχομαι ιδιαίτερα σε μερικές Συναδέλφους μας να έχουν και να διατηρήσουν το μεγάλο κουράγιο τους, στο οποίο σημαντικά οφείλεται η έκδοσή.-

Με κάθε ευχή για την μακροήμερευση του Νοτάριου.-

Αθαν. Β. Αλμπάνης
Πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού
Συλλόγου Εφετείου Λάρισας.-

ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΤΗΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: Ευχαριστούμε τον κ. Πρόεδρο για την καλοπροαίρετη κριτική του. Το γεγονός ότι δεν δημοσιεύονται εκδηλώσεις άλλων συλλόγων οφείλεται αποκλειστικά στο ότι δεν κοινοποιούνται στο περιοδικό.

Διεθνής Επιστημονική Ημερίδα στη Θεσσαλονίκη



Τις 24 Ιουνίου 2005 διοργανώθηκε από τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο του Εφετείου Θεσσαλονίκης σε συνεργασία με την Νομική Σχολή του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου μια διεθνής Ημερίδα με προσκεκλημένο το Ευρωπαϊκό Ινστιτούτο Συμβολαιογραφικών Μελετών και Ερευνών, το γνωστό μας Ι.Ρ.Ε.Ν.Ε.

Η συνάντηση έγινε στο Πολεμικό Μουσείο της Θεσσαλονίκης, στην οδό Γρ. Λαμπράκη 4, σ' ένα ανακαινισμένο διατηρητέο κτίριο που εντυπωσίασε τους πάντες με την αισθητική του χώρου του, την μέχρι τελειομανίας αστραφερή καθαριότητά του, τους λιτούς και ιστορικά φορτισμένους εκθεσιακούς του χώρους και την προθυμία και συνεργασία των υπευθύνων του.

Το θέμα ήταν «Οι εκούσιες και αναγκαστικές πωλήσεις ακινήτων βαρυνομένων με εμπράγματα ασφάλεια».

Ένα θέμα που αρχικά ηχεί στ' αυτιά μας βαρύ, κουραστικό, δυσνόητο.

Οφείλω να ομολογήσω πως η αρχική διατύπωση του θέματος, έτσι όπως παρουσιάστηκε στην πρώτη του μορφή στο Λουξεμβούργο τον προηγούμενο Οκτώβριο μας είχε προκαλέσει μια μικρή αγωνία.

Η ελληνική απόδοση περίπου ήταν: η ικανοποίηση του δανειστή από την πώληση του ακινήτου του οφειλέτη. Ένα δύσκολο και εξειδικευμένο ερωτηματολόγιο συνόδευε το θέμα και προκαλούσε μια σχετική σύγχυση στους εισηγητές της κάθε χώρας.

Φυσικά αυτό δεν οφείλονταν στους συντάκτες του ερωτηματολογίου αλλά στην διαφορετική νομοθεσία αλλά και νομική οπτική κάθε χώρας.

Στην δική μας παρουσίαση στη Θεσσαλονίκη απλοποιήσαμε το ερωτηματολόγιο και το προσα-

νατολίσαμε, όπως ήταν εύλογο, προς τα ενδιαφέροντα του ελληνικού κοινού. Για το λόγο αυτό εστίασαμε την συγκριτική παρουσίαση σε κάποια κοινά σημεία όπως π.χ.

1. Η εκούσια πώληση ακινήτων βαρυνομένων με εμπράγματα ασφάλεια, Προβλέπεται από το εθνικό δίκαιο.

Με ποια μορφή και ποιες προϋποθέσεις γίνεται; Ποια είναι η ανάμειξη συμβολαιογράφου στη διαδικασία αυτή;

2. Ποια η προστασία του πωλητή σε σχέση με το πιστωθέν τίμημα και αυτή του αποκτώντος σε σχέση με την μετάβαση της κυριότητας σ' αυτόν (απαλλαγμένη από βάρη).

3. Το συμβολαιογραφικό έγγραφο, που περιέχει απαίτηση πληρωμής τιμήματος μπορεί να εκτελεστεί εντός και εκτός της εθνικής επικράτειας;

4. Αναγκαστικές πωλήσεις.

Τυπικές προϋποθέσεις για έγκυρη αναγκαστική εκτέλεση.

Εκτελεστοί τίτλοι.

Το συμβολαιογραφικό έγγραφο θεωρείται εκτελεστός τίτλος ipso jure; - απαιτείται η πρόβλεψη ειδικής ρήτρας στις συμβάσεις;

5. Ενώπιον ποιας αρχής στη χώρα σας πραγματοποιούνται οι αναγκαστικοί πλειστηριασμοί;

Ποια η τύχη των βαρών στην περίπτωση αναγκαστικής πώλησης (σε πλειστηριασμό ή όχι);

6. Αναγκαστική διανομή.

Εκούσια διανομή.

7. Ο εκούσιος πλειστηριασμός.

Προβλέπεται από τη νομοθεσία σας;

Σε ποιες περιπτώσεις γίνεται;

Στην ημερίδα συμμετείχαν τελικά εννέα (9) χώρες με τους εξής εισηγητές:

Αυστρία: Dr. Christoph Mondel.

Βέλγιο: Me Jean Luc Ledoux.

Γαλλία: Me Jérôme Chevrier.

Γερμανία: Dr. Peter Boese.

Ελβετία: Me Sylvain Marchand, Me Laurent Besso.

Ελλάδα: κα Χριστίνα Φαρδή, κα Μαριάννα Παπακυριάκου.

Ιταλία: Cincia Brunelli.

Ισπανία: Me Alfonso Renteria Arocena και **Λουξεμβούργο:** Me Alain Lorang.

Κάθε χώρα αναφέρθηκε σε τρία σταθερά ζητήματα, κοινά για όλες, όπως στην εκούσια μεταβίβαση ακινήτου με και χωρίς βάρη, στην αναγκαστική εκποίηση (με ή και χωρίς πλειστηριασμό) και στο συμβολαιογραφικό έγγραφο ως τίτλο εκτελεστό, αυτοδίκαια ή κατόπιν υπαγωγής σε ειδική ρήτρα εκτέλεσης.

Κάθε ομιλητής, αφού ανέπτυξε τα τρία παραπάνω σημεία, στη συνέχεια παρουσίασε κάποιο θέμα της εθνικής του νομοθεσίας, που ξεχώριζε από τις άλλες και προκαλούσε ιδιαίτερο ενδιαφέρον στο κοινό.

Ενδεικτικά αναφέρουμε το Βέλγιο, όπου ο καθηγητής Ledoux μας παρουσίασε τον θεσμό της «vente purgeante», μιας πώλησης εκούσιας ενώπιον συμβολαιογράφου, που επιτρέπει την μετάβαση του ακινήτου στον αγοραστή ελεύθερου από όλα τα υφιστάμενα βάρη και παράλληλα επιτρέπει διανομή του τιμήματος γικά στους δανειστές.

Ο Γερμανός συνάδελφος κος Peter Böse μας ανέπτυξε εκτός των άλλων τον θεσμό της Grundschild, ένα είδος προσημείωσης των ρωμανογερμανικών δικαίων, που επιτρέπει την «σημείωση» της πώλησεως στο υποθηκοφυλακείο ακόμη και σε περίπτωση συντάξεως προσυμφώνου.

Επίσης αξίζει να σημειωθεί, ότι η «σημείωση» αυτή λειτουργεί και ως αξιόγραφο και μπορεί να διασφαλίζει και ένα οποιοδήποτε άλλο χρέος του καθ' ου και να μεταβιβάζεται αυτοτελώς, ανεξάρτητα από την πώληση ή όχι του βαρυνόμενου με αυτήν ακινήτου.

Οι μεθοδικοί Ελβετοί, ο καθηγητής κος Marchand και ο συνάδελφος Laurent Besso μας εντυπωσίασαν με την Cédule hypothécaire, τσ

αντίστοιχο της γερμανικής Grundschild και την «πώληση με προθεσμία», ένα είδος προσυμφώνου, όπου πάλι γίνεται η σχετική σημείωση υπέρ του αγοραστή στο υποθηκοφυλακείο.

Δυστυχώς για άλλη μια φορά διαπιστώσαμε το κενό της ελληνικής νομοθεσίας για την διασφάλιση του εκ προσυμφώνου αγοραστή, ο οποίος κινδυνεύει να χάσει το ακίνητό του είτε λόγω επιβάρυνσης του ή και λόγω περαιτέρω, εν αγνοία του, εκποίησης. Συντονίστριες των εργασιών κατά την εκδήλωση ήταν δύο εκλεκτές καθηγήτριες της Νομικής Σχολής του Α.Π.Θ. η αναπληρώτρια καθηγήτρια κα Χαρίκλεια Απαλλαγάκη και η επίκουρη καθηγήτρια κα Κατερίνα Φουντεδάκη, και οι δύο με εύστοχες παρεμβάσεις και συνοψίσεις.

Την ημερίδα προλόγισε ο Πρόεδρος της Θεσσαλονίκης κος Ευάγγελος Σαρρής και στη συνέχεια μίλησε ο κος Νίκος Στασινόπουλος, Πρόεδρος της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας, ο οποίος κήρυξε και την έναρξή της, εκπροσωπώντας στην εκδήλωση αυτή και την Παγκόσμια Ένωση. Ο κος Στασινόπουλος στο τέλος αναφέρθηκε διεξοδικά και στον ευρωπαϊκό εκτελεστό τίτλο. Επίσης την ημερίδα τίμησαν με την παρουσία τους οι Πρόεδροι του Συλ-

λόγου Λάρισας κος Αλμπάνης, Θράκης κα Κωνσταντινίδου, Ιωαννίνων κος Παπαγεωργίου και Κέρκυρας κος Σπίγγος.

Η ελληνική παρουσία ήταν εξαιρετική με δύο πολύ ενδιαφέρουσες εισηγήσεις από τις κυρίες Χριστίνα Φαρδή και Μαριάννα Παπακυριάκου οι οποίες στη συνέχεια παρατίθενται εξ' ολοκλήρου και αφορούν η μία τον εκούσιο πλειστηριασμό, θέμα εν πολλοίς άγνωστο αλλά και ιδιαίτερα ενδιαφέρον και η άλλη των ευρωπαϊκό εκτελεστό τίτλο που τον επόμενο Οκτώβριο τίθεται σε ισχύ στις χώρες της Ε.Ε.

Την όλη επιμέλεια της εκδήλωσης είχε το Ελληνικό Συμβολαιογραφικό Ινστιτούτο (ΕΛ.Σ.ΙΝ.).

Στους αναγνώστες του ΝΟΤΑΡΙΟΥ θέλουμε να θυμίσουμε, ότι το θέμα της ημερίδας αυτής θα επαναληφθεί, ελαφρώς παραλλαγμένο, στις **είκοσι μία (21) Οκτωβρίου 2005 στη Σορβόνη στο Παρίσι με επιστημονικό συντονιστή τον καθηγητή του Αστικού Δικαίου κo Michel Grimaldi.**

Από ελληνικής πλευράς εισηγήτριες θα είναι οι κυρίες Σοφία Μουρατίδου και Χριστίνα Φαρδή.

Όσοι συνάδελφοι ενδιαφέρονται να την παρακολουθήσουν μπορούν εγκαίρως να δηλώσουν συμμετοχή στον Σ.Σ.Ε.Θ.-



Εκούσιες και αναγκαστικές πωλήσεις ακινήτων *βαρυνομένων με εμπράγματα ασφάλεια*

Εκούσιος πλειστηριασμός ακινήτων

Η πιο απλή περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού είναι ο εκούσιος πλειστηριασμός κατόπιν συμφωνίας των μερών, στον οποίο ουσιαστική προϋπόθεση είναι η συμφωνία των συγκυρίων. Ο πλειστηριασμός διενεργείται με την διαδικασία του άρθρου 1021 ΚΠολΔ και μόνο σκοπό έχει την επίτευξη όσο το δυνατόν μεγαλύτερου πλειστηριάσματος. Η περίπτωση αυτή του εκουσίου πλειστηριασμού δεν ανάγεται σε σύμβαση πώλησεως ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου κατά τον γνωστό τύπο των συμβάσεων του ουσιαστικού δικαίου.

Οποιαδήποτε γραπτή συμφωνία, προγενέστερη της εντολής προς πλειστηριασμό, δεν δεσμεύει τους συγκυρίους να προχωρήσουν αναγκαστικά και στον πλειστηριασμό ή να θεμελιώσουν αγώγιμο δικαίωμα πάνω σ' αυτήν την συμφωνία. Διότι η ενέργεια των διαδικαστικών πράξεων οι οποίες θα επακολουθήσουν δεν αποτελούν δηλώσεις βουλήσεως μεταξύ των διαδίκων, που θα είχαν δεσμευτικό χαρακτήρα αλλά δηλώσεις προς τα αρμόδια όργανα και εκδηλώνονται με κοινή ή διαδοχική δήλωση βουλήσεως προς αυτά (δηλ. στον δικαστικό επιμελητή) με σκοπό να διενεργηθεί ο εκούσιος πλειστηριασμός. Οι μόνες προϋποθέσεις για τη διενέργεια της παραπάνω διαδικασίας είναι οι συγκύριοι να έχουν εξουσία διαθέσεως (δηλαδή να μην υπάρχουν κατεσχεμένα μερίδια), δικαιοπρακτική ικανότητα και ικανότητα παραστάσεως.

Προκειμένου να αναπτυχθεί μέσα στα στενά πλαίσια του έντυπου χώρου το ειδικό θέμα του εκουσίου πλειστηριασμού πρέπει να αναφερθεί επιγραμματικά το δικαίκο πλαίσιο των συμβατικών πωλήσεων στη χώρα μας.

Στο Ελληνικό δίκαιο η σύμβαση της πώλησης είναι αρχικά άτυπη, εκτός όπου ο νόμος επιβάλλει ειδικό τύπο. Οι συμβατικές (εκούσιες) πωλήσεις ακινήτων που είναι και οι συνηθέστερες μορφές πώλησης περιβάλλονται τον συμβολαιογραφικό τύπο υποχρεωτικά. Το συμβόλαιο αυτό μεταγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο για να αποκτήσει δημοσιότητα.

Σύμφωνα με τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας εκτός των άλλων, ως εκτελεστοί τίτλοι βάσει των οποίων μπορεί να γίνει αναγκαστική εκτέλεση είναι και τα συμβολαιογραφικά έγγραφα. Εφόσον λοιπόν απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύναψη σύμβασης πώλησης ακινήτου είναι να συνταχθεί αυτή με συμβολαιογραφικό έγγραφο, αυτή αποκτά δύναμη εκτελεστότητας. Τον εκτελεστήριο τύπο στα συμβολαιογραφικά έγγραφα τον δίνει ο συμβολαιογράφος.

Ο εκούσιος πλειστηριασμός λοιπόν έχει τα χαρακτηριστικά της συμβατικής πώλησης του ουσιαστικού δικαίου, είναι ισοδύναμος της πώλησεως. Στη διαδικασία αυτή πωλητές είναι οι δικαιούχοι (π.χ. συγκύριοι επί διανομής, πτωχός επί πτωχεύσεως) και υπερθεματιστής είναι ο αγοραστής. Οι πράξεις των οργάνων του πλειστηριασμού είναι διαδικαστικές πράξεις, οι προϋποθέσεις, ο τύπος και οι συνέπειες των οποίων ρυθμίζονται από την δικονομία. Ο νομοθέτης θέλησε αυτή την πώληση να την περιβάλλουν οι διατυπώσεις του πλειστηριασμού, διότι θέλησε μ' αυτόν τον τρόπο να προσδώσει σ' αυτήν την ιδιόρρυθμη πώληση το κύρος και τις εγγυήσεις που παρέχει αυτή η διαδικασία (του πλειστηριασμού). Κι αυτό γιατί αυτή η διαδικασία αφενός μεν διεξάγεται με τη συμβολή του συμβολαιο-

της Χριστίνας Φαρδή
Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης
Γεν. Γραμματέα του Σ.Σ.Ε.Θ.

γραφικού κύρους αφετέρου δε η ευρεία δημοσιότητα παρέχει τα μέγιστα στην επίτευξη της ασφάλειας της διαδικασίας. Κι όλα τα παραπάνω μαζί παρέχουν τις εγγυήσεις για την επίτευξη όσο το δυνατόν μεγαλύτερου πλειστηριάσματος που είναι και ο τελικός σκοπός του εκουσίου πλειστηριασμού. Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να επισημανθεί (εκφράζω προσωπική άποψη εδώ) ότι ο νομοθέτης σκοπίμως ίσως δεν καθόρισε με όλες τις λεπτομέρειες την τήρηση της τυπικής διαδικασίας του εκουσίου πλειστηριασμού, διότι ήθελε να επιτύχει οικονομία χρόνου και δαπανών (γρήγορο αποτέλεσμα), δίνοντας την ευχέρεια στα συμμετέχοντα στη διαδικασία όργανα και δη στον συμβολαιογράφο να εφαρμόσουν αναλογικά και κατά την κρίση τους με μια κάποια ίσως ελευθεριότητα θα έλεγα τις διατάξεις τόσο του ουσιαστικού όσο και του δικονομικού δικαίου. Στην ενίσχυση των παραπάνω θέσεων συνεπικουρεί ουσιαστικά και το στοιχείο της έλλειψης αντιδικίας.

Η θεωρία και η νομολογία δυσκολεύονται πολλές φορές να χαρακτηρίσουν μερικές περιπτώσεις αμιγώς ως περιπτώσεις εκουσίου πλειστηριασμού παρά το γεγονός ότι φέρουν τα χαρακτηριστικά αυτού. Ωστόσο ο εντοπισμός των σαφών χαρακτηριστικών του δημόσιου και του εκουσίου πλειστηριασμού κατά το μέτρο του δυνατού πάντοτε, μπορούν να οδηγήσουν σε ασφαλείς χαρακτηρισμούς προκειμένου να καθοριστεί και η τήρηση της ανάλογης διαδικασίας αλλά και να ασκηθούν τα ένδικα μέσα που προβλέπει ο ΚΠολΔ από τους έχοντες έννομα συμφέροντα.

Τα κριτήρια που βοηθούν στον εντοπισμό των παραπάνω χαρακτηριστικών αναλύονται παρακάτω:

Οι πλειστηριασμοί που προβλέπονται από τον ΚΠολΔ διακρίνονται ως προς τον σκοπό και την αφετηρία τους. Σκοπός τους είναι σίγουρα η επίτευξη όσον το δυνατόν μεγαλύτερου πλειστηριάσματος. Αυτό επιδιώκεται με την παρεμβολή και την εγγύηση της δικαστικής αρχής (δηλ. των οργάνων εκτελέσεως και των προβλεπόμενων διατυπώσεων και μέσων δημοσιότητας). Στα σημεία αυτά μόνο συμβαδίζουν εκούσιος και αναγκαστικός πλειστηριασμός.

Ο δημόσιος αναγκαστικός πλειστηριασμός, που στην Ελλάδα διενεργείται από τον συμβ/φο, διαφέρει από τον εκούσιο ως

προς τα εξής σημεία. Στον δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό απαραίτητο στοιχείο είναι η ύπαρξη κατασχές, η ικανοποίηση των δανειστών ως επακόλουθο της προηγηθείσας αναγγελίας τους και η δίκαιη και σύμφωνη με το νόμο διανομή του πλειστηριάσματος με τη σύνταξη πίνακα κατάταξης. Δηλαδή εν συνόψει, **κύριος σκοπός του δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού είναι η χρηματική ρευστοποίηση του πλειστηριαζομένου προς ικανοποίηση των απαιτήσεων των δανειστών.** Η επίτευξη μεγαλύτερου πλειστηριάσματος στον δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό αποτελεί το μέσον μόνο προς επιδίωξη του τελικού στόχου.

Ο εκούσιος πλειστηριασμός αντίθετα έχει ως μοναδικό σκοπό την επίτευξη μεγαλύτερου πλειστηριάσματος. Δεν στηρίζεται σε κατάσχεση του πλειστηριαζομένου, το δε επιτευχθέν πλειστηρίασμα περιέρχεται στους δικαιούχους χωρίς την παρεμβολή ιδιαίτερης διαδικασίας δηλαδή της σύνταξης πίνακα κατάταξης σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΠολΔ. Στις περιπτώσεις δε που εκούσιος πλειστηριασμός διατάσσεται από το νόμο οι δανειστές δεν λαμβάνουν το πλειστηρίασμα απευθείας από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού αλλά με την παρεμβολή άλλης διαδικασίας π.χ. στην περίπτωση της υπό δικαστικήν εκκαθάριση κληρονομίας, το παίρνουν από τον δικαστικό εκκαθαριστή. Χαρακτηριστικό επίσης στοιχείο του εκούσιου πλειστηριασμού είναι η μη συμμετοχή των δανειστών του κυρίου του περιουσιακού αντικείμενου. Ακόμη και στην περίπτωση που το πλειστηρίασμα περιέρχεται στους δανειστές, (π.χ. στην διαδικασία της πτώχευσης), δεν μεταβάλλεται η φύση του πλειστηριασμού, διότι στην περίπτωση αυτή ο πλειστηριασμός ουσιαστικά παρεμβάλλεται στη κύρια διαδικασία (π.χ. της πτώχευσης), ως αυτοτελής διαδικασία..

Επίσης ένα σημαντικό χαρακτηριστικό του εκούσιου πλειστηριασμού είναι ότι σ' αυτόν λείπει η αντιδικία., διότι δεν υπάρχουν διάδικοι – αντιδικούντες αλλά πλειστηριάζοντες. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι δεν μπορούν να διαπιστωθούν αντίθετα συμφέροντα αλλά ότι δεν υπάρχει αντιδικία με την ουσιαστική έννοια των διαδίκων.

Περιπτώσεις στις οποίες ο συμβολαιογράφος θα κληθεί να προβεί στη διενέρ-

γεια εκούσιου πλειστηριασμού.

Το σχετικό άρθρο του ΚΠολΔ το 1021, θέτει τρεις περιπτώσεις εκούσιου πλειστηριασμού. **Τον πλειστηριασμό που διενεργείται δυνάμει διατάξεως νόμου (δυνάμει παραπομπής του νόμου), τον πλειστηριασμό που διενεργείται κατόπιν δικαστικής αποφάσεως (που διατάσσει τη διενέργεια του πλειστηριασμού) και τον πλειστηριασμό που διενεργείται κατόπιν συμφωνίας των μερών (δηλ. με τη βούληση των ενδιαφερομένων που αναπτύχθηκε παραπάνω).**

Εκούσιος πλειστηριασμός δυνάμει δικαστικής αποφάσεως ή έκδοσης της οποίας προβλέπεται και απαιτείται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, ο εξ απογραφής κληρονόμος και ο εκκαθαριστής της κληρονομίας που τελεί υπό δικαστικήν εκκαθάριση (1918 ΑΚ) προβαίνει στην εκποίηση των ακινήτων της κληρονομίας με πλειστηριασμό, τον οποίο διενεργεί ο συμβολαιογράφος μετά από δικαστική απόφαση, η έκδοση της οποίας είναι υποχρεωτική.

Σύμφωνα επίσης με τα σχετικά άρθρα του Αστικού Κώδικα (1512, 1647, 1649, 1655, 1698 και 1704) ο ασκών την γονική μέριμνα επί ανήλικου, ο επίτροπος ανήλικου καθώς και ο επίτροπος εξωγάμου τέκνου, που έχει τεθεί υπό απαγόρευση ή απουσιάζει, μετά από άδεια που χορηγεί το δικαστήριο το οποίο εκδίδει και τη σχετική απόφαση, προβαίνει στην εκποίηση της ακίνητης περιουσίας ή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων που ανήκουν στον ανήλικο, τον απηγορευόμενο ή τον απόντα με πλειστηριασμό.

Χαρακτηριστικό γνώρισμα των παραπάνω περιπτώσεων είναι ότι το δικαστήριο παρεμβαίνει γιατί πρέπει να προστατευθούν και να διασφαλιστούν τα συμφέροντα των δανειστών (π.χ. της κληρονομίας) ή των δικαιούχων ορισμένου δικαιώματος (π.χ. στην περίπτωση εκποίησης περιουσίας των ανήλικων, απηγορευμένων κλπ.). Οι πλειστηριασμοί χαρακτηρίζονται ως εκούσιοι γιατί δεν υπάρχει αντιδικία, το δε πλειστηρίασμα αποδίδεται στον διαχειριστή της περιουσίας ή τον εκπρόσωπο του δικαιούχου (στην περίπτωση των ανήλικων) ή τους συγκυρίους χωρίς την παρεμβολή των δανειστών και την διαδικασία της

κατάταξης. Κι εδώ όπως και στην πτώχευση η διαδικασία του πλειστηριασμού παρεμβάλλεται για την εφαρμογή των διατάξεων του αστικού Κώδικα.

Η συνηθέστερη περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού στην πράξη μετά από δικαστική απόφαση είναι η διανομή κοινών πραγμάτων στην περίπτωση που δεν συμφωνούν όλοι οι κοινωνοί. Η διανομή αυτή χωρεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΠολΔ με άσκηση αγωγής όταν το διανεμητέο ακίνητο μπορεί να διαιρεθεί σε ομοειδή μέρη ανάλογα προς τις μερίδες των κοινωνών, ή αν αυτό είναι αδύνατο ή ασύμφορο, με πλειστηριασμό, οπότε στους κοινωνούς διανέμεται το πλειστηρίασμα.

Η πορεία του πλειστηριασμού αυτού συνίσταται στα εξής:

Αρχίζει με την εντολή στον δικαστικό επιμελητή να προβεί στη σύνταξη εκθέσεως περιγραφής του ακινήτου και τον καθορισμό της τιμής της πρώτης προσφοράς που αντικαθιστά την κατάσχεση. Η κοινοποίηση και εγγραφή στα βιβλία κατασχές των του Υποθηκοφυλακείου παρά το γεγονός ότι δεν επιβάλλεται από ρητή διάταξη του νόμου θεωρείται επιβεβλημένη. Οι δανειστές των ιδιοκτητών του πλειστηριαζομένου δεν δικαιούνται να αναγγελούν. Αν τυχόν συμβεί αυτό η αναγγελία τους στερείται εννόμων συνεπειών. Δεν αποκλείεται η διάθεση του πλειστηριαζομένου καθώς και η κατάσχεσις αυτού, η οποία μπορεί να γίνει μέχρι την μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης. Η μνεία των υποθηκών και των προσημειώσεων στην περίληψη και η κοινοποίηση αυτής στους ενυπόθηκους και προσημειούχους δανειστές επιβάλλονται, διότι οι παραπάνω (ενυπόθηκοι και προσημειούχοι) ως έχοντες έννομο συμφέρον πρέπει να λαμβάνουν γνώση για την πορεία του πλειστηριασμού και για την επίτευξη μεγαλύτερου πλειστηριάσματος ή ακόμη και για τη συμμετοχή τους στον πλειστηριασμό.

Οι διατάξεις που αφορούν τις κοινοποιήσεις προς τους Διευθυντές των Δημοσίων Ταμείων βάσει του Κώδικος Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων αναφέρονται στην διαδικασία του αναγκαστικού πλειστηριασμού και έτσι δεν έχουν θέση στη διαδικασία του εκούσιου.

Όσον αφορά την διενέργεια της κύριας διαδικασίας του πλειστηριασμού εφαρμό-

ζονται όλες οι διατάξεις του ΚΠολΔ για τον αναγκαστικό πλειστηριασμό.

Μπορούν να πλειοδοτήσουν και να αναδειχθούν υπερθεματιστές όλοι οι κοινωνοί και οποιοσδήποτε τρίτος, εκτός αν αυτός απαγορεύεται από το νόμο (όπως στην περίπτωση 801 ΑΚ, όπου οι πλειοδοσίες περιορίζονται μεταξύ των κοινωνών.)

Ο συγκύριος που θα αναδειχθεί και υπερθεματιστής δύναται να παρακρατήσει το μέρος του πλειστηριάσματος που αντιστοιχεί στη μερίδα του και δεν υποχρεούται στην καταβολή φόρου μεταβίβασης για το αναλογούν στην συγκυριότητά του πλειστηρίασμα., αφού η ιδιότης του πωλητή και του αγοραστή συμπίπτει στο πρόσωπό του. Ωστόσο η περιληψη κατακυρωτικής εκθέσεως περιλαμβάνει όλο το πλειστηριασθέν ακίνητο αφού αυτή αποτελεί τον τίτλο του υπερθεματιστή.

Πλειστηριασμός που φέρει τα χαρακτηριστικά του εκούσιου προβλέπεται **κατά την εκποίηση των πραγμάτων από τον σύνδικο κατά την πτωχευτική διαδικασία** μετά από άδεια του εισηγητή της πτώχευσης προκειμένου αυτός να προβεί στη χρηματική ρευστοποίηση των στοιχείων του ενεργητικού της πτωχευτικής περιουσίας και στη διανομή του προϊόντος που θα επιτευχθεί (από την ρευστοποίηση της περιουσίας) στους δανειστές. Παρά τις αντίθετες διατυπωθείσες απόψεις μπορούμε να υποστηρίξουμε ότι και μόνο το γεγονός ότι δεν υπάρχει το στοιχείο της αντιδικίας και ότι ο πλειστηριασμός αυτός κατά κανόνα είναι ανεξάρτητος της βουλήσεως του κυρίου του ακινήτου (πτωχού) ή των δικαιούχων (δανειστών) ή του επιμελουμένου τον πλειστηριασμό (συνδίκου), μπορεί να μας οδηγήσει στον χαρακτηρισμό του ως εκούσιου πλειστηριασμού, με τη συνδρομή και του γεγονότος ότι διατάσσεται και με την έκδοση δικαστικής αποφάσεως.

Άλλες περιπτώσεις εκούσιου πλειστηριασμού που όμως δεν συναντώνται συχνά στην πράξη είναι οι περιπτώσεις που προβλέπονται από τον ΚΙΝΔ από τον Μεταλλευτικό Κώδικα. τον «Κανονισμό εκκαθαρίσεως Τραπεζών εν ανακλήσει της λειτουργίας αυτών»

Επίσης εκούσιος χαρακτηρίζεται ο πλειστηριασμός που διατάσσει την εκποίηση των εταιρικών ακινήτων από τον εκκαθαριστή Ο.Ε. ή την εκποίηση μοναστηριακού ακινήτου.

Ενδιαφέρουσα είναι η περίπτωση του

ν.δ. 3562/1956 « περί υπαγωγής ανωνύμων εταιριών υπό ειδική εκκαθάρισιν» όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 1386/83 «περί ιδρύσεως του Οργανισμού οικονομικής ανασυγκροτήσεως επιχειρήσεων

Το άρθρο 18 του ν.δ. 3562/1956 ορίζει ότι εφόσον μία εταιρία τεθεί υπό εκκαθάρισιν, ο διαχειριστής μπορεί να προβεί στην πώληση με δημόσιο πλειστηριασμό περισσοτέρων ή και όλων συγχρόνως των ανηκόντων στην εταιρία ακινήτων εκποιουμένων ως συνόλου, προκειμένου να μεταβιβαστεί το ενεργητικό της υπό εκκαθάρισιν εταιρείας με τους ειδικούς κανόνες που επιτάσσει ο νόμος.

Όσον αφορά τη φύση του πλειστηριασμού της περίπτωσης αυτής το τελικό συμπέρασμα που συνάγεται από τις απόψεις τόσο της νομολογίας όσο και της θεωρίας είναι ότι όλη η διαδικασία περιέχει και στοιχεία πώλησης του κοινού δικαίου και στοιχεία αναγκαστικής εκτέλεσης και στοιχεία πτώχευσης. Το θέμα του προσδιορισμού της φύσης του πλειστηριασμού αυτού είναι πολύπλοκο και αμφισβητούμενο. Θα πρέπει εδώ στα πλαίσια της δράσης των συνδικαλιστικών οργάνων μας να θιγεί το θέμα της διανομής του πλειστηριάσματος κατά την παραπάνω διαδικασία και ειδικά το θέμα της σύνταξης πίνακα κατάταξης τον οποίο συντάσσει ο εκκαθαριστής δηλ. πρόσωπο το οποίο δεν έχει δικαιοδοτική ικανότητα. Το δευτεροβάθμιο συνδικαλιστικό μας όργανο θα πρέπει να δει σοβαρά την διεκδίκηση αυτού του αντικειμένου συμβολαιογραφικής ύλης, που πρέπει να ανατεθεί στους συμβολαιογράφους.

Τύχη των κατασχέσεων και των υποθηκών στους εκούσιους πλειστηριασμούς.

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω ο εκούσιος πλειστηριασμός ως ιδιόρρυθμη πώληση του ιδιωτικού δικαίου προϋποθέτει την εξουσία διάθεσης του ακινήτου. Για τον λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η διενέργειά του εφόσον υφίσταται κατασχεμένο μερίδιο του ακινήτου, αφού η κατάσχεση επιφέρει απαγόρευση διάθεσης. Ωστόσο η κατάσχεση επιτρέπεται να επιβληθεί μετά την έναρξη της διαδικασίας και κατά τη διάρκεια του εκούσιου πλειστηριασμού και δεν εμποδίζει τη συνέχισή του.

Στον εκούσιο πλειστηριασμό που διενεργείται για δικαστική διανομή, η αναγκαστική ή συντηρητική κατάσχεση που επιβλήθηκε προηγούμενα στην μερίδα ενός από τους κοινωνούς περιορίζεται στο μέ-

ρος που περιήλθε σ' αυτόν, αυτοδικαίως από το νόμο. Ανάλογη εφαρμογή όλων των παραπάνω μπορεί να γίνει και στις άλλες μορφές του εκούσιου πλειστηριασμού, όπου δεν ρυθμίζεται η τύχη της κατάσχεσης.

Από το άρθρο 1021 ΚΠολΔ δεν προκύπτει ότι επέρχεται απόσβεση των υποθηκών και των προσημειώσεων και εξάλειψη τους από το Βιβλίο Υποθηκών με την καταβολή του πλειστηριάσματος, όπως συμβαίνει στον δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό.

Στον εκούσιο πλειστηριασμό με δικαστική διανομή ο υπάλληλος του πλειστηριασμού εάν εκδοθεί δικαστική απόφαση (χωρίς αναγγελία δανειστών αφού αυτή δεν προβλέπεται στον εκούσιο πλειστηριασμό) προβαίνει στην καταβολή και εξόφληση των ενυποθήκων δανειστών καθώς και στην κατάθεση του ανάλογου με τις απαιτήσεις του ασφαλιζοντα με προσημείωση ή υποθήκη, εφόσον βέβαια αυτό δεν ορίστηκε από την απόφαση (διότι αν έχει οριστεί με την απόφαση το ακριβές ποσό, τότε ο υπάλληλος του πλειστηριασμού ακολουθεί τις επιταγές της απόφασης).

Σε άλλες περιπτώσεις εκούσιου πλειστηριασμού το πλειστηριαζόμενο μεταβιβάζεται στον υπερθεματιστή με τα εμπράγματα δικαιώματα που τον βαρύνουν.

Το συμπέρασμα που εξάγεται από όλα τα παραπάνω είναι ότι παρά τον εντοπισμό των σαφών χαρακτηριστικών τα όρια του πεδίου εφαρμογής του άρθρου 1021 του ΚΠολΔ δεν είναι ακριβή. Γεγονός αναμφισβήτητο είναι ότι όταν ο ερμηνευτής της νομοθεσίας συναντά στο δίκαιο τους όρους πλειστηριασμός ή δημόσιος πλειστηριασμός, ή αναγκαστική πώλησις ή αναγκαστική εκποίησης καλείται και οφείλει να ερευνά σε κάθε περίπτωση τη δυνατότητα εφαρμογής των κανόνων του εκούσιου πλειστηριασμού. Και όταν ο ερμηνευτής του δικαίου είναι συμβολαιογράφος και εντάξει τον πλειστηριασμό στην περίπτωση του άρθρου 1021 οφείλει να ασκήσει δικαστική κρίση εξαντλώντας τα όρια της ευλυγισίας που του δίνει ο νόμος προκειμένου να επιτυγχάνεται ο κύριος σκοπός του εκούσιου πλειστηριασμού που ο νομοθέτης έταξε, **δηλαδή η ταχεία διεκπεραίωση της διαδικασίας και η επίτευξη όσο το δυνατόν μεγαλύτερου πλειστηριάσματος προς απόδοσή του στους δικαιούχους αυτού.**

ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ – ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΤΟΣ ΤΙΤΛΟΣ

A. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

1. Ας υποθέσουμε ότι ο Α οφείλει στον Β ένα χρηματικό ποσό ύψους διακοσίων χιλιάδων Ευρώ από εμπορική αιτία. Ο Α, αναγνωρίζοντας ρητά την παραπάνω οφειλή του, υπογράφει ενώπιον Συμβολαιογράφου έγγραφο με το οποίο υπόσχεται να την εξοφλήσει μέσα σε συγκεκριμένη προθεσμία. Το συμβολαιογραφικό αυτό έγγραφο θα μπορούσε να έχει υπογραφεί ενώπιον Έλληνα Συμβολαιογράφου, θα μπορούσε όμως να έχει υπογραφεί και σε άλλη χώρα, όπως σε μια χώρα της Λατινικής Αμερικής π.χ. στο Μεξικό ή σε μια χώρα της Ευρώπης που δεν ανήκει στην Ε.Ε. π.χ. στην Αλβανία ή στην Ελβετία ή τέλος σε μια χώρα που ανήκει στην Ε.Ε., π.χ. στη Γαλλία ή στην Ισπανία. Ο Α έχει περιουσιακά στοιχεία στην Ελλάδα π.χ. ένα ακίνητο στη Θεσσαλονίκη. Η παραπάνω προθεσμία, μέσα στην οποία ο Α ανέλαβε να εξοφλήσει το χρέος του, περνάει άπρακτη και ο Β, έχοντας στα χέρια του το συμβολαιογραφικό έγγραφο, ερευνά αν μπορεί να ικανοποιήσει την αξίωσή του εκποιώντας το ακίνητο του Α. Ποια διαδικασία θα πρέπει να ακολουθήσει ο Β κατά του Α. Η διαδικασία αυτή θα είναι η ίδια ανεξάρτητα από την χώρα στην οποία υπογράφηκε το παραπάνω συμβολαιογραφικό έγγραφο ή υφίστανται διαφορές ανάλογα με τη χώρα προέλευσης του συμβολαιογραφικού εγγράφου;

2. Στα πλαίσια της ελληνικής έννομης τάξης διακρίνονται πέντε κατηγορίες εκτελεστών τίτλων:

(α) Οι εθνικοί εκτελεστοί τίτλοι (άρθρο 904 ΚΠολΔ) με βάση τους οποίους ο δανειστής δικαιούται να επισπεύσει τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης (άρθρο 918 ΚΠολΔ)

(β) Οι αλλοδαποί εκτελεστοί τίτλοι που κηρύσσονται εκτελεστοί από τα ελληνικά δικαστήρια με την ειδική διαδικασία που προβλέπει ο ΚΠολΔ (διαδικασία του άρθρου 905 παρ 1 ΚΠολΔ εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις των άρθρων 905 παρ 2-3 και 906 ΚΠολΔ)

(γ) Οι αλλοδαποί εκτελεστοί τίτλοι που κηρύσσονται εκτελεστοί από τα ελληνικά δικαστήρια εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις των διεθνών ή διμερών συμβάσεων που έχει υπογράψει και κυρώσει νομοθετικά η Ελλάδα

(δ) Οι εκτελεστοί τίτλοι που εκδίδονται κατ' εφαρμογή των κανόνων των εθνικών εννόμων τάξεων των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (εκτός της Δανίας), οι οποίοι κηρύσσονται εκτελεστοί από τα ελληνικά δικαστήρια στο πλαίσιο της απλής και σύντομης κοινοτικής διαδικασίας που προβλέπεται από τους Κανονισμούς ΕΚ 44/2001 και 1347/2000, καθώς και

(ε) Ο ευρωπαϊκός εκτελεστός τίτλος που προβλέπεται από τον Κανονισμό ΕΚ 805/2004, με βάση τον οποίο, από κοινού με τη συνοδευτική σχετική βεβαίωση, δίχως απόγραφο, ο δανειστής (θα) δικαιούται, χωρίς την προηγούμενη τήρηση οποιασδήποτε άλλης διαδικασίας

ενώπιον δικαστηρίου του κράτους-μέλους υποδοχής, να επισπεύσει τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης.

Τα δημόσια έγγραφα, στα οποία συγκαταλέγεται και το συμβολαιογραφικό έγγραφο, μπορούν να ανήκουν σε μία ή περισσότερες από τις πέντε παραπάνω κατηγορίες εκτελεστών τίτλων, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις που απαιτούνται κάθε φορά από το σχετικό πλαίσιο διατάξεων.

3. Στόχος της παρούσας εισήγησης είναι να παρουσιάσει με ευσύμπτο τρόπο τη διαδικασία που θα πρέπει να τηρηθεί για να εκτελεστεί στην Ελλάδα ένα συμβολαιογραφικό έγγραφο το οποίο, ανάλογα με τη χώρα προέλευσής του, ανήκει σε κάθε μια από τις πέντε προαναφερόμενες κατηγορίες. Έτσι θα παρουσιαστεί συγκριτικά η διαδικασία για την εκτέλεση (α) ενός συμβολαιογραφικού εγγράφου που υπογράφηκε στην Ελλάδα, (β) ενός συμβολαιογραφικού εγγράφου που υπογράφηκε σε τρίτη χώρα, η οποία δεν υπάγεται στο πεδίο ισχύος κάποιας σχετικής διεθνούς σύμβασης ή κοινοτικής ρύθμισης, (γ) ενός συμβολαιογραφικού εγγράφου που υπογράφηκε σε χώρα η οποία υπάγεται στο πεδίο εφαρμογής της σύμβασης του Λουγκάνο και (δ) ενός συμβολαιογραφικού εγγράφου που υπογράφηκε σε χώρα μέλος της Ε.Ε. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στον ευρωπαϊκό εκτελεστό τίτλο, θεσμό που πρόσφατα εισήχθη στην Ε.Ε., και στη δυνατότητα που αυτός προσφέρει για τη βελτίωση των μηχανισμών εκτέλεσης μέσα στην Ε.Ε.

B. Συμβολαιογραφικό έγγραφο που υπογράφηκε στην Ελλάδα (εθνικοί εκτελεστοί τίτλοι)

1. Τα ελληνικά συμβολαιογραφικά έγγραφα αποτελούν τίτλους εκτελεστούς χωρίς να απαιτείται η έκδοση προηγούμενης δικαστικής απόφασης ή η ύπαρξη κάποιας προηγούμενης συμφωνίας ή δήλωσης του οφειλέτη ή η ύπαρξη στο κείμενό τους ρήτρων που να τους προσδίδει εκτελεστήρια δύναμη. Βάση εκτελεστότητας των ελληνικών συμβολαιογραφικών εγγράφων είναι απευθείας ο νόμος (άρθρο 904 παρ. 2 γ ΚΠολΔ). Αξίζει δε να σημειωθεί, ότι απ' όλα τα δημόσια έγγραφα μόνο τα συμβολαιογραφικά αποτελούν τίτλους εκτελεστούς εκ του νόμου χωρίς άλλο ειδικό χαρακτηρισμό.

2. Προϋπόθεση της εκτελεστότητας των συμβολαιογραφικών εγγράφων είναι βέβαια η ύπαρξη απαίτησης βέβαιης, εκκαθαρισμένης και δεκτικής εκτέλεσης.

Απαίτηση βέβαιη είναι η απαίτηση που δεν τελεί υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία, ανεξάρτητα από την πηγή από την οποία προέρχεται η αίρεση ή η προθεσμία, δηλαδή αν είναι από το νόμο ή από ρήτρα που περιέχει η συμβολαιογραφική πράξη ή από δικαστική απόφαση. Αν λοιπόν η απαίτηση εξαρτάται από αίρεση ή προθεσμία, για να γίνει η εκτέλεση θα πρέπει να πληρωθεί η αίρεση ή να παρέλθει η

προθεσμία. Η πλήρωση της αίρεσης ή η πάροδος της προθεσμίας, εφόσον η λήξη της δεν βρίσκεται ημερολογιακά, πρέπει να αποδεικνύονται με δημόσιο ή ιδιωτικό έγγραφο που να έχει αποδεικτική δύναμη (άρθρο 915 ΚΠολΔ).

Απαίτηση εκκαθαρισμένη είναι η απαίτηση, της οποίας η ποσότητα και η ποιότητα της παροχής προκύπτουν από το ίδιο το συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς να χρειάζεται να συνεκτιμηθούν και άλλα έγγραφα, δημόσια ή ιδιωτικά, με αποδεικτική δύναμη. Έτσι, δεν μπορεί να εκτελεστεί συμβολαιογραφικό έγγραφο, όταν από αυτό δεν προκύπτει π.χ. το ποσό της παροχής του οφειλέτη, αλλά ο προσδιορισμός του ποσού έχει αφαιρεθεί στην δίκαια κρίση τρίτου προσώπου.

Απαίτηση δεκτική εκτέλεσεως είναι η απαίτηση που μπορεί από τη φύση της να εκτελεστεί. Τα συμβολαιογραφικά έγγραφα είναι εκτελεστά όχι μόνο για χρηματικές, αλλά και για μη χρηματικές απαιτήσεις, όπως οι αξιώσεις για παράδοση ή απόδοση πράγματος (μίσθωση, πώληση) ή για ενέργεια ή παράλειψη πράξης.

3. Έτσι, αν το συμβολαιογραφικό έγγραφο του παραδείγματος έχει υπογραφεί ενώπιον έλληνα συμβολαιογράφου, τότε ο Β, αφού προηγηθεί η διαδικασία της περιαφής του εκτελεστήριου τύπου από τον συμβολαιογράφο που συνέταξε το έγγραφο (άρθρο 918 παρ 2 γ ΚΠολΔ), μπορεί να κατάσχει το παραπάνω ακίνητό του Α, στη συνέχεια δε να προχωρήσει στον αναγκαστικό πλειστηριασμό του ακινήτου τηρώντας τη νόμιμη διαδικασία, και από το πλειστηρίασμα που θα επιτευχθεί να ικανοποιήσει την αξίωσή του. Αν μάλιστα ο Β έχει επιτύχει την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης ή υποθήκης στο παραπάνω ακίνητο του Α τότε θα μπορούσε να ικανοποιηθεί προνομιακά από το πλειστηρίασμα που θα επιτευχθεί σε σχέση με άλλους δανειστές του Α οι οποίοι δεν έχουν εμπράγματα ασφάλεια πάνω στο ακίνητο.

Γ. Συμβολαιογραφικό έγγραφο που υπογράφηκε σε τρίτη χώρα (αλλοδαπό εκτελεστό τίτλο του άρθρου 905 παρ 1 ΚΠολΔ)

1. Σε αντίθεση με το ελληνικό συμβολαιογραφικό έγγραφο ένα αλλοδαπό συμβολαιογραφικό έγγραφο δεν παράγει αποτελέσματα εκτελεστότητας αυτοδικαία αλλά απαιτείται να κηρυχθεί πρώτα τίτλος εκτελεστός με δικαστική απόφαση. Αρμόδιο δικαστήριο είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας όπου βρίσκεται η κατοικία ή αν δεν έχει κατοικία, η διαμονή του οφειλέτη ή αν δεν έχει ούτε διαμονή το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών (άρθρο 905 ΚΠολΔ), το οποίο δικάζει κατά την ειδική διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρα 740-781 ΚΠολΔ).

Η διαδικασία που ακολουθείται είναι ταχεία και δεν είναι υποχρεωτικό να καλείται ο οφειλέτης στη σχετική δίκη.

Το δικαστήριο υποχρεούται να ερευνήσει αυτεπάγγελα τις απαραίτητες προϋποθέσεις για την κήρυξη της εκτελεστότητας του αλλοδαπού συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Οι προϋποθέσεις αυτές είναι:

(α) Να είναι το συμβολαιογραφικό έγγραφο εκτελεστό κατά το δίκαιο του τόπου όπου συνετάγη κατά τον χρόνο που ζητείται η κήρυξή του ως εκτελεστού στην Ελλάδα.

(β) Να μην είναι αντίθετο προς τα χρηστά ήθη ή την ελληνική δημόσια τάξη.

(γ) Να έχει συνταχθεί από καθ' ύλη και κατά τόπο αρμόδιο συμβολαιογράφο και να έχουν τηρηθεί όλοι οι νόμιμοι τύποι για την έκδοσή του.

Αντίθετα δεν αποτελεί προϋπόθεση για την κήρυξη της εκτελεστότητας το κύρος της δικαιοπραξίας που έχει καταχωρηθεί στο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ο δικαστής, π.χ., δεν δικαιούται να εξετάσει αν συντρέχουν λόγοι ακυρότητας μιας πώλησης, προκειμένου να κηρύξει την εκτελεστότητα ενός πωλητηρίου συμβολαίου, η οποία επιδιώκεται με απώτερο στόχο τον εξαναγκασμό του αγοραστή στην καταβολή του οφειλόμενου τιμήματος.

Η κήρυξη της εκτελεστότητας από τα ελληνικά δικαστήρια δεν εξαρτάται, επίσης, από τη τήρηση του όρου της αμοιβαιότητας.

Πρέπει να τονιστεί, ότι αυτό που εκτελείται είναι το αλλοδαπό συμβολαιογραφικό έγγραφο και όχι η δικαστική απόφαση που κηρύσσει την εκτελεστότητα. Έτσι, για να μπορούσε να γίνει η εκτέλεση, το αλλοδαπό συμβολαιογραφικό έγγραφο θα πρέπει να περιλαμβάνει απαίτηση βεβαία, εκκαθαρισμένη και δεκτική εκτέλεσης. Η ελληνική απόφαση που κηρύσσει εκτελεστό το αλλοδαπό έγγραφο δεν μπορεί να συμπληρώσει αυτό εκκαθαρίζοντας την εμπειροχόμενο σε αυτό απαίτηση.

Τα ζητήματα που αφορούν τα νομιμοποιούμενα για την εκτέλεση πρόσωπα, την απαίτηση αυτή καθαυτή (π.χ. παραγραφή, καταβολή) κ.λπ., κρίνονται κατά το δίκαιο που διέπει την έννομη σχέση (*lex causae*) σύμφωνα με τους κανόνες του ελληνικού Ιδιωτικού Διεθνούς Δικαίου. Τα μέσα εκτέλεσης του αλλοδαπού συμβολαιογραφικού εγγράφου είναι τα προβλεπόμενα στο ελληνικό δίκαιο, ακόμη και αν αυτά δεν αναγνωρίζονται από το δίκαιο του κράτους όπου συντάχθηκε το συμβολαιογραφικό έγγραφο ή είναι λιγότερα ή περισσότερα από τα προβλεπόμενα στο δίκαιο που ισχύει στο κράτος έκδοσης του εκτελεστού τίτλου.

2. Επομένως, αν το συμβολαιογραφικό έγγραφο του παραδείγματος έχει υπογραφεί στο Μεξικό ή στην Αλβανία, σε χώρα δηλαδή με την οποία η Ελλάδα δεν συνδέεται με κάποια διεθνή ή διμερή σύμβαση που να περιέχει άλλη ρύθμιση, ισχύουν τα παραπάνω, και ο Β, αφού τηρήσει την προαναφερόμενη διαδικασία κήρυξης της εκτελεστότητας ενώπιον ελληνικού δικαστηρίου, το οποίο μάλιστα στη συνέχεια θα προβεί και στην περιαφή του εκτελεστήριου τύπου στο αλλοδαπό έγγραφο (άρθρο 918 παρ 2 ε), θα προχωρήσει στην εκτέλεση του σαν να ήταν συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάχθηκε στην Ελλάδα.

Δ. Συμβολαιογραφικό έγγραφο που υπογράφηκε σε χώρα η οποία υπάγεται στο πεδίο ισχύος της Σύμβασης του Λουγκάνο της 16ης Σεπτεμβρίου 1988

1. Η σύμβαση του Λουγκάνο υπογράφηκε στις 16 Σεπτεμβρίου 1988 μεταξύ των δώδεκα τότε κρατών-μελών της Ε.Ε. και των έξι κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών που μετονομάστηκε στη συνέχεια σε Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (ΕΟΧ). Η Σύμβαση υιοθετεί τις βασικές αρχές της σύμβασης των Βρυξελλών, που ίσχυε τότε για τα κράτη-μέλη της Ε.Ε. Με τον τρόπο αυτό δημιουργήθηκε ένα κοινό θεσμικό υπόβαθρο για την αμφιμερή αναγνώριση και εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων και δημοσίων εγγράφων σε όλη τη δυτική Ευρώπη. Η Σύμβαση άφησε ανοικτή τη δυνατότητα προσχώρησης στις χώρες της ανατολικής Ευρώπης και στις μη ευρωπαϊκές χώρες. Σήμερα, μετά τη νέα διεύρυνση της Ε.Ε., οι χώρες που υπάγονται στο πεδίο ισχύος της Σύμβασης του Λουγκάνο είναι οι τρεις χώρες του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), δηλαδή η Ισλανδία, η

Νορβηγία και το Λιχτενστάιν καθώς και η Ελβετία, η οποία, αν και απεχώρησε από τον ΕΟΧ, εξακολουθεί να υπόκειται στο πεδίο ισχύος της Σύμβασης του Λουγκάνο.

2. Η κήρυξη της εκτελεστότητας του συμβολαιογραφικού εγγράφου, σύμφωνα με τη Σύμβαση του Λουγκάνο, γίνεται με μια απλοποιημένη έγγραφη διαδικασία ενώπιον του αρμόδιου δικαστηρίου, στην οποία αποκλείεται η αντιδικία.

Αρμόδιο δικαστήριο για την κήρυξη της εκτελεστότητας είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο του τόπου κατοικίας του καθού η εκτέλεση ή αν δεν έχει κατοικία στο κράτος της εκτέλεσης το Μονομελές Πρωτοδικείο του τόπου εκτέλεσης. Η κατά τόπο αρμοδιότητα είναι αποκλειστική και δεν μπορεί να παρακαμφθεί με αντίθεση συμφωνία των συμβαλλόμενων.

Το δικαστήριο θα κηρύξει την εκτελεστότητα του αλλοδαπού συμβολαιογραφικού εγγράφου εφόσον αυτό πληροί τις εξής τρεις προϋποθέσεις:

- α) Είναι εκτελεστό στο κράτος σύνταξής του
- β) Δεν προσκρούει στην ελληνική δημόσια τάξη
- γ) Συγκεντρώνει όλες τις προϋποθέσεις γνησιότητας του τόπου της σύνταξής του

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω, οι διατάξεις της Σύμβασης του Λουγκάνο ουσιαστικά συμπίπτουν με τις λύσεις που προκρίνονται και από το ελληνικό δίκαιο.

Αξίζει επίσης να σημειωθεί, ότι με τη σύμβαση του Λουγκάνο για πρώτη φορά καθορίζονται οι προϋποθέσεις γνησιότητας, δηλαδή οι προϋποθέσεις τις οποίες πρέπει να συγκεντρώνει ένα δημόσιο έγγραφο, έτσι ώστε να μπορεί να θεωρηθεί δημόσιο και να εμπίπτει κατ' αυτόν τον τρόπο στο πεδίο εφαρμογής της Σύμβασης. Οι προϋποθέσεις αυτές είναι: (α) η γνησιότητα του εγγράφου πρέπει να πιστοποιείται από μια δημόσια αρχή, (β) η πιστοποίηση της γνησιότητας πρέπει να εκτείνεται όχι μόνο στην υπογραφή, αλλά και στο περιεχόμενο του εγγράφου.

3. Επομένως, αν το συμβολαιογραφικό έγγραφο του εισαγωγικού παραδείγματός μας έχει υπογραφεί στην Ελβετία, ο Β, αφού τηρήσει την προαναφερόμενη διαδικασία κήρυξης της εκτελεστότητας ενώπιον ελληνικού δικαστηρίου, θα προχωρήσει στην εκτέλεση του ελβετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου σαν να ήταν συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάχθηκε στην Ελλάδα. Αξίζει να επισημανθεί, ότι σύμφωνα με το ελβετικό δίκαιο το εκεί συντασσόμενο συμβολαιογραφικό έγγραφο δεν αποτελεί αυτοδίκαια εκτελεστό τίτλο, αλλά θα πρέπει προηγουμένως να κηρυχθεί εκτελεστό από το αρμόδιο ελβετικό δικαστήριο (άρθρο 665 παρ 1 Ελβετικού Αστικού Κώδικα).

Ε. Συμβολαιογραφικό έγγραφο που υπογράφηκε σε κράτος-μέλος της Ε.Ε.

Στα πλαίσια της Ε.Ε. η εκτελεστότητα των αλλοδαπών συμβολαιογραφικών εγγράφων ρυθμίζεται από τρεις Κανονισμούς και τη Σύμβαση των Βρυξελλών. Ειδικότερα:

- (α) Τον Κανονισμό 44/2001 του Συμβουλίου για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, ο οποίος αντικατέστησε τη Σύμβαση των Βρυξελλών και άρχισε να εφαρμόζεται από την 1 Μαρτίου 2002 σε όλα τα κράτη-μέλη της Ε.Ε., εκτός από τη Δανία.
- (β) Τον Κανονισμό 805/2004 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του

Συμβουλίου για τη θέσπιση ευρωπαϊκού εκτελεστού τίτλου για μη αμφισβητούμενες αξιώσεις, ο οποίος θα αρχίσει να εφαρμόζεται από την 21 Οκτωβρίου 2005 σε όλα τα κράτη-μέλη, εκτός από τη Δανία.

(γ) Τον Κανονισμό 1347/2000 του Συμβουλίου για την διεθνή δικαιοδοσία και εκτέλεση αποφάσεων σε γαμικές διαφορές και διαφορές γονικής μέριμνας έναντι των κοινών τέκνων των συζύγων, ο οποίος αντικατέστησε τη Σύμβαση των Βρυξελλών II της 28 Μαΐου 1998 και άρχισε να εφαρμόζεται από την 1 Μαρτίου 2001 σε όλα τα κράτη-μέλη της Ε.Ε., εκτός από τη Δανία. Λόγω της εφαρμογής του παραπάνω κανονισμού μόνο σε θέματα οικογενειακού δικαίου οι ρυθμίσεις του δεν θα αποτελέσουν αντικείμενο εγγύτερης εξέτασης εδώ.

(δ) Τη Σύμβαση των Βρυξελλών της 27 Σεπτεμβρίου 1968, η οποία εφαρμόζεται σήμερα μόνο μεταξύ της Δανίας και των υπόλοιπων κρατών-μελών της Ε.Ε. καθώς η παραπάνω χώρα δεν υπόκειται στο πεδίο ισχύος του Κανονισμού 44/2001 και του Κανονισμού 805/2004. Λόγω της περιορισμένης σήμερα σημασίας της οι ρυθμίσεις της παραπάνω Σύμβασης δεν θα αποτελέσουν αντικείμενο εγγύτερης εξέτασης εδώ.

Ι. ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ 44/2001

1. Ο Κανονισμός 44/2001 αντικατέστησε τη Σύμβαση των Βρυξελλών, της οποίας η εφαρμογή στην πράξη κρίθηκε επιτυχής. Με το παραπάνω νομοθέτημα κατέστησαν σαφέστεροι και συμπληρώθηκαν οι ήδη ισχύοντες κανόνες της Σύμβασης των Βρυξελλών με τη μορφή ενός Κανονισμού, ο οποίος από την φύση του είναι δεσμευτικός και άμεσα εφαρμοστέος στα κράτη-μέλη χωρίς να απαιτείται καμία εσωτερική νομοθετική ενέργεια.

Το πεδίο εφαρμογής του παραπάνω Κανονισμού εκτείνεται σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις. Από την εφαρμογή του εξαιρούνται φορολογικές, τελωνειακές και διοικητικές υποθέσεις, υποθέσεις που αφορούν την προσωπική κατάσταση και ικανότητα των φυσικών προσώπων, κληρονομικές σχέσεις, περιουσιακές σχέσεις συζύγων, πτωχεύσεις, πτωχευτικοί συμβιβασμοί, κοινωνική ασφάλιση και διαίτησία (άρθρο 1).

Ιδιαίτερα σημαντική στο πλαίσιο του Κανονισμού είναι η υπαγωγή των δημοσίων εγγράφων στην ίδια διαδικασία που απαιτείται για την κήρυξη της εκτελεστότητας και των δικαστικών αποφάσεων. Πρόκειται στην ουσία για μια εξομείωση, στα θέματα κήρυξης της εκτελεστότητας, του δημοσίου εγγράφου με την δικαστική απόφαση.

Το μειονέκτημα του παραπάνω Κανονισμού είναι ότι δεν καθορίζει την έννοια του δημοσίου εγγράφου, αλλά αξιώνει μόνο να συγκεντρώνει αυτό τις προϋποθέσεις γνησιότητας στο κράτος προέλευσης.

2. Η διαδικασία κήρυξης της εκτελεστότητας των δημοσίων εγγράφων και, κατά συνέπεια, των συμβολαιογραφικών εγγράφων, ρυθμίζεται στο άρθρο 57 του Κανονισμού, το οποίο ορίζει ότι τα δημόσια έγγραφα που έχουν εκδοθεί και είναι εκτελεστά σε κράτος-μέλος περιβάλλονται κατόπιν αιτήσεως τον εκτελεστήριο τύπο σε άλλο κράτος μέλος κατά την διαδικασία των άρθρων 38 επόμενα.

Αρμόδιο δικαστήριο για την κήρυξη της εκτελεστότητας είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο του τόπου κατοικίας του καθού η εκτέλεση ή, αν δεν έχει κατοικία στο κράτος της εκτέλεσης, το Μονομελές Πρωτοδικείο του τόπου εκτέλεσης, το οποίο προβαίνει στην κήρυξη της εκτελεστότητας του συμβολαιογραφικού εγγράφου εφόσον αυτό πληροί τις εξής τρεις προϋποθέσεις:

- (α) Είναι εκτελεστό στο κράτος έκδοσής του
- (β) Δεν υπάρχει προφανής αντίθεση στην ελληνική δημόσια τάξη
- (γ) Συγκεντρώνει όλες τις προϋποθέσεις γνησιότητας του τόπου της έκδοσής του

Τα στοιχεία της γνησιότητας και της εκτελεστότητας προκύπτουν από τη βεβαίωση της αρμόδιας αρχής του κράτους-μέλους, όπου έχει εκδοθεί ή καταχωρηθεί το δημόσιο έγγραφο, δηλαδή του Συμβολαιογράφου που το εξέδωσε. Η σχετική βεβαίωση εκδίδεται με χρήση του ειδικού έντυπου υποδείγματος που προσαρτάται στο παράρτημα του Κανονισμού.

Με τον Κανονισμό 44/2001 η διαδικασία κήρυξης της εκτελεστότητας των συμβολαιογραφικών εγγράφων έγινε ταχύτερη, καθώς ο δικαστής προβαίνει στην άμεση απονομή της ρήτηρας εκτελεστότητας του αλλοδαπού συμβολαιογραφικού εγγράφου:

α) με την προσκόμιση αντιγράφου της συμβολαιογραφικής πράξης που συγκεντρώνει τα στοιχεία της γνησιότητας, μεταφρασμένης ή μη κατά την διακριτική του ευχέρεια, χωρίς καμία επιπλέον επικύρωση (ούτε αυτή της σύμβασης της Χάγης) καθώς και

β) με την προσκόμιση βεβαίωσης από την οποία προκύπτουν τα στοιχεία του συντάξαντα Συμβολαιογράφου, τα στοιχεία της πράξης, η εκτελεστέα παροχή καθώς και ότι το δημόσιο έγγραφο είναι εκτελεστό κατά του οφειλέτη στο κράτος-μέλος προέλευσης

Ιδιαίτερης σημασίας είναι η παραπάνω αρμοδιότητα που παρέχεται στον συντάξαντα το έγγραφο Συμβολαιογράφου. Στην ουσία δηλαδή ο Συμβολαιογράφος έχει την αρμοδιότητα έκδοσης ενός πιστοποιητικού γνησιότητας και εκτελεστότητας του εγγράφου που συνέταξε.

Εναπόκειται, πάντως, στη διακριτική ευχέρεια του δικαστή να δεχθεί και άλλο ισοδύναμο έγγραφο ή και να απαλλάξει ακόμη τον αιτούντα από το βάρος αυτό.

Τέλος, αξίζει να επισημανθεί, ότι η κήρυξη της εκτελεστότητας απαλλάσσεται από τη διπλή φορολόγηση, καθώς αποκλείεται η επιβολή οποιασδήποτε φορολογικής επιβάρυνσης ή τέλους στο κράτος-μέλος εκτέλεσης κατά τη διαδικασία κήρυξης της εκτελεστότητας (άρθρο 52 του Κανονισμού).

II. ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ 805/2004 (ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΤΟΣ ΤΙΤΛΟΣ)

1. Στις 21 Απριλίου 2004 η Ευρωπαϊκή Ένωση υιοθέτησε τον Κανονισμό 805/2004 για τη θέσπιση ευρωπαϊκού εκτελεστού τίτλου για μη αμφισβητούμενες αξιώσεις. Ο Κανονισμός θα τεθεί σε εφαρμογή από την 21 Οκτωβρίου 2005 και αφορά δικαστικές αποφάσεις που εκδίδονται και δημόσια έγγραφα που συντάσσονται ή καταχωρούνται μετά την 21 Ιανουαρίου 2005.

Η δημιουργία του ΕΕκτΤ περιλαμβάνεται μέσα στο πρόγραμμα μέτρων που ενέκρινε το Συμβούλιο στις 30 Νοεμβρίου 2000 για την εφαρμογή της αρχής της αμοιβαίας αναγνώρισης των αποφάσεων επί αστικών και εμπορικών υποθέσεων και αποτυπώνει την αμοιβαία εμπιστοσύνη που υπάρχει ανάμεσα στα κράτη μέλη σε θέματα δικαιοσύνης. Ο νέος θεσμός έχει ως τελικό στόχο του τη διατήρηση και ανάπτυξη ενός χώρου Ελευθερίας, Ασφάλειας και Δικαιοσύνης μέσα στον οποίο θα εξασφαλίζεται η ελεύθερη κυκλοφορία των προσώπων και θα πραγματοποιείται συνακόλουθα η εύρυθμη λειτουργία της εσωτερικής αγοράς.

2. Ο ΕΕκτΤ περιορίζεται σ' αυτό το πρώτο στάδιο της εφαρμογής του, που θεωρείται ως πιλοτικό, στις αστικές ή εμπορικές χρηματικές αξιώσεις που θεωρούνται μη αμφισβητούμενες.

Από την εφαρμογή του ΕΕκτΤ εξαιρούνται, αντίθετα, οι φορολογικές, τελωνειακές και διοικητικές υποθέσεις, οι υποθέσεις που αφορούν την προσωπική κατάσταση και την ικανότητα των φυσικών προσώπων, οι κληρονομικές σχέσεις, οι περιουσιακές σχέσεις συζύγων, οι πτωχεύσεις, οι πτωχευτικοί συμβιβασμοί, η κοινωνική ασφάλιση και η διαιτησία (άρθρο 2).

Χρηματικές αξιώσεις που υπόκεινται στις διατάξεις του Κανονισμού είναι αυτές που έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες ή που η ημερομηνία λήξεώς τους αναφέρεται στην απόφαση, στο δικαστικό συμβιβασμό ή στο δημόσιο έγγραφο (άρθρο 4 παρ 2).

Μη αμφισβητούμενες θεωρούνται οι αξιώσεις, για τις οποίες έχει εξακριβωθεί η έλλειψη διαφωνίας του οφειλέτη ως προς τον χαρακτήρα ή το μέγεθος της χρηματικής αξίωσης επειδή στηρίχθηκαν:

(α) είτε σε ρητή συναίνεση του οφειλέτη, όπως καταδικαστική απόφαση, ύστερα από αποδοχή της αγωγής εκ μέρους του εναγόμενου οφειλέτη, ή δικαστικός συμβιβασμός των διαδίκων ή άλλο εκτελεστό δημόσιο έγγραφο, όπως π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο στο οποίο έχει αναγνωρίσει ρητά την οφειλή του ο οφειλέτης (άρθρο 3 δ)

(β) είτε σε ερημοδικία του οφειλέτη, η οποία συντελέστηκε με τέτοιες συνθήκες, ώστε να θεωρείται βέβαιο ότι ο εναγόμενος ενσυνείδητα απείχε από την υπεράσπισή του (στοιχείο 6 του προοιμίου της οδηγίας και άρθρο 3 παρ γ)

3. Για να ισχύσει μια δικαστική απόφαση ή ένα δημόσιο έγγραφο ως ΕΕκτΤ θα πρέπει να συνοδεύεται από ένα πιστοποιητικό που χορηγείται από το δικαστήριο που εξέδωσε την απόφαση ή, σε περίπτωση δημοσίων εγγράφων, από μία αρχή που προσδιορίζει το κράτος μέλος από το οποίο προέρχεται το έγγραφο (άρθρο 25 παρ 2) Το πιστοποιητικό θα πρέπει να συντάσσεται σύμφωνα με το υπόδειγμα που προσαρτάται στον παραπάνω Κανονισμό.

Σε ό,τι αφορά τα συμβολαιογραφικά έγγραφα που ανήκουν στην κατηγορία των δημοσίων εγγράφων με το παραπάνω πιστοποιητικό θα πρέπει να βεβαιώνονται τα στοιχεία του Συμβολαιογράφου που συνέταξε το έγγραφο, τα στοιχεία του εγγράφου, το ποσό της απαίτησης (είτε πρόκειται για εφάπαξ καταβαλλόμενη απαίτηση είτε για περιοδικές καταβολές), ο χρόνος που καθίσταται αυτή ληξιπρόθεσμη καθώς και η εκτελεστότητά της συμβολαιογραφικής πράξης.

Ο Έλληνας νομοθέτης δεν έχει ορίσει ακόμη την αρμόδια αρχή η οποία θα εκδίδει το παραπάνω πιστοποιητικό. Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, ο Έλληνας Συμβολαιογράφος είναι ο πλέον αρμόδιος για την έκδοση του παραπάνω πιστοποιητικού, καθώς είναι αυτός που θέτει τον εκτελεστήριο τύπο στις πράξεις που συντάσσει (άρθρο 918 παρ 2γ ΚΠολΔ) και που πρόκειται να εκτελεστούν μέσα στην ελληνική έννομη τάξη, άρα παρέχει όλα τα απαιτούμενα εχέγγυα και για την πιστοποίηση των εγγράφων που συντάσσει ως ευρωπαϊκών εκτελεστών τίτλων, ως τίτλων δηλαδή δυνάμενων να εκτελεστούν και σε οποιοδήποτε από τα υπόλοιπα 24 κράτη-μέλη της Ε.Ε. Για το λόγο αυτό θεωρούμε, ότι η ανάθεση σ' αυτόν της αρμοδιότητας έκδοσης του σχετικού πιστοποιητικού είναι επιβεβλημένη. Αξίζει κανείς να επισημάνει, ότι και η Σύνοδος των Προέδρων των Συμβολαιογραφικών της Ε.Ε. με τη διακήρυξη των Αθηνών της 15 Μαΐου 2004 ζήτησε από τα αρμόδια όργανα των Συμβολαιογράφων των κρατών-μελών να προβούν σε κάθε ενέργεια ενώπιον των εθνικών τους αρχών για να επιτύχουν τον καθορισμό του εκάστοτε συντάσσοντος Συμβολαιογράφου ως αρμόδιου οργάνου για την έκδοση του παραπάνω πιστοποιητικού.

4. Σε αντίθεση με τον Κανονισμό 44/2001, που δεν περιλαμβάνει ορισμό του δημόσιου εγγράφου, ο Κανονισμός για τον ΕΕκΤ καθορίζει τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για να θεωρηθεί ένα έγγραφο ως δημόσιο. Ειδικότερα:

(α) Το έγγραφο θα πρέπει να έχει συνταχθεί ή καταχωρηθεί επίσημα ως δημόσιο έγγραφο στην χώρα προέλευσής του

(β) Η γνησιότητά του εγγράφου θα πρέπει να έχει πιστοποιηθεί από δημόσια ή άλλη αρχή που να είναι εξουσιοδοτημένη γι' αυτή την πιστοποίηση από το κράτος μέλος προέλευσης και

(γ) Η γνησιότητα αυτή πρέπει να αναφέρεται τόσο στην υπογραφή όσο και στο περιεχόμενο του εγγράφου

5. Από όλα τα προεκτεθέντα προκύπτει, ότι ο ΕΕκΤ έχει το πλεονέκτημα ότι δεν απαιτείται να τηρηθεί προηγουμένως καμία διαδικασία για την κήρυξη της εκτελεστότητάς του η λεγόμενη *exequatur* μέσα στη χώρα όπου θα διενεργηθεί η αναγκαστική εκτέλεση.

Η μεγάλη διαφορά του σε σχέση με τον Κανονισμό 44/2001 έγκειται στο γεγονός, ότι ενώ με τον παραπάνω Κανονισμό εναπόκειται στα δικαστήρια του κράτους-μέλους της εκτέλεσης να εξετάσουν την πλήρωση των προϋποθέσεων για την κήρυξη της εκτελεστότητας, σύμφωνα με τον Κανονισμό 805/2004 η εξέταση της εκτελεστότητας γίνεται από την αρμόδια αρχή του κράτους προέλευσης που είναι εξουσιοδοτημένη με την υπόθεση και με τους κανόνες που έχουν εφαρμοσθεί και δεν απαιτείται η συμμετοχή δικαστικών ή άλλων αρχών του κράτους-μέλους εκτέλεσης.

Έτσι, οι εκτελεστοί τίτλοι και κατά συνέπεια τα συμβολαιογραφικά έγγραφα που θα πιστοποιούνται ως ΕΕκΤ στο κράτος προέλευσης θα εξομοιώνονται από άποψη αναγκαστικής εκτέλεσης και θα απολαμβάνουν την ίδια μεταχείριση στο κράτος-μέλος εκτέλεσης, χωρίς έλεγχο από το κράτος-μέλος εκτέλεσης της εκτελεστότητας τους στο κράτος-μέλος προέλευσης.

Πρέπει να τονιστεί, ότι ο δανειστής δεν είναι υποχρεωμένος να κάνει χρήση του ΕΕκΤ. Απόκειται στη διακριτική του ευχέρεια να ζητήσει τον εφοδιασμό του με αυτόν τον τίτλο (από το κράτος-μέλος προέλευσης) ή να προτιμήσει τη διαδικασία της αναγνώρισης της εκτελεστότητας στο κράτος-μέλος εκτέλεσης σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του Κανονισμού 44/2001 (άρθρο 27).

Συνοψίζοντας την εξέλιξη της κοινοτικής νομοθεσίας στο θέμα της εκτελεστότητας των συμβολαιογραφικών εγγράφων αξίζει λοιπόν κανείς να συγκρατήσει τα ακόλουθα: Με τη σύμβαση των Βρυξελλών εισήχθη μια ταχεία διαδικασία κήρυξης της εκτελεστότητας του αλλοδαπού εγγράφου από τα δικαστήρια του κράτους εκτέλεσης, όπου το δικαστήριο προέβαινε στον έλεγχο της εκτελεστότητας και γνησιότητας του αλλοδαπού εγγράφου. Με τον Κανονισμό 44/2001 η αρμοδιότητα ελέγχου παρέμεινε μεν στο δικαστήριο της χώρας εκτέλεσης, οι αρμόδιες αρχές της χώρας προέλευσης παρείχαν όμως μέσω του εκδιδόμενου πιστοποιητικού τη βεβαίωση της γνησιότητας και εκτελεστότητας, στην οποία στηρίζεται εν συνεχεία το δικαστήριο της χώρας εκτέλεσης. Με τον Κανονισμό για τον ευρωπαϊκό εκτελεστό τίτλο το παραπάνω πιστοποιητικό που βεβαιώνει την γνησιότητα και εκτελεστότητα της πράξης και εκδίδεται από την αρμόδια αρχή της χώρας προέλευσης αρκεί πλέον, και δεν απαιτείται καμία ανάμιξη δικαστηρίου της χώρας εκτέλεσης για την κήρυξη της εκτελεστότητας.

6. Ας επανέλθουμε τώρα στο αρχικό παράδειγμα: Αν το συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγνώρισης και υπόσχεσης καταβολής της οφειλής

υπογράφηκε σε μια από τις χώρες τις Ε.Ε. ο Β έχει την δυνατότητα μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού για τον ΕΕκΤ δηλαδή μετά την 21 Οκτωβρίου 2005 να επιλέξει αν θα ακολουθήσει την διαδικασία του Κανονισμού 44/2001, δηλαδή αν θα ζητήσει από τα ελληνικά δικαστήρια να κηρύξουν την εκτελεστότητα του παραπάνω εγγράφου τηρώντας την απλοποιημένη διαδικασία που περιγράφηκε παραπάνω ή αν θα ζητήσει απευθείας το πιστοποιητικό του ΕΕκΤ από την αρμόδια αρχή ελπίζουμε τον Συμβολαιογράφο που συνέταξε το έγγραφο. Στην πρώτη περίπτωση θα πρέπει να εκδοθεί το απόγραφο όπως απόγραφο θα πρέπει να εκδοθεί και αν θέλει κανείς να προβεί σε εκτέλεση ελληνικού συμβολαιογραφικού εγγράφου. Στη δεύτερη περίπτωση, αντίθετα, το απόγραφο, δηλαδή η περιγραφή του εκτελεστού τίτλου με τον εκτελεστήριο τύπο στο όνομα του ελληνικού λαού, υποκαθίσταται από το πιστοποιητικό που εκδόθηκε από την αλλοδαπή δημόσια αρχή και το οποίο βεβαιώνει ότι πρόκειται για ΕΕκΤ. Από τα παραπάνω καθίσταται εμφανές, ότι σε περιπτώσεις, όπως το εισαγωγικό παράδειγμά μας, η επιλογή της διαδικασίας του ΕΕκΤ θεωρείται ως η πλέον πιθανή. Γενικότερα, όμως, η χρησιμότητα (και χρηστικότητα) του ΕΕκΤ στις περιπτώσεις της εκτέλεσης συμβολαιογραφικών εγγράφων που περιέχουν χρηματικές αξιώσεις εκτιμάται ότι θα είναι πολύ μεγάλη.

7. Ο ΕΕκΤ αποτελεί μια σημαντική πρόοδο ιδίως σε περιπτώσεις πολλαπλών εκτελέσεων, όταν οι οφειλέτες έχουν περιουσία σε περισσότερα κράτη μέλη.

Έτσι, αν στο εισαγωγικό παράδειγμα ο οφειλέτης Α έχει ακίνητα σε περισσότερες χώρες της Ε.Ε., τότε ο Β, εφόσον αποφασίσει να προβεί στην εκτέλεση του παραπάνω συμβολαιογραφικού εγγράφου σύμφωνα με τον Κανονισμό 44/2001, θα πρέπει πρώτα να ζητήσει και επιτύχει την κήρυξη της εκτελεστότητας του εγγράφου ενώπιον των αρμοδίων αρχών κάθε χώρας στην οποία έχει περιουσία ο Α. Η διαδικασία αυτή θα είναι και δαπανηρή και χρονοβόρα, με αποτελέσματα αμφίβολα για την ικανοποίηση της αξίωσής του Β, αφού λόγω των πιθανών καθυστερήσεων κήρυξης της εκτελεστότητας σε κάθε χώρα ο Α μπορεί να έχει εκποιήσει τα ακίνητά του χωρίς να προλάβει να επιληφθεί αυτών ο δανειστής. Αντίθετα, με τον ΕΕκΤ αποφεύγεται αυτός ο πολλαπλασιασμός των διαδικασιών κήρυξης εκτελεστότητας με τα επακόλουθα μειονεκτήματα. Έτσι, π.χ., το γαλλικό συμβολαιογραφικό έγγραφο με τη σχετική βεβαίωση που εθνικού αρμοδίου οργάνου, που θα συγκροτούν τον ευρωπαϊκό εκτελεστό τίτλο, θα μπορεί χωρίς καμία άλλη διαδικασία να εκτελεστεί σε όλες τις άλλες χώρες μέλη όπου υπάρχουν κατασχετά περιουσιακά αντικείμενα του οφειλέτη.

ΣΤ. ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Οι συνεχώς αυξανόμενες διασυνοριακές συναλλαγές επέβαλαν την δημιουργία νέων πιο ευέλικτων θεσμών που κινούμενοι μέσα στο γενικότερο πνεύμα της αμοιβαίας εμπιστοσύνης των κρατών-μελών έχουν σαν στόχο τη διευκόλυνση της άμεσης εκτέλεσης των εκτελεστών τίτλων ανεξάρτητα από τη χώρα όπου εκδόθηκαν. Η ένταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων στους θεσμούς αυτούς και η εξομίωση τους με τις δικαστικές αποφάσεις αποτελεί σημαντική πρόοδο και ενισχύει το θεσμό του συμβολαιογράφου και την ιδιότητά του ως πάροχου προληπτικής δικαιοσύνης.

Από την παραπάνω ανάλυση καταδεικνύεται η προστασία που παρέχει στον δανειστή για την ικανοποίηση της απαίτησής του η υπογραφή ενός συμβολαιογραφικού εγγράφου κατά το χρόνο της γέννησης της αξίωσής του, προστασία εφάμιλλη μ' αυτήν της δικαστικής απόφασης.