

« 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.)

«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 Συμβολαιογραφίας*

EDITORIAL .....	3
<u>ΤΟ ΒΗΜΑ</u>	
ΥΠΟΜΝΗΜΑ Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος .....	4
TAMEIO NOMIKΩN .....	20
<u>ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ</u>	
Μια απόφαση του Δ.Ε.Κ. που προκαλεί το συμβολαιογραφικό ενδιαφέρον .....	22
Εκτέλεση προσυμφώνου από τον έχοντα δικαίωμα αυτοσύμβασης αγοραστή εκπροσωπούμενο από διοριζόμενο υπ' αυτού υποκατάστατο .....	25
Η τύχη της προσημείωσης υποθήκης στον αναγκαστικό πλειστηριασμό ακινήτου .....	26
<u>ΕΠΩΝΥΜΩΣ</u>	
Συμβολαιογραφικές εκλογές 2006 • Συγκρίσεις, εκτιμήσεις και παράδοξα .....	27
Το μπλουζ των εκλογών .....	30
Αύξηση συμβολαιογραφικής ύλης .....	31
<u>ΙΣΤΟΡΙΚΑ</u>	
Ο θεσμός του συμβολαιογράφου στον ελλαδικό χώρο • Μέρος 3ο .....	32
Στη μνήμη του Ιωάννου Καποδίστρια .....	37
<u>ΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΑ</u>	
Τα Ελευσίνια μυστήρια .....	40
ΔΙΑΔΙΚΤΥΩΘΕΙΤΕ .....	42
ΝΕΑ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ .....	43
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΑ ΝΕΑ .....	44
ΒΙΒΛΙΟΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ .....	45

\* Από παραδρομή στο προηγούμενο τεύχος παρελήφθη το όνομα της κ. **Μαρίας Χαλκίδου**, συμβολαιογράφου Κατερίνης, από τη σύνθεση των μελών του Δ.Σ. του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης.



## κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

**Οι αρχαιρεσίες** για την εκλογή προέδρων και μελών των Διοικητικών Συμβουλίων των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της χώρας μας ανήκουν ως γεγονός στο παρελθόν. Οι νεοεκλεγείσες διοικήσεις των συλλόγων καλούνται να αντιμετωπίσουν με υψηλό αίσθημα ευθύνης και σφροσύνη τα προβλήματα, που αφορούν στην ύπαρξη του θεσμού στο μέλλον αλλά και εκείνα της επαγγελματικής καθημερινότητάς μας.

**Η συμβολαιογραφία** ως θεσμός, τα τελευταία χρόνια, όπως πολύ καλά γνωρίζετε, βάλλεται από παντού. Μερικές φορές άμεσα, όταν η αναγκαιότητα και χρησιμότητα της ύπαρξής της υπολογίζεται με οικονομικοπολιτικά κριτήρια και αποτιμάται με χρηματικά μεγέθη (βλ. έκθεση ΚΕΠΕ και έκθεση Μοντι) και άλλοτε έμμεσα με την ισχύ διατάξεων νόμων (π.χ. στις μεταβιβάσεις εταιρικών μεριδίων) ή με την εφαρμογή ξενόφερτων συστημάτων, που περιορίζουν τη συμβολαιογραφική ύλη και απειλούν με εξαφάνιση αυτό τον ίδιο το θεσμό της Συμβολαιογραφίας. Η Ευρώπη, έχοντας ξεπεράσει τα διχαστικά σύνδρομα του δευτέρου παγκοσμίου πολέμου, αναπτύσσεται, εξελίσσεται και μεταλλάσσεται. Ο κόσμος γίνεται μικρότερος, η οικονομία παγκοσμιοποιείται. Επέρχεται καθημερινή επιμειξία δικαϊκών συστημάτων, από την οποία προκύπτουν διατάξεις υποχρεωτικού χαρακτήρα για το εσωτερικό δίκαιο των κρατών μελών, τέτοιες που πολλές φορές δεν συνάδουν με τα ιστορικά και πολιτισμικά δεδομένα των λαών του κάθε κράτους χωριστά. Καινούργιοι τρόποι σκέψης επιβάλλονται στους παλιούς, επιφέροντας οδυνηρές μεταρρυθμίσεις, που παρουσιάζονται εμφαιτικά ως νέες πολιτικές.

**Οι μεταρρυθμίσεις** αυτές προωθούνται από τις Ευρωπαϊκές κυβερνήσεις, ανεξάρτητα αν αυτές είναι κεντροδεξιές ή κεντροαριστερές, χωρίς να συναντούν πραγματικό αντιπολιτευτικό λόγο και αντιρρήσεις από την εκάστοτε αντιπολίτευση, επειδή πρόκειται κατά βάθος για πολιτικές που υιοθετούν και οι δύο πλευρές με κριτήρια καθαρά οικονομικά, αδιαφορώντας για την επιβίωση των επί μέρους επαγγελματικών κλάδων που θίγονται. Η μεταρρύθμιση αυτή, που έρχεται σταδιακά αλλά όχι αργά, φέρει σαφώς τα στοιχεία της Αγγλικής μεταρρύθμισης των αρχών της δεκαετίας του 80, που κωδικοποιείται σε αυτό που έχει καθιερωθεί διεθνώς με την Αγγλική ορολογία ως «new public management».

**Η «νέα δημόσια διοίκηση»**, ως καθαρή μεταρρυθμιστική σύλληψη, που προέρχεται αμιγώς από τη διασταύρωση της νομικής και της οικονομικής επιστήμης, συνιστά την πρώτη μεταρρυθμιστική προσπάθεια, η οποία αδιαφορεί κατ' αρχήν για την παραδοσιακή, γαλλικού τύπου, έννοια της Δημόσιας Υπηρεσίας. Δεν έχει κεντροευρωπαϊκές, αλλά αγγλοσαξονικές ρίζες και αποδίδει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του αμερικανικού τρόπου διάρθρωσης της κοινωνίας. Μεταξύ των κυριότερων χαρακτηριστικών στα οποία εδράζεται είναι α) η απλοποίηση των διαδικασιών, β) η εισαγωγή εμπορικής σκέψης στη δημόσια διοίκηση, γ) η συνεργασία του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα και την ιδιωτική οικονομία και δ) το άνοιγμα των δημόσιων υπηρεσιών στον ανταγωνισμό.

**Καταλαβαίνουμε** πλέον όλοι μας, ότι οι καιροί αλλάζουν δραστικά. Επαναπροσδιορίζονται θεσμοί και δικαιώματα, που θεωρούνταν μέχρι προ τινος αδιαπραγμάτευτα. Δεν υπάρχουν «κεκτημένα». Η αναγκαιότητα, η χρησιμότητα και η προσφορά στη διαρκώς εξελισσόμενη και μεταλλασσόμενη κοινωνία μας θα αποτελέσουν τα κριτήρια για τη διατήρηση θεσμών που θεωρούνται διαχρονικοί, όπως το λειτούργημα του Συμβολαιογράφου.

**Η Ελληνική Συμβολαιογραφία** έχει αντιμετωπίσει μέχρι στιγμής με επιτυχία τα προβλήματα, που έχουν προκύψει από τις μεταρρυθμίσεις που επιφέρουν η παγκοσμιοποίηση της οικονομίας και η ραγδαία εξέλιξη και εφαρμογή των νέων τεχνολογιών. Οι κίνδυνοι όμως ελλοχεύουν. Η αντιμετώπισή τους απαιτεί συνεχή εγρήγορση, αποφασιστικότητα και ομοψυχία.

**Ας προχωρήσουμε** λοιπόν όλοι μαζί εγκαταλείποντας στο παρελθόν διχαστικές εκλογικές πρακτικές. Η αναβάθμιση και κατοχύρωση του θεσμού της συμβολαιογραφίας μπορεί να επιτευχθεί μόνο με την ενεργό συμμετοχή όλων των συμβολαιογράφων.

*Με συναδελφικούς χαιρετισμούς*  
**Νικόλαος Στασινόπουλος**  
 Πρόεδρος Συντονιστικής Επιτροπής  
 Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος

Ο «Νοτάριος» δημοσιεύει το υπόμνημα που συνέταξε ο πρόεδρος της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος κ. Νίκος Στασινόπουλος, σχετικά με τον ανταγωνισμό στον τομέα των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών και υποβλήθηκε στις 30.6.2005 στην Ελληνική Επιτροπή Ανταγωνισμού.

Αποτελεί απάντηση της Ελληνικής Συμβολαιογραφίας στα επιχειρήματα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με την εφαρμογή στους συμβολαιογράφους των διατάξεων των άρθρων 81 έως 86 της συνθήκης ΕΚ για τον ανταγωνισμό.

Πρόκειται για ένα βαρυσήμαντο κείμενο, μια «οικουμενική» διακάρυξη για το θεσμό, τόσο στην ευρωπαϊκή όσο και στην ελληνική του διάσταση. Στο ίδιο κείμενο ο αναγνώστης ανευρίσκει και την νομική τεκμηρίωση που απαντά στα πρόσφατα, «δημοσιογραφικού» χαρακτήρα, νέα για το θεσμό.



Ενώπιον της Επιτροπής Ανταγωνισμού

Υ Π Ο Μ Ν Η Μ Α

της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος (ΣΕΣΣΕ)

## 1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Με την ιδιότητα του προέδρου της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος (ΣΕΣΣΕ) κλήθηκα τηλεφωνικά να παραστώ σε συνάντηση στα γραφεία της ελληνικής Επιτροπής Ανταγωνισμού προκειμένου να συζητήσουμε σχετικά με τις υφιστάμενες ρυθμίσεις άσκησης του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος στην Ελλάδα.

2. Αυτή είναι η τρίτη φορά που ελληνική Αρχή ασχολήθηκε με το θέμα. Η πρώτη ήταν στις 27/03/2003, όταν η ΓΔ Ανταγωνισμού της Επιτροπής ΕΕ απέστειλε στην ελληνική Επιτροπή Ανταγωνισμού προς συμπλήρωση ερωτηματολόγιο, το οποίο προτάχθηκε της έκθεσης Monti ως στάδιο συλλογής πληροφοριών. Η Επιτροπή ζήτησε τα σχετικά στοιχεία από την ΣΕΣΣΕ. Με το υπ' αριθμόν πρωτ. 20/13.6.2003 έγγραφό της η ΣΕΣΣΕ απήντησε στην Επιτροπή και εξήγησε τους λόγους, που δικαιολογούν την ανάγκη ρύθμισης του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος και την μη δυνατότητα εφαρμογής στην άσκηση της δημόσιας συμβολαιογραφικής υπηρεσίας των κανόνων του ελεύθερου ανταγωνισμού.

3. Η δεύτερη φορά ήταν μετά την έκδοση της έκθεσης Monti, όταν η Επιτροπή ΕΕ ζήτησε με επιστολή του Γενικού Διευθυντή Ανταγωνισμού κ. Philip Lowe της 8.12.2004 από το Υπουργείο Δικαιοσύνης να την ενημερώσει σχετικά με τις περιοριστικές του ανταγωνισμού ρυθμίσεις, που επιβάλλει η ελληνική περί συμβολαιογράφων (και δικηγόρων) νομοθεσία. Η επιστολή απαντήθηκε με την υπ' αριθμόν πρωτ. 106/11.1.2005 επιστολή του Υπουργείου Δικαιοσύνης, όπου ναι μεν ικανοποιείται το περί παροχής πληροφοριών αί-

τημα της Επιτροπής ΕΕ, εκφράζεται όμως και η θέση της Ελληνικής Πολιτείας ότι:

“λόγω της φύσεως της ως δημοσίου λειτουργήματος και ως παροχής μίας δημόσιας υπηρεσίας, η συμβολαιογραφία δεν μπορεί παρά να είναι ρυθμισμένη και μάλιστα με αυστηρούς κανόνες, [οι οποίοι] αποβλέπουν στην προστασία του δημοσίου συμφέροντος και του ίδιου του θεσμού της συμβολαιογραφίας και όχι στην προστασία των μελών της”.

4. Η συνάντηση, που αναφέρεται στην παράγραφο 1, πραγματοποιήθηκε στις 24 Μαΐου 2005, σ' αυτήν δε παρέστη ο ίδιος, συνοδευόμενος από τους δικηγόρους κκ. Δημήτριο Μαγκλάρα και Άρη Τάσση, ενώ από την πλευρά της ελληνικής Επιτροπής Ανταγωνισμού παρέστησαν η Διευθύντρια κα Σοφία Καμπερίδου, η τμηματάρχης κα Αλεξάνδρα Παπαγεωργίου, η προϊσταμένη της Γραμματείας κα Μαρίνα Σταυροπούλου, και ο νομικός σύμβουλος κος Νικόλαος Ζευγώλης. Κατά τη διάρκειά της (12:30 - 14:30) ανέπτυξα προφορικά τους λόγους, οι οποίοι από την μία πλευρά επιβάλλουν την μη εφαρμογή των διατάξεων περί ανταγωνισμού της Συνθήκης ΕΚ στους συμβολαιογράφους και από την άλλη δικαιολογούν την ύπαρξη περιοριστικών ρυθμίσεων κατά την άσκηση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος, επιφυλάχθηκα δε να υποβάλλω και γραπτό υπόμνημα με τις θέσεις των ελλήνων συμβολαιογράφων επί του θέματος, το οποίο και υποβάλλεται.

5. Επειδή κατά πληροφορίες μας επίκειται η έκδοση ανακοίνωσης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τις επαγγελματικές υπηρεσίες, σε συνέχεια της έκθεσης Monti, επιφυλασσόμαστε να υποβάλλουμε,

αν χρειαστεί, συμπληρωματικό υπόμνημα.

## 2. Η ΕΚΘΕΣΗ ΜΟΝΤΙ

**6.** Στις 9 Φεβρουαρίου 2004 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή παρουσίασε μία έκθεση σχετικά με τον ανταγωνισμό στον τομέα των επαγγελματικών υπηρεσιών και ειδικότερα αυτών που παρέχουν οι δικηγόροι, οι συμβολαιογράφοι, οι λογιστές, οι αρχιτέκτονες, οι μηχανικοί και οι φαρμακοποιοί. Η έκθεση αυτή είναι γνωστή και ως έκθεση Monti, επειδή την ευθύνη της σύνταξής της είχε η Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, υπό τον άμεσο έλεγχο και συντονισμό του αρμόδιου τότε για θέματα ανταγωνισμού Επιτρόπου Mario Monti.

**7.** Η πρωτοβουλία της έκθεσης αυτής εντάσσεται στα πλαίσια των αποφάσεων του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου της Λισσαβόνας το 2000 και στο πρόγραμμα οικονομικών μεταρρυθμίσεων, που εγκρίθηκε στο Συμβούλιο αυτό, σύμφωνα με το οποίο στόχος είναι να καταστεί η Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι το 2010, η πιο ανταγωνιστική και δυναμική οικονομία του κόσμου, που στηρίζεται στη γνώση και στη σημασία και στο σημαντικό ρόλο, που μπορούν να διαδραματίσουν οι επαγγελματικές υπηρεσίες για την επίτευξη του στόχου αυτού και τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της ευρωπαϊκής οικονομίας.

**8.** Στα ίδια πλαίσια του προγράμματος της Λισσαβόνας εντάσσονται δύο ακόμη πρωτοβουλίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Η πρώτη αφορά την πρόταση Οδηγίας για την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων, που εκδόθηκε το Μάρτιο του 2002 και ήδη ψηφίστηκε σε δεύτερη ανάγνωση από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο στις 11 Μαΐου 2005, έγινε δεκτή από το Συμβούλιο και αναμένεται η επίσημη δημοσίευσή της, ενώ η δεύτερη αφορά την πρόταση Οδηγίας για τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά, που δημοσιοποιήθηκε σε πρώτο σχέδιο στις 13 Ιανουαρίου του 2004 (η περίφημη Οδηγία Bolkenstein) και από το Συμβούλιο σε πρόσφατο σχέδιο στις 30-5-2005.

**9.** Μία πρώτη βασική παρατήρηση είναι ότι σε σχέση με τα έξι επαγγέλματα, τα οποία αρχικά μελέτησε η Επιτροπή στην έκθεση Monti, οι συμβολαιογράφοι παρουσιάζουν ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό, που τους κάνει να ξεχωρίζουν από τα υπόλοιπα πέντε. Στην ουσία δεν ασκούν ένα ελεύθερο επάγγελμα, αλλά ένα δημόσιο λειτουργήμα κατ' εξουσιοδότηση του ίδιου του κράτους, το οποίο τους έχει εκχωρήσει μέρος της άσκησης προνομίων δημόσιας εξουσίας, εντάσσοντάς τους στα πλαίσια της προληπτικής δικαιοσύνης. Η ιδιαιτερότητα αυτή από μόνη της αρκεί για να δικαιολογήσει την εξαίρεση των συμβολαιογράφων από την εφαρμογή των κανόνων του ανταγωνισμού της Συνθήκης ΕΚ, όπως θα εξηγηθεί κατωτέρω.

**10.** Άλλωστε ακριβώς λόγω αυτής της ιδιαιτερότητας προβλέπεται η εξαίρεση των συμβολαιογράφων από την εφαρμογή των οδηγιών για τα επαγγελματικά προσόντα και για τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά.

**11.** Το τελικό κείμενο της Οδηγίας για τα επαγγελματικά προσόντα, που ενέκρινε το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο σε δεύτερη ανάγνωση προβλέπει στην αιτιολογική σκέψη 36 τα εξής:

«(36) Η παρούσα Οδηγία δεν θίγει την εφαρμογή του άρθρου 39, παράγραφος 4, και του άρθρου 45 της Συνθήκης, ιδίως όσον αφορά τους συμβολαιογράφους.»

**12.** Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή είχε ήδη συμφωνήσει στη διατύπωση αυτή με την από 1 Ιουνίου 2005 γνωμοδότησή της.

**13.** Επίσης στο σχέδιο Οδηγίας για τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά (παρ. 7 β) προβλέπεται ότι:

«Τέλος πρέπει να σημειωθεί ότι η οδηγία δεν εφαρμόζεται στις δραστηριότητες που εμπίπτουν στο άρθρο 45 της συνθήκης. Το άρθρο αυτό προβλέπει ρητά ότι το κεφάλαιο σχετικά με τις υπηρεσίες (Βέσω της αναφοράς που γίνεται στο άρθρο 55 της συνθήκης) δεν εφαρμόζονται στις δραστηριότητες που συνιστούν άμεση και ειδική συμμετοχή στην άσκηση δημόσιας εξουσίας.»

**14.** Σημειωτέον ότι σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 14 της πρότασης οδηγίας Bolkestein:

«Το άρθρο 16 δεν εφαρμόζεται: ... 14) στις πράξεις για τις οποίες ο νόμος επιτάσσει την παρέμβαση συμβολαιογράφου».

Σχετικά με την οδηγία για τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά έχουν κατατεθεί στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο από όλες τις πολιτικές πτέρυγες σειρές τροπολογιών, που επιδιώκουν τη ρητή εξαίρεση των συμβολαιογράφων από το πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας, θέση η οποία φαίνεται ότι γίνεται αποδεκτή τόσο από την Επιτροπή, όσο και από το Συμβούλιο, ακριβώς διότι ο συμβολαιογράφος συμμετέχει στην άσκηση δημόσιας εξουσίας και εμπίπτει στα πλαίσια της οργάνωσης της προληπτικής δικαιοσύνης του κράτους μέλους, στο οποίο ασκεί τα καθήκοντά του.

**15.** Κατωτέρω ακολουθούν πρώτα από καθαρά νομική πλευρά τα στοιχεία που συγκροτούν το θεσμό του συμβολαιογράφου σε ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο και στη συνέχεια θα εξεταστούν από τη νομικο-οικονομική πλευρά οι περιορισμοί και οι ρυθμίσεις στην άσκηση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος.

## 3. ΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ

### 3.1 Ο συμβολαιογράφος ως δημόσιος λειτουργός

**16.** Πριν προχωρήσουμε στην εξέταση των κανόνων, που διέπουν την άσκηση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος σε Ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο, θα πρέπει να διευκρινιστούν δύο σημεία, τα οποία προκαλούν σύγχυση και παρερμηνείες.

**17.** Όπως ήδη αναφέρθηκε, η χωρίς διάκριση κατάταξη των συμβολαιογράφων στα ελευθέρια επαγγέλματα, που επιχειρείται στην έκθεση Monti, είναι εντελώς λανθασμένη και αδικαιολόγητη. Βασίζεται στη γενική εντύπωση ότι ο συμβολαιογράφος είναι ελεύθερος επαγγελματίας, γιατί επιλέγεται ελεύθερα από τους πολίτες, αμείβεται από αυτούς για τις υπηρεσίες, που τους παρέχει και ευθύνεται απέναντί τους προσωπικά για τυχόν σφάλματα κατά την άσκηση των καθηκόντων του. Παραγνωρίζει όμως τη φύση και τη λειτουργία του συμβολαιογραφικού θεσμού ως δημόσιου λειτουργήματος.

**18.** Η φύση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος είναι αναμφισβήτητη αυτή ενός δημόσιου λειτουργήματος. Ο τρόπος άσκησης απλώς του δημόσιου αυτού λειτουργήματος προσιδιάζει στην άσκηση ενός ελεύθερου επαγγέλματος. Όπως προσφυσώς αναφέρεται πρόκειται για ένα δημόσιο λειτουργήμα, που ασκείται στα πλαίσια ενός ελεύθερου επαγγέλματος. Όμως γίνεται δεκτό ότι οι δύο αυτές λειτουργίες είναι άρρηκτα συνδεδεμένες και αδιαχώριστες και αυτή που υπερέχει καταφανώς είναι η δημόσια λειτουργία του συμβολαιογράφου. Χωρίς τη δημόσια λειτουργία ο συμβολαιογράφος δεν είναι ο συμβολαιογράφος, που ξέρουμε στην Ελλάδα και στα υπόλοιπα ηπειρωτικά ευρωπαϊκά κράτη.

**19.** Σε ευρύτερο ευρωπαϊκό, αλλά και παγκόσμιο, επίπεδο υπάρχουν δύο μεγάλα νομικά συστήματα δικαίου, το αγγλοσαξονικό και το ηπειρωτικό. Στο πρώτο ο συμβολαιογράφος δεν είναι απαραίτη-

τα νομικός και η εργασία του συνίσταται αποκλειστικά στην επικύρωση υπογραφών. Αντίθετα στα δίκαια του ηπειρωτικού δικαίου, που ακολουθούν τη παράδοση του βυζαντινορωμαϊκού και του γερμανικού δικαίου, ο συμβολαιογράφος είναι πάντοτε πτυχιούχος νομικής, ο οποίος ασκεί ένα ευρύτερο δημόσιο λειτουργήμα, το οποίο δεν εξαντλείται στην απλή επικύρωση υπογραφών.

**20.** Ειδικότερα στα ηπειρωτικά δίκαια η λειτουργία του συμβολαιογράφου ως δημόσιου λειτουργού, που διορίζεται από το κράτος για να δέχεται στο όνομα του κράτους και κάνοντας χρήση της σφραγίδας του τις δικαιοπρακτικές δηλώσεις των μερών, συνίσταται στο να ελέγχει τη νομιμότητα αυτών, δηλαδή τη συμφωνία τους με το νόμο και να τους προσδίδει το χαρακτήρα της αυθεντικότητας, το κύρος δηλαδή του δημοσίου εγγράφου.

**21.** Συνέπεια του γεγονότος ότι στον συμβολαιογράφο έχει εκχωρηθεί μέρος από τη δημόσια εξουσία είναι τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα οποία φέρει το συμβολαιογραφικό έγγραφο ως δημόσιο έγγραφο, δηλαδή η βεβαία χρονολογία, η αυξημένη αποδεικτική δύναμη και η εκτελεστικότητα. Η εκτελεστική δύναμη της συμβολαιογραφικής πράξης είναι συγκρίσιμη με αυτή μιας τελεσίδικης δικαστικής απόφασης.

**22.** Την καθιέρωση ενός συμβολαιογραφικού συστήματος προληπτικής δικαιοσύνης έχουν επιλέξει δεκαεννέα από τα είκοσι πέντε κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Απόρροια αυτού είναι η ευχερής και η ισότιμη πρόσβαση των πολιτών στη δικαιοσύνη, η αποσυμφόρηση των δικαστηρίων και η μείωση των χρηματοοικονομικών επιβαρύνσεων του κράτους και των φορολογουμένων.

**23.** Λόγω διαφορετικού νομικού συστήματος δεν υφίσταται ο θεσμός του συμβολαιογράφου δημόσιου λειτουργού στα τρία κράτη με αγγλοσαξονικό δίκαιο (Μ. Βρετανία, Ιρλανδία και Κύπρος) και στα τρία σκανδιναβικά κράτη (Σουηδία, Φινλανδία και Δανία).

**24.** Συνήθως για να διακρίνουμε το συμβολαιογράφο της παράδοσης του βυζαντινορωμαϊκού και γερμανικού δικαίου από τον public notary του αγγλοσαξονικού δικαίου (που παραδόξως έχει το όνομα, αλλά όχι τη χάρη), χρησιμοποιούμε σε διεθνές επίπεδο τις εκφράσεις συμβολαιογράφος λατινικού τύπου ή συμβολαιογράφος αστικού δικαίου (civil law notary).

**25.** Για την καλλίτερη κατανόηση της διαφοράς των αγγλοσαξόνων από τους συμβολαιογράφους λατινικού τύπου παραπέμπουμε σε δύο εργασίες, η μία του υπογράφοντος με θέμα «Οι θεμελιώδεις αρχές του συστήματος της λατινικής συμβολαιογραφίας» και η άλλη του επιτίμου προέδρου της γαλλικής συμβολαιογραφίας και τέως προέδρου της Επιτροπής Διεθνούς Συμβολαιογραφικής Συνεργασίας της Διεθνούς Ενώσεως Λατινικής Συμβολαιογραφίας (UINL) Michel Cordier, με τίτλο «Η συμβολαιογραφία, πραγματικότητα και προοπτικές».

### **3.2 Αναγνώριση του δημοσίου χαρακτήρα του λειτουργήματος από την ευρωπαϊκή νομολογία, νομοθεσία και πολιτική**

**26.** Το γεγονός ότι ο συμβολαιογράφος του λεγόμενου λατινικού τύπου ασκεί δημόσια εξουσία αναγνωρίζεται πολλαπλώς, όχι μόνον στα πλαίσια των εθνικών δικαίων, που γνωρίζουν το θεσμό, αλλά και στο επίπεδο του ευρωπαϊκού δικαίου τόσο του πρωτογενούς, όσο και του παράγωγου. Όλο και περισσότερα νομοθετικά κείμενα και δικαστικές αποφάσεις επιβεβαιώνουν αυτή την πραγματικότητα, ενώ το γεγονός αυτό αναγνωρίζεται και από διάφορες

ευρωπαϊκές αρχές και οργανισμούς.

#### **3.2.1 Νομολογία-νομοθεσία στα πλαίσια των άρθρ. 43-55 Συνθ. ΕΚ.**

**27.** Από την πλευρά του πρωτογενούς δικαίου το άρθρο 45 της Συνθήκης ΕΚ προβλέπει ότι:

«εξαιρούνται από την εφαρμογή των διατάξεων της ελεύθερης εγκατάστασης, όσον αφορά το ενδιαφερόμενο κράτος Βέλος, οι δραστηριότητες που συνδέονται στο κράτος αυτό, έστω και περιστασιακά, με την άσκηση δημοσίας εξουσίας».

**28.** Η ίδια εξαίρεση ισχύει σύμφωνα με το άρθρο 55 της Συνθήκης και στο δικαίωμα ελεύθερης παροχής υπηρεσιών. Οι διατάξεις αυτές επαναλαμβάνονται και στα άρθρα III-139 και III-150 της Συνθήκης για τη θέσπιση Συντάγματος της Ευρώπης.

**29.** Το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων με αποφάσεις του ερμήνευσε ότι για την εφαρμογή των συγκεκριμένων άρθρων 45 και 55 της Συνθήκης απαιτείται «άμεση και ειδική συμμετοχή» στην άσκηση δημόσιας εξουσίας. Είναι αλήθεια ότι μέχρι σήμερα σε καμία απόφαση του ΔΕΚ δεν κρίθηκε άμεσα η φύση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος, όμως εμμέσως σε αρκετές αποφάσεις και εισαγγελικές προτάσεις γίνεται αναφορά στην άσκηση της δημόσιας εξουσίας, που ασκούν οι συμβολαιογράφοι.

**30.** Έτσι στην απόφαση του ΔΕΚ της 30ης Σεπτεμβρίου 2003 (Υπόθεση C-405/01), που εκδόθηκε στο πλαίσιο της υπόθεσης *Colegio de Oficiales de la Marina Mercante Espanola*, ορίζεται στο σημείο 42 ότι:

«... το ισπανικό δίκαιο παρέχει στους πλοίαρχους και τους υποπλοίαρχους των εμπορικών πλοίων υπό ισπανική σημαία, αφενός, προνομίες συνδεδεμένες με τη διατήρηση της ασφάλειας και την άσκηση αστυνομικών καθηκόντων, ειδικότερα σε περίπτωση κινδύνου επί του πλοίου [...] και, αφετέρου, αρμοδιότητες συμβολαιογράφου και ληξιάρχου, οι οποίες δεν μπορούν να ερμηνευθούν μόνον από τις ανάγκες διακυβέρνησης του πλοίου. Τέτοια καθήκοντα συνιστούν συμμετοχή στην άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας για σκοπούς διαφυλάξεως των γενικών συμφερόντων του κράτους της σημαίας του πλοίου.»

**31.** Άλλωστε σε ποια άλλη περίπτωση θα μπορούσαν να έχουν πρακτική εφαρμογή οι δύο αυτές εξαιρέσεις των άρθρων 45 και 55, αν δεν εφαρμόζονταν στις δραστηριότητες των συμβολαιογράφων, που συνδέονται με την άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας;

**32.** Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο ήδη στο ψήφισμά του της 18ης Ιανουαρίου 1994 για την κατάσταση και την οργάνωση του επαγγέλματος του συμβολαιογράφου της 14ης Φεβρουαρίου 1994 (αποκαλούμενο «ψήφισμα *Marinho*») θεωρεί (σημείο 4) ότι:

«[4] η υφιστάμενη μερική εκχώρηση κρατικής εξουσίας, ως στοιχείο σύμφυτο στην άσκηση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος, είναι ικανή να θεμελιώσει έναντι αυτής της τελευταίας την εφαρμογή του άρθρου 55 της συνθήκης ΕΟΚ (ήδη άρθρο 45 ΕΚ), σύμφωνα με το οποίο εξαιρούνται από τις διατάξεις που αφορούν την ελεύθερη εγκατάσταση και την ελεύθερη παροχή υπηρεσιών «οι δραστηριότητες που συνδέονται στο κράτος αυτό, έστω και περιστασιακά, με την άσκηση δημόσιας εξουσίας».

**33.** Στοιχεία σχετικά με την κατάσταση και την οργάνωση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στα τότε δώδεκα κράτη μέλη της Κοινότητας μπορεί να αντλήσει κανείς και από την σχετική έκθεση της Επιτροπής Νομικών Θεμάτων και Δικαιωμάτων των Πολιτών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου της 9ης Δεκεμβρίου 1993.

**34.** Βεβαίως την πλέον πανηγυρική επιβεβαίωση του γεγονότος ότι ο συμβολαιογράφος συνδέεται άμεσα και ειδικά με την άσκηση δημόσιας εξουσίας μας προσφέρει η προαναφερθείσα Οδηγία για την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων, η οποία πλέον συνδέει πέραν κάθε αμφιβολίας το λειτουργήμα του συμβολαιογράφου με την άσκηση δημόσιας εξουσίας και το άρθρο 45 της Συνθήκης, ορίζουσα ότι η Οδηγία αυτή δεν θίγει την εφαρμογή του άρθρου 45, ιδίως όσον αφορά τους συμβολαιογράφους. Το αυτό ισχύει, όπως προαναφέρθηκε, και με το σχέδιο της Οδηγίας για τις υπηρεσίες.

### 3.2.2 Νομολογία-νομοθεσία στα πλαίσια του ιδιωτικού διεθνούς δικαίου και του δικαίου των εταιρειών

**35.** Όμως και πληθώρα άλλων αποφάσεων και διατάξεων του παραγώγου δικαίου αναγνωρίζουν την άσκηση δημόσιας εξουσίας από τους συμβολαιογράφους. Είναι σε όλους γνωστό ότι ο συμβολαιογράφος προσδίδει στα έγγραφα που συντάσσει τον χαρακτήρα της αυθεντικότητας, το κύρος δηλαδή του δημοσίου εγγράφου. Σύμφωνα με το κοινοτικό δίκαιο, τέτοιου είδους αυθεντικές πράξεις μπορούν να καταρτιστούν μόνο από πρόσωπα που είναι εκπρόσωποι της δημόσιας εξουσίας.

**36.** Στην απόφαση του ΔΕΚ της 17ης Ιουνίου 1999, (Υπόθεση C-260/97), που εκδόθηκε στα πλαίσια της υπόθεσης Unibank, καθορίζονται οι τρεις προϋποθέσεις, τις οποίες πρέπει να συγκεντρώνει ένα έγγραφο για να θεωρηθεί δημόσιο (σημείο 17):

«(α) η γνησιότητα του εγγράφου πρέπει να έχει θεωρηθεί από μία δημόσια αρχή, (β) η γνησιότητα αυτή πρέπει να αναφέρεται στο περιεχόμενο του εγγράφου και όχι μόνο, για παράδειγμα, στην υπογραφή του, (γ) το έγγραφο πρέπει να είναι το ίδιο εκτελεστό στο κράτος στο οποίο έχει καταρτιστεί.»

**37.** Κατά συνέπεια, όπως ορίζεται στην συνέχεια στην ίδια απόφαση (σημείο 18), «η συμμετοχή δημόσιας αρχής είναι αναγκαία για τον χαρακτηρισμό ενός εγγράφου ως δημοσίου κατά την έννοια του άρθρου 50 της Συμβάσεως του Λουγκάνο.»

**38.** Ο Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 44/2001 της 22ας Δεκεμβρίου 2000 για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, ο επονομαζόμενος Βρυξέλλες Ι, αναγνωρίζει την νομική ισοτιμία των αυθεντικών (συμβολαιογραφικών) πράξεων και των δικαστικών αποφάσεων. Στο άρθρο 57 παρ. 1 ορίζει ότι:

«τα δημόσια έγγραφα, που έχουν εκδοθεί και είναι εκτελεστά σε κράτος Βέλος, περιβάλλονται, κατόπιν αιτήσεως, τον εκτελεστήριο τύπο σε άλλο κράτος Βέλος κατά τη διαδικασία των άρθρων 38 και επόμενα.»

Επίσης στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι:

«3. Το προσκομιζόμενο έγγραφο πρέπει να συγκεντρώνει τις αναγκαίες προϋποθέσεις γνησιότητας στο κράτος Βέλος προελεύσεως.»

**39.** Το ίδιο προβλέπεται και στον Κανονισμό (ΕΚ) 805/2004 της 21ης Απριλίου 2004 για τη θέσπιση ευρωπαϊκού εκτελεστού τίτλου για μη αμφισβητούμενες αξιώσεις, το άρθρο 4 του οποίου ορίζει ότι: «δημόσιο έγγραφο {είναι} α) έγγραφο που έχει συνταχθεί ή καταχωριστεί επίσημα ως δημόσιο έγγραφο, η γνησιότητα {αυθεντικότητα} του οποίου: i) συνδέεται με την υπογραφή και το περιεχόμενο του εγγράφου, και ii) πιστοποιείται από δημόσια ή άλλη αρχή, η οποία είναι εξουσιοδοτημένη προς τούτο από το κράτος μέλος προέλευσης.»

**40.** Η Οδηγία 2001/31/ΕΚ της 8ης Ιουνίου 2000 για ορισμένες νομικές πτυχές των υπηρεσιών της κοινωνίας της πληροφορίας, ιδίως του ηλεκτρονικού εμπορίου, στην εσωτερική αγορά («Οδηγία για το ηλεκτρονικό εμπόριο»), στο άρθρο 1 παρ. 5(δ) προβλέπει ρητά ότι:

«5. Η παρούσα οδηγία δεν εφαρμόζεται...

δ) στις ακόλουθες δραστηριότητες των υπηρεσιών της κοινωνίας της πληροφορίας:

- τις δραστηριότητες των συμβολαιογράφων ή αντίστοιχων επαγγελματιών στο βαθμό που συνεπάγονται άμεση και ειδική σύνδεση με την άσκηση δημόσιας εξουσίας.»

**41.** Με την ιδιότητα του δημοσίου λειτουργού, οι συμβολαιογράφοι συμμετέχουν σε μεγάλο βαθμό επίσης στην τήρηση κτηματολογικών μητρώων και άλλων δημοσίων μητρώων στα κράτη μέλη και αναλαμβάνουν στον τομέα του δικαίου των εταιρειών — με βάση και στοιχεία του κοινοτικού δικαίου (βλέπε άρθρο 10 της Οδηγίας 68/151/ΕΟΚ (1η Εταιρική Οδηγία), άρθρο 16 της Οδηγίας 78/855/ΕΟΚ (3η Εταιρική Οδηγία) και άρθρο 14 της Οδηγίας 82/891/ΕΟΚ (6η Εταιρική Οδηγία)) — σημαντικά εθνικά καθήκοντα, που άπτονται της επαλήθευσης και του ελέγχου, στα πλαίσια των οποίων αποτελούν αντικείμενο πειθαρχικής εποπτείας του κράτους μέλους, όμοια με αυτή που ασκούν οι δικαστές και οι δημόσιοι υπάλληλοι. Βλέπε επίσης και τον Κανονισμό (ΕΚ) 2157/2001 της 8ης Οκτωβρίου 2001 περί του καταστατικού της Ευρωπαϊκής Εταιρίας. Η συγκεκριμένη απαρίθμηση αποσαφηνίζει την ενεργό συμμετοχή των συμβολαιογράφων στο δικαϊκό και δικαστικό σύστημα κάθε κράτους μέλους.

### 3.2.3 Διεθνής εμπορική πολιτική της ΕΕ

**42.** Στο ίδιο πλαίσιο μπορούμε να παραπέμψουμε ακόμη στις θέσεις που υιοθέτησαν οι διεθνείς οργανισμοί, οι οποίοι αναγνωρίζουν την ιδιότητα του συμβολαιογράφου ως εκπροσώπου της δημόσιας εξουσίας. Η Ομάδα Διεθνούς Χρηματοοικονομικής Δράσης για την καταπολέμηση του ξεπλύματος κεφαλαίων (FATF) περιέγραψε πρόσφατα, στο πλαίσιο της αναθεώρησης των 40 συστάσεων FATF, σε έγγραφο διαβούλευσης της 30ης Μαΐου 2002 (σελ. 99) τα βασικά χαρακτηριστικά του επαγγέλματος του συμβολαιογράφου ως εξής:

«281. Το επάγγελμα του συμβολαιογράφου έχει καταβολές από αρχαιοτάτων χρόνων και σε πολλές χώρες είναι στενά συνδεδεμένο ή αποτελεί κλάδο των νομικών επαγγελμάτων. Σε όλες σχεδόν τις χώρες ο συμβολαιογράφος ή ο δημόσιος συμβολαιογράφος (όπως αναφέρεται σε ορισμένες χώρες) συνήθως διορίζεται από την κυβέρνηση, αλλά μερικές φορές από τα δικαστήρια ή την εκκλησία. Στις χώρες όπου εφαρμόζεται το αστικό δίκαιο, ο συμβολαιογράφος είναι συνήθως δημόσιος λειτουργός και η πολιτεία εκχωρεί εξουσία στο συμβολαιογράφο να επικυρώνει δημόσια και να προσδίδει την αυθεντικότητα στα έγγραφα που συντάσσει, δίδοντάς τους αποδεικτική δύναμη και εκτελεστική ισχύ. Δηλαδή το δικαστήριο αποδέχεται τα έγγραφα αυτά χωρίς να απαιτείται περαιτέρω απόδειξη για την αυθεντικότητά τους. Ο συμβολαιογράφος ακόμη μεριμνά για την ασφαλή διατήρησή τους. Σε πολλές δικαιοδοσίες, μόνο «αυθεντικές πράξεις» μπορούν να καταγράφονται στα δημόσια μητρώα. Έτσι, οι μηχανισμοί διαφόρων συστημάτων εγγραφής σε μητρώα, όπως για παράδειγμα το κτηματολόγιο, συχνά στηρίζονται στο συμβολαιογραφικό επάγγελμα. [...].

282. Προκειμένου να του παραχωρηθεί η αναγκαία ανεξαρτησία, αναγνωρίζεται στο συμβολαιογράφο επαγγελματικό καθεστώς, που αντανακλάται στον τρόπο με τον οποίο ασκεί τα καθήκοντά του. [...] Ο συμβολαιογράφος εκτελεί μία σημαντική συμβουλευτική λειτουργία, που εξασφαλίζει τη συμμόρφωση προς τις επιταγές του νόμου, τη νομική ασφάλεια και την αποφυγή των διενέξεων. Ο συμβολαιογράφος αναμένεται να παρέχει τις υπηρεσίες του ως ένας αντικειμενικός και ουδέτερος σύμβουλος και μπορεί να ενεργεί σε μία υπόθεση για αμφοτέρωτα μέρη, υπό τον όρο ότι δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων. Ο συμβολαιογράφος, κανονικά, δεν μπορεί να αρνηθεί να παρέχει τις υπηρεσίες του, εκτός εάν η ζητούμενη πράξη είναι σαφώς αντίθετη στο νόμο.»

**43.** Άλλωστε η ίδια η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει επιβεβαιώσει, στο πλαίσιο των διαπραγματεύσεων της Γενικής Συμφωνίας για το Εμπόριο Υπηρεσιών (GATS), ότι οι συμβολαιογράφοι παρέχουν «Κυβερνητικές Υπηρεσίες». Πράγματι, σε μία ανακοίνωση, που στάλθηκε στην Παγκόσμια Οργάνωση Εμπορίου (ΠΟΕ), συνέστησε των αποκλεισμό των συμβολαιογράφων από την προσφορά της ΕΕ λόγω της αποστολής τους, που είναι συνδεδεμένη με την δημόσια εξουσία. Το έγγραφο αριθμ. S/CSC/W/39 της 24ης Μαρτίου 2003, στο σημείο 14 αναφέρει:

«14. Στο πλαίσιο αυτό, πρέπει να τονιστεί ότι υπάρχει ένας αριθμός επαγγελματιών στο νομικό κλάδο, στους οποίους έχει απονεμηθεί ή άσκηση δημόσιου λειτουργήματος (π.χ. δικαστές, συμβολαιογράφοι, κλπ). Σύμφωνα με το Άρθρο Ι:3 της GATS δεν θα πρέπει να επηρεάζονται από τις δεσμεύσεις, που πάρθηκαν σχετικά με την παροχή νομικών υπηρεσιών [...]».

### 3.3 Ο συμβολαιογράφος στην εσωτερική έννομη τάξη

**44.** Εάν στο επίπεδο του ευρωπαϊκού δικαίου έχει αρχίσει να αναγνωρίζεται τελευταίως ότι ο συμβολαιογράφος συμμετέχει στην άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας, σε εθνικό επίπεδο αυτό είναι κάτι το αδιαμφισβήτητο εδώ και χρόνια. Το ότι ο συμβολαιογράφος στην Ελλάδα ασκεί μια δημόσια υπηρεσία είναι συνταγματικά κατοχυρωμένο και προβλέπεται ρητά από την πρώτη στιγμή της καθιέρωσης του θεσμού στο σύγχρονο ελληνικό κράτος μέχρι και σήμερα.

#### 3.3.1 Οι συνταγματικές διατάξεις για το συμβολαιογράφο

**45.** Ειδικότερα το άρθρο 92 του Ελληνικού Συντάγματος καθιερώνει τη μονιμότητα του συμβολαιογράφου και προβλέπει την υποχρεωτική αποχώρηση του από την «υπηρεσία» μόλις συμπληρώσει το εβδομηκοστό έτος της ηλικίας του. Επίσης προβλέπει ότι οι μεταθέσεις των συμβολαιογράφων ενεργούνται ύστερα από σύμφωνη γνώμη υπηρεσιακών συμβουλίων, που συγκροτούνται κατά πλειοψηφία από δικαστικούς λειτουργούς, ενώ η πειθαρχική εξουσία στους συμβολαιογράφους ασκείται από ιεραρχικά προϊσταμένους τους εισαγγελείς και δικαστές.

**46.** Παρόμοιες διατάξεις δεν υπάρχουν και ούτε μπορούν να υπάρξουν στο Σύνταγμα για οποιοδήποτε ελεύθερο επάγγελμα. Μόνον τους συμβολαιογράφους και τους άμισθους υποθηκοφύλακες αισθάνεται την ανάγκη να προστατεύσει και να ρυθμίσει ο συνταγματικός νομοθέτης, ακριβώς γιατί, χωρίς να είναι δημόσιοι υπάλληλοι, ασκούν μια δημόσια υπηρεσία.

#### 3.3.2 Ιστορική εξέλιξη

**47.** Από τα πρώτα χρόνια της ελληνικής επανάστασης στα πλαίσια της προσπάθειας για τη συγκρότηση ενός κράτους, που θα εντάσσονταν μεταξύ των «πεπολιτισμένων εθνών της Ευρώπης», πρωταρχικό μέλημα των Ελλήνων του 1821 υπήρξε η οργάνωση της δικαιοσύνης και των θεσμών της. Ένας από τους θεσμούς αυτούς υπήρξε και αυτός των νοταρίων ή μνημόνων ή συμβολαιογράφων.

**48.** Ο «Οργανισμός των Δικαστηρίων και Συμβολαιογράφων» του Maurer, επηρεασμένος έντονα από τις διατάξεις του Νόμου 25 (Ventôse) του XI έτους του Ναπολέοντα, ρυθμίζει τα θέματα που αφορούν το συμβολαιογραφικό λειτουργήμα και ορίζει το συμβολαιογράφο ως δημόσιο αξιωματούχο (officier public).

**49.** Για μια σύντομη ιστορική αναδρομή του θεσμού του συμβολαιογράφου ανατρέξτε στην εργασία της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κοντογεώργου και του γράφοντος «Ο νόμος της 25 (Ventôse) του XI έτους (16 Μαρτίου 1803) και η επίδρασή του στη διαμόρφωση της ελληνικής συμβολαιογραφίας».

**50.** Οι διατάξεις του «Οργανισμού των Δικαστηρίων και Συμβολαιογράφων» του 1834 όσον αφορά στους συμβολαιογράφους ίσχυσαν μέχρι το 1973, οπότε αντικαταστάθηκαν από τις διατάξεις του Ν. 1333/1973. Μετά την αποκατάσταση της Δημοκρατίας ψηφίστηκε ο Ν. 670/1977 «περί Κώδικος Συμβολαιογράφων», ο οποίος στη συνέχεια αντικαταστάθηκε από τον ισχύοντα σήμερα «Κώδικα Συμβολαιογράφων» (Ν. 2830/2000).

**51.** Ο νέος Κώδικας Συμβολαιογράφων (Ν. 2830/2000) στο άρθρο 1 χαρακτηρίζει το συμβολαιογράφο ως άμισθο δημόσιο λειτουργό. Από πληθώρα διατάξεων του ίδιου Κώδικα προκύπτει σαφώς ο δημόσιος χαρακτήρας του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος. Παραδείγματος χάριν ελλείπει άλλου συμβολαιογράφου τον συμβολαιογράφο αναπληρώνει ο ειρηνοδίκης της έδρας του (άρθρο 3 παρ.1). Ο συμβολαιογράφος δεν δικαιούται να απουσιάσει από τα καθήκοντά του, παρά μόνον κατόπιν προηγούμενης άδειας του Προέδρου του Πρωτοδικείου (άρθρο 29). Διορίζεται με απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (άρθρο 26). Επιθεωρείται κατά την άσκηση των καθηκόντων του από τον αρμόδιο εισαγγελέα πρωτοδικών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επιθεωρήσεως των δικαστηρίων και των δικαστικών λειτουργών (άρθρο 41). Η πειθαρχική δικαιοδοσία των συμβολαιογράφων ασκείται από δικαστήρια και πειθαρχικά συμβούλια (άρθρα 56 επ.).

#### 3.3.3 Ο συμβολαιογράφος ως φορέας δημόσιας εξουσίας στην Ελλάδα

**52.** Στο σημείο αυτό κρίνεται αναγκαίο να προσδιοριστεί με ποιό τρόπο ο συμβολαιογράφος συμμετέχει στην άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας. Ουσιαστικά το κράτος έχει εκχωρήσει στο συμβολαιογράφου μέρος της δημόσιας εξουσίας, με συνέπεια οι πράξεις που καταρτίζει να έχουν την αυξημένη τυπική ισχύ του δημοσίου εγγράφου. Αυτό υλοποιείται και συγκεκριμενοποιείται στο δικαίωμα του συμβολαιογράφου να χρησιμοποιεί την σφραγίδα του κράτους.

**53.** Ειδικότερα η συμβολαιογραφική πράξη έχει το χαρακτήρα του δημόσιου εγγράφου σύμφωνα με το άρθρο 438 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, το οποίο θεωρεί ως δημόσια έγγραφα αυτά που «έχουν συνταχθεί από δημόσιο υπάλληλο ή λειτουργό ή πρόσωπο που ασκεί δημόσια υπηρεσία ή λειτουργία». Η δημόσια φύση του συμβολαιογραφικού εγγράφου δεν έχει αμφισβητηθεί ποτέ και από κανένα στην Ελλάδα, άρα εφόσον ο συμβολαιογράφος δεν είναι δημόσιος υπάλληλος, ασκεί δημόσια υπηρεσία ή λειτουργία. Σαν δημόσιο έγγραφο η συμβολαιογραφική πράξη φέρει βεβαία χρονολογία και παρέχει πλήρη αποδεικτική δύναμη έναντι πάντων, για όσα αναφέρονται σ' αυτή ότι υπέπεσαν στην άμεση αντίληψη του συμ-



βολαιογράφου.

**54.** Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας το ιδιωτικό έγγραφο αποκτά βεβαία χρονολογία ως προς τους τρίτους, όταν το θεωρήσει συμβολαιογράφος ή άλλος δημόσιος υπάλληλος αρμόδιος κατά νόμο.

**55.** Τέλος σύμφωνα με το άρθρο 904 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας το συμβολαιογραφικό έγγραφο είναι τίτλος εκτελεστός, εξομοιούμενο στο σημείο αυτό με τις τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις.

**56.** Τα χαρακτηριστικά αυτά (βεβαία χρονολογία, αποδεικτική δύναμη και εκτελεστότητα) έχει η συμβολαιογραφική πράξη με μόνο το γεγονός ότι συντάχθηκε από τον συμβολαιογράφο, ανεξάρτητα από το αν ο νόμος προβλέπει τη σύνταξη της ως συστατικό στοιχείο της ισχύος μιας δικαιοπραξίας ή απλώς τα συμβαλλόμενα μέρη θέλησαν να περιβάλλουν τη δήλωση βουλήσεώς τους με τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Για παράδειγμα η σύμβαση μισθώσεως ακινήτου κάτω των εννέα ετών ή η πώληση κινητών, εφόσον περιβληθούν τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, έχουν όλα τα ανωτέρω χαρακτηριστικά της συμβολαιογραφικής πράξης, μολοντί ο νόμος δεν απαιτεί το συμβολαιογραφικό έγγραφο σαν συστατικό στοιχείο τους.

**57.** Επίσης ο συμβολαιογράφος σε πλείστες όσες περιπτώσεις, που προβλέπονται ρητά στο νόμο, ενεργεί ως φορέας της δικαστικής εξουσίας και μάλιστα όχι μόνο της μη αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας, αλλά και της μικτής λεγόμενης δικαιοδοσίας, όπως κατά τη διενέργεια πράξεων αναγκαστικού πλειστηριασμού, τη σύνταξη πινάκων κατατάξεως δανειστών, τη διενέργεια απογραφών ή τη λήψη ενόρκων καταθέσεων, που χρησιμοποιούνται ως νόμιμα αποδεικτικά μέσα ενώπιον δικαστηρίων. Μάλιστα κατά την σύνταξη των πράξεων αυτών παράλληλα με τις ισχύουσες διατάξεις περί συμβολαιογραφικών εγγράφων, που προβλέπονται στον Κώδικα Συμβολαιογράφων, εφαρμόζονται και οι σχετικές διατάξεις περί δικαστικών εκθέσεων του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

**58.** Τέλος το κράτος, τα τελευταία χρόνια όλο και περισσότερο, χρησιμοποιεί αμισθί τον συμβολαιογράφο, ακριβώς λόγω της ιδιότητός του ως δημόσιου λειτουργού και της εμπιστοσύνης που έχει στο πρόσωπό του, για τον έλεγχο της τήρησης πληθώρας νομικών διατάξεων είτε φορολογικού χαρακτήρα για την πάταξη της φοροδιαφυγής, είτε οικιστικού και περιβαλλοντολογικού χαρακτήρα για την προστασία του περιβάλλοντος (δασών, παραλίας, αρχαιολογικών χώρων κλπ), είτε εθνικού και στρατιωτικού χαρακτήρα για την προστασία ευαίσθητων περιοχών της επικράτειας (παραμεθόριες περιοχές, νησίδες, στρατιωτικά οχυρά κλπ).

**59.** Γενικώς ο συμβολαιογράφος συμμετέχει στην απονομή της δικαιοσύνης, την οποία και συνεπικουρεί, κατατάσσεται δε στον τομέα της προληπτικής δικαιοσύνης. Με την παρέμβασή του, που πρέπει να είναι αμερόληπτη προς κάθε κατεύθυνση, αποτρέπει την γένεση των διενέξεων μεταξύ των μερών, εξηγώντας τους τη σημασία της πράξης, που υπογράφουν, εξασφαλίζοντας την ελεύθερη συναίνεσή τους και προσδίδοντας σ' αυτή τη δύναμη του δημόσιου εγγράφου.

**60.** Το γεγονός ότι ο συμβολαιογράφος αποτελεί παράγοντα άμεσης και ειδικής συμμετοχής στην άσκηση δημόσιας εξουσίας έχει αναγνωρίσει το ελληνικό κράτος στην απάντηση που έδωσε στις αρχές του 2001 στην προειδοποιητική επιστολή προς την Ευρωπαϊκή Επιτροπή σε σχέση με την ιθαγένεια ως προϋπόθεση για την πρόσβαση στο επάγγελμα του συμβολαιογράφου. Σημειωτέον ότι μέχρι σήμερα δεν έχει υπάρξει αντίδραση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σε σχέση με

το θέμα της ιθαγένειας για τους συμβολαιογράφους.

**61.** Ειδικότερα στο υπ' αριθμόν 10633/26-1-2001 έγγραφο του Υπουργείου Δικαιοσύνης προς τη Γενική Διεύθυνση Ευρωπαϊκών Υποθέσεων του Υπουργείου Εξωτερικών αναφέρεται:

«Το συμβολαιογραφικό λειτούργημα, ανεξάρτητα από το εάν έχει ή όχι και δικαστικό χαρακτήρα, αποτελεί παράγοντα άμεσης και ειδικής συμμετοχής στην άσκηση δημόσιας εξουσίας, η οποία του έχει εκχωρηθεί και με βάση την οποία οι πράξεις τις οποίες καταρτίζει αποτελούν δημόσια έγγραφα με όλα τα απαιτούμενα χαρακτηριστικά (βεβαία χρονολογία, αυξημένη αποδεικτική ισχύ, εκτελεστότητα).»

**62.** Επίσης στο υπ' αριθμόν Α.Π. ΕΝΥ-ΕΚ/819/22-2-2001 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνση Ευρωπαϊκών Υποθέσεων του Υπουργείου Εξωτερικών αναφέρει:

«Τέλος, η πληρωμή του συμβολαιογράφου από αυτούς, που χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες του και όχι από το κράτος δεν αίρει το δημόσιο χαρακτήρα του συμβολαιογραφικού θεσμού, ούτε αλλάζει την φύση των συμβολαιογραφικών καθηκόντων ως δημοσίου λειτουργήματος.

Αποτελεί απλώς διαφορετικό τρόπο εξεύρεσης των πόρων, που είναι αναγκαίοι για τη λειτουργία του θεσμού, χωρίς επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού, αλλά με βάση την αρχή ότι πληρώνει μόνον αυτός που χρησιμοποιεί τις συμβολαιογραφικές υπηρεσίες απευθείας σε αυτόν που της παρέχει κατ' εξουσιοδότηση του κράτους».

**63.** Για περισσότερα στοιχεία του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος στην Ελλάδα παραπέμπουμε στην εργασία του υπογράφοντος «Ελλάδα – Ο συμβολαιογράφος και το λειτούργημά του».

### 3.3.4 Κανόνες ρύθμισης της συμβολαιογραφίας στην Ελλάδα

**64.** Ακριβώς λόγω της φύσεώς της ως δημόσιου λειτουργήματος και ως παροχής μιας δημόσιας υπηρεσίας, η συμβολαιογραφία δεν μπορεί παρά να είναι ρυθμισμένη και μάλιστα με αυστηρούς κανόνες, οι οποίοι επιβάλλονται αποκλειστικά από την πολιτεία. Οι κανόνες αυτοί αποβλέπουν στην προστασία του δημόσιου συμφέροντος και του ίδιου του θεσμού της συμβολαιογραφίας και όχι στην προστασία των μελών της.

**65.** Έτσι οι ισχύοντες κανόνες είναι αυστηροί ρυθμίζοντας δικαιολογημένα τόσο την πρόσβαση στο λειτούργημα του συμβολαιογράφου, όσο και τον τρόπο άσκησής του.

**66.** Για την πρόσβαση στο δημόσιο λειτούργημα του συμβολαιογράφου υπάρχουν αυστηρά κριτήρια επιλογής. Απαιτείται πτυχίο νομικής, διετής άσκηση δικηγορίας και ο υποψήφιος να έχει συμπληρώσει το 28ο έτος της ηλικίας του και να μην συντρέχουν στο πρόσωπό του ορισμένα κωλύματα (άρθρα 19-24). Επί πλέον ο υποψήφιος θα πρέπει να πετύχει σε διαγωνισμό, που διενεργείται κάθε χρόνο για την πλήρωση των υφισταμένων κενών θέσεων (άρθρο 25).

**67.** Η αύξηση ή η μείωση των θέσεων συμβολαιογράφων ανά περιοχή γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται από τον Υπουργό Δικαιοσύνης, μετά από εισήγηση ειδικών επιτροπών, στις οποίες μετέχουν κατά πλειοψηφία δικαστικοί λειτουργοί, με βάση αντικειμενικά και διαφανή κριτήρια, που καθορίζει ο Νόμος (άρθρο 17).

**68.** Αυστηρή είναι και η ρύθμιση του τρόπου ασκήσεως του λειτουργήματος. Ο συμβολαιογράφος υπέχει αστική, ποινική και πειθαρχική ευθύνη κατά την άσκηση των καθηκόντων του. Πέραν των ποινικών αδικημάτων στα οποία μπορεί να υποπέσει οποιοσδήποτε

τε πολίτης, ο συμβολαιογράφος ευθύνεται περαιτέρω για παράβαση καθήκοντος και απιστία, αδικήματα τα οποία προϋποθέτουν την ιδιότητα του δημόσιου λειτουργού.

**69.** Η τοπική αρμοδιότητα άσκησης του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος είναι αυστηρά καθορισμένη, ώστε να εξασφαλίζεται η παροχή συμβολαιογραφικών υπηρεσιών και στα πλέον απομακρυσμένα σημεία της εθνικής επικράτειας.

### **3.3.5 Οι αμοιβές των συμβολαιογράφων**

**70.** Ο συμβολαιογράφος για κάθε πράξη που καταρτίζει και για κάθε παροχή υπηρεσίας που προσφέρει, αν σχετίζεται με την αρμοδιότητά του ή επιβάλλεται από το νόμο, όπως και για την έκδοση αντιγράφων και περιλήψεων, δικαιούται πάγια αμοιβή. Επιπλέον της αμοιβής αυτής και προκειμένου για πράξεις που το αντικείμενό τους είναι αποτιμητό σε χρήμα, δικαιούται να λάβει και αναλογική αμοιβή, που υπολογίζεται με βάση τη συνολική δηλούμενη αξία στο συμβόλαιο ή τη μεγαλύτερη αξία που καθορίζεται από την αρμόδια αρχή προσωρινά ή οριστικά. (άρθρο 40 παρ. 1 Κώδικα Συμβολαιογράφων).

**71.** Οι αμοιβές αυτές καθορίζονται τουλάχιστον κάθε τρία χρόνια με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Οικονομικών, μετά γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας (άρθρο 40 παρ. 2 Κώδικα Συμβολαιογράφων).

**72.** Οι αμοιβές λοιπόν των συμβολαιογράφων καθορίζονται, όπως και οι αρμοδιότητές τους, από το κράτος και μόνον. Η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος έχει το δικαίωμα να υποβάλλει προτάσεις, η λήψη όμως των σχετικών αποφάσεων ανήκει αποκλειστικά στην πολιτεία.

**73.** Απόδειξη αυτού αποτελεί το γεγονός ότι οι αμοιβές των συμβολαιογράφων από τις 16 Νοεμβρίου 1996, ημερομηνία ενάρξεως ισχύος της υπ' αριθμόν 74084/23-10-1996 κοινής υπουργικής απόφασης, που δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμόν 995/1-11-1996 Φύλλο της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως, αναπροσαρμόστηκαν μόλις στις 16 Μαΐου 2005, ημερομηνία ενάρξεως ισχύος της νέας υπ' αριθμόν 40330/18-4-2005 κοινής υπουργικής απόφασης, που δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμόν 599/5-5-2005 Φύλλο της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως. Οι αυξήσεις αφορούν μόνον τις πάγιες αμοιβές και κυμαίνονται κατά βάση από 25% έως 35% κατά περίπτωση. Για την ευκολότερη παραβολή, υποβάλλεται κατάσταση στην οποία εμφανίζονται οι διαφορές των δύο αποφάσεων. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχει μεγάλος αριθμός περιπτώσεων, στις οποίες με διατάξεις νόμων οι αμοιβές των συμβολαιογράφων, για λόγους κοινωνικούς ή γενικότερης οικονομικής πολιτικής, περιορίζονται σημαντικά.

**74.** Προς σύγκριση υποβάλλουμε επίσης και τους πίνακες αμοιβών των εργαζομένων στα συμβολαιογραφεία για τα έτη 1996 και 2005. Από τη σύγκριση των πινάκων αυτών προκύπτει ότι το ίδιο χρονικά διάστημα (δεύτερο εξάμηνο του 1996 μέχρι το πρώτο εξάμηνο του 2005) οι αμοιβές των εργαζομένων στα συμβολαιογραφεία αυξήθηκαν:

α) του πρωτοδιοριζόμενου, ανύπανδρου, με χρήση Η/Υ από 156.126 δρχ. ή 458,18 ? σε 724,43 ? , δηλαδή κατά ποσοστό 58,11%,  
β) του ανύπανδρου, με είκοσι χρόνια υπηρεσία και με χρήση Η/Υ από 184.160 δρχ. ή 540,45 ? σε 945,76 ? , δηλαδή κατά ποσοστό 74,99%.

Σε πολύ μεγαλύτερο ποσοστό ανήλθε η αύξηση των υπολοίπων εξόδων διατηρήσεως και λειτουργίας ενός συμβολαιογραφείου την ίδια χρονική περίοδο, που οι αμοιβές παρέμεναν καθηλωμένες.

**75.** Από τα στοιχεία που έδωσε προφορικά το Ταμείο Νομικών προκύπτει ότι οι συμβολαιογράφοι, που πανελλαδικά το έτος 2004 συμπλήρωσαν το όριο της κατώτατης εισφοράς στο ταμείο ανέρχονται σε 1920. Αν ληφθεί υπόψη ότι ο αριθμός των συμβολαιογράφων το ίδιο έτος ανήρχετο σε 3200, αυτοί που δεν συμπλήρωσαν την κατώτατη εισφορά είναι 1280 άτομα, ποσοστό 40% του συνόλου.

**76.** Οι εισφορές των συμβολαιογράφων στο Ταμείο Νομικών για μεν τις αναλογικές αμοιβές ανέρχονται σε ποσοστό 9%, ενώ για τις πάγιες αμοιβές σε ποσοστό 5%. Αν λάβουμε ως υπόθεση εργασίας ότι στο σύνολο των αμοιβών οι αναλογικές αμοιβές αποτελούν το 75%, ενώ οι πάγιες το 25%, ο μέσος όρος των εισφορών στο Ταμείο Νομικών στο σύνολο των συμβολαιογραφικών αμοιβών ανέρχεται σε 8%. Με δεδομένο ότι η κατώτατη εισφορά για το έτος 2004 ανήρχετο σε 1408 ? ετησίως και ότι η εισφορά αυτή αποτελεί το 8% των ακαθάριστων αμοιβών των συμβολαιογράφων, μπορούμε να υπολογίσουμε ότι οι ακαθάριστες ετήσιες αμοιβές του 40% των Ελλήνων συμβολαιογράφων δεν ξεπερνούν τις 17.600 ? ετησίως. Το ποσό αυτό είναι ακαθάριστο, περιλαμβάνει εισφορά 5% για το Ταμείο Ασφάλισης Συμβολαιογράφων και από το υπόλοιπο θα πρέπει να αφαιρεθούν και τα έξοδα λειτουργίας του γραφείου. Σημειωτέον ότι το ετήσιο ακαθάριστο κατά κεφαλήν εγχώριο προϊόν το 2004 ανήλθε σε 14.969,5 ?.

### **3.3.6 Ο αριθμός των συμβολαιογράφων**

**77.** Το μεγάλο πρόβλημα της συμβολαιογραφίας στην Ελλάδα είναι ο υπερβολικά μεγάλος αριθμός συμβολαιογράφων, χωρίς αυτό να αποτελεί αποκλειστικό γνώρισμα της συμβολαιογραφίας, δεδομένου ότι ισχύει για όλα τα επιστημονικά επαγγέλματα. Για σύγκριση υποβάλλουμε κατάλογο με τον αριθμό των συμβολαιογράφων στα κράτη μέλη της Ε.Ε. το 2004 καθώς και κατάσταση των ενεργεία συμβολαιογράφων το 2005 ανά σύλλογο.

**78.** Από τον πρώτο κατάλογο προκύπτει καθαρά ότι σε σχέση με τον πληθυσμό οι συμβολαιογράφοι στην Ελλάδα είναι τουλάχιστον δύομισι μέχρι και είκοσι φορές περισσότεροι. Επομένως στην Ελλάδα δεν μπορεί να τεθεί πρόβλημα ανοίγματος το συμβολαιογραφικό επαγγέλματος, δεδομένου ότι ο αριθμός των συμβολαιογράφων είναι ήδη υπερβολικός και πέραν των πραγματικών αναγκών της ελληνικής οικονομίας.

**79.** Αναφέρουμε ότι το μεγάλο πρόβλημα είναι ο αριθμός των συμβολαιογράφων, γιατί αντίθετα με ό, τι συμβαίνει σε σχέση με τις αμοιβές και τις αρμοδιότητες, οι οποίες μπορούν να αυξηθούν ή να μειωθούν όταν αυτό κρίνεται αναγκαίο, ο αριθμός των συμβολαιογράφων μπορεί μεν να αυξηθεί αλλά δεν μπορεί να μειωθεί εύκολα, δεδομένου ότι από τη μια πλευρά υπάρχει η συνταγματική κατοχύρωση του άρθρου 92 του Συντάγματος και από την άλλη ο ανθρώπινος παράγων.

**80.** Η μεγάλη αύξηση του αριθμού των συμβολαιογράφων τα τελευταία χρόνια είχε σαν αποτέλεσμα εδώ και μία εικοσαετία περίπου να ζητηθεί από τους συμβολαιογράφους και να γίνει δεκτή από την ελληνική πολιτεία η αύξηση του ποσοστού της αναλογικής αμοιβής του συμβολαιογράφου από 1% σε 1,2%. Εάν η πρόθεση της ελληνικής πολιτείας είναι να μειώσει το κόστος της συμβολαιογραφικής παρέμβασης, πιστεύουμε ότι η λύση δεν βρίσκεται στην απελευθέρωση του αριθμού των συμβολαιογράφων, αλλά εάν είναι δυνατόν στη μείωση του. Σε περίπτωση π.χ. που θα παρείχετο η δυνατότητα εθελουσίας εξόδου ποσοστού 20% συμβολαιογράφων, θα μπορούσε να συζητηθεί ταυτόχρονη άμεση μείωση του συνόλου των αμοιβών των συμβολαιογράφων κατά αντίστοιχο ποσοστό.

**81.** Για να εκτιμήσουμε το πρόβλημα του αριθμού των συμβολαιογράφων θα πρέπει να λάβουμε υπόψη την απροθυμία προσέλευσης τα τελευταία χρόνια υποψηφίων στις εξετάσεις συμβολαιογράφων, όταν μάλιστα τον συγκρίνουμε με τον αριθμό των προσερχόμενων στις εξετάσεις άλλων νομικών κλάδων, όπως των δικαστών, πολιτικών ή διοικητικών, ή του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

**82.** Το έτος 2003 προκηρύχθηκαν σε όλη τη χώρα 173 θέσεις από τις οποίες 131 στο εξεταστικό κέντρο των Αθηνών και 42 στο εξεταστικό κέντρο Θεσσαλονίκης. Από τις προκηρυχθείσες θέσεις στο εξεταστικό κέντρο των Αθηνών δεν εμφανίστηκαν υποψήφιοι για 47 θέσεις, ενώ στο εξεταστικό κέντρο της Θεσσαλονίκης για 4. Στις υπόλοιπες 84 θέσεις του εξεταστικού κέντρου Αθηνών εμφανίστηκαν 127 υποψήφιοι, ενώ στις υπόλοιπες 38 θέσεις του εξεταστικού κέντρου Θεσσαλονίκης 92 υποψήφιοι.

**83.** Αντίστοιχα το έτος 2004 προκηρύχθηκαν σε όλη τη χώρα 160 θέσεις, από τις οποίες 127 στο εξεταστικό κέντρο των Αθηνών και 33 στο εξεταστικό κέντρο Θεσσαλονίκης. Από τις προκηρυχθείσες θέσεις στο εξεταστικό κέντρο των Αθηνών δεν εμφανίστηκαν υποψήφιοι για 62 θέσεις, ενώ στο εξεταστικό κέντρο της Θεσσαλονίκης για 4. Στις υπόλοιπες 65 θέσεις στο εξεταστικό κέντρο Αθηνών εμφανίστηκαν 158 υποψήφιοι, ενώ στις υπόλοιπες 29 θέσεις του εξεταστικού κέντρου Θεσσαλονίκης 82 υποψήφιοι.

## 4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ

### 4.1 Η ανάγκη ρύθμισης του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος

**84.** Μετά τη λεπτομερή ανάλυση της φύσης του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος και τη διαπίστωση ότι στην ουσία πρόκειται για την άσκηση μιας καθαρά δημόσιας υπηρεσίας, τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό επίπεδο, πιστεύουμε ότι δεν είναι δυνατόν να εφαρμοσθούν στη δημόσια συμβολαιογραφική υπηρεσία οι διατάξεις περί ανταγωνισμού της Συνθήκης ΕΚ. Παρόλα αυτά ως μελετήσουμε από τη νομικο-οικονομική πλευρά τις υπάρχουσες περιοριστικές ρυθμίσεις στην άσκηση αυτού του δημόσιου λειτουργήματος και το κατά πόσον οι περιορισμοί αυτοί είναι δικαιολογημένοι και αναγκαίοι.

**85.** Πριν ξεκινήσουμε την ανάλυση αυτή, θα θέλαμε να επισημάνουμε ένα σημείο της έκθεσης Μοντιί, το οποίο θεωρούμε λανθασμένο όσον αφορά στους συμβολαιογράφους. Στην παράγραφο 14 της έκθεσης αναφέρεται ότι σε χώρες με χαμηλό επίπεδο ρύθμισης, υπάρχει αναλογικά υψηλότερος αριθμός ελεύθερων επαγγελματιών, που πραγματοποιούν σχετικά υψηλότερο συνολικό κύκλο εργασιών. Το επιχείρημα αυτό δεν ισχύει όσον αφορά στις υπηρεσίες, που παρέχουν οι συμβολαιογράφοι. Ο κύκλος εργασιών τους είναι δεδομένος, ανάλογα με τις αρμοδιότητες που τους έχουν εκχωρηθεί σε κάθε κράτος και εξαρτάται από άλλους παράγοντες, όπως η ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας γενικότερα ή επί μέρους κλάδων της, όπως η οικοδομική δραστηριότητα ειδικότερα και όχι από το συνολικό αριθμό των συμβολαιογράφων, με την έννοια ότι μεγαλύτερος αριθμός συμβολαιογράφων δεν σημαίνει μεγαλύτερο αριθμό συμβολαιογραφικών πράξεων.

**86.** Όπως αναφέρεται στην έκθεση Μοντιί οι περιοριστικές ρυθμίσεις στα ελεύθερα επαγγέλματα περιλαμβάνουν περιορισμούς στην άδεια άσκησης του επαγγέλματος, όπως απαιτήσεις για την είσοδο σε ένα επάγγελμα και αποκλειστικά δικαιώματα, καθώς και κανόνες που διέπουν τη συμπεριφορά, όπως ρυθμίσεις σχετικά με

τις τιμές, περιορισμούς διαφήμισης και κανόνες σχετικά με τη διάρθρωση των επιχειρήσεων. Οι περιορισμοί αυτοί, σύμφωνα με την Επιτροπή, μπορεί να εξαλείφουν ή να περιορίζουν τον ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων υπηρεσιών και, με τον τρόπο αυτό, να μειώνουν τα κίνητρα των ελεύθερων επαγγελματιών να εργάζονται κατά τρόπο αποδοτικό σε σχέση με το κόστος, να μειώνουν τις τιμές, να βελτιώνουν την ποιότητα ή να προσφέρουν καινοτόμες υπηρεσίες (παρ. 22).

**87.** Όμως η ίδια η Επιτροπή παραδέχεται, αυτό που δέχεται και η οικονομική θεωρία, ότι δηλαδή υπάρχουν τρεις βασικοί λόγοι για τους οποίους μπορεί να είναι απαραίτητος κάποιος βαθμός ρύθμισης των επαγγελματικών υπηρεσιών (παρ. 24).

**88.** Ο πρώτος λόγος βασίζεται στην έννοια της «ασυμμετρίας της πληροφόρησης» μεταξύ των πελατών και των παρόχων υπηρεσιών. Οι επαγγελματικές υπηρεσίες είναι αγαθά εμπιστοσύνης, η ποιότητα των οποίων δεν μπορεί να εκτιμηθεί εύκολα ούτε με προηγούμενη παρατήρηση, ούτε σε ορισμένες αγορές με την κατανάλωση ή τη χρησιμοποίηση (παρ. 25).

**89.** Το δεύτερο επιχείρημα στηρίζεται στην έννοια της «εξωτερικότητας» ή «των εξωτερικών αποτελεσμάτων». Σε ορισμένες αγορές, η παροχή μιας υπηρεσίας μπορεί να έχει επιπτώσεις όχι μόνο στον αγοραστή της υπηρεσίας, αλλά και σε τρίτους (παρ. 26).

**90.** Το τρίτο επιχείρημα στηρίζεται στην έννοια των «δημόσιων αγαθών». Ορισμένες επαγγελματικές υπηρεσίες θεωρείται ότι παράγουν δημόσια αγαθά, τα οποία είναι επωφελή για το κοινωνικό σύνολο. Αν δεν υπάρχει οποιαδήποτε ρύθμιση, υπάρχει ο κίνδυνος ορισμένες αγορές επαγγελματικών υπηρεσιών να μην ανταποκρίνονται στις ποσοτικές και ποιοτικές απαιτήσεις προσφοράς αυτών των δημόσιων αγαθών (παρ. 27).

**91.** Και οι τρεις ανωτέρω βασικοί λόγοι έχουν εφαρμογή στο συμβολαιογραφικό επάγγελμα και δικαιολογούν ο καθένας από μόνος του χωριστά την ανάγκη ρυθμίσεως των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών. Η ανάγκη μιας ισορροπημένης ρύθμισης απορρέει από το γεγονός ότι ο συμβολαιογράφος ασκεί το λειτουργήμα του σε πολύ ευαίσθητους νομικούς τομείς, όπως είναι ο τομέας των ακινήτων και το εμπράγματο δίκαιο, το δίκαιο των εταιριών, το οικογενειακό και κληρονομικό δίκαιο κλπ.

**92.** Ο συμβολαιογράφος είναι κατ' εξοχήν πρόσωπο εμπιστοσύνης και η ποιότητα των υπηρεσιών του είναι δύσκολο να εκτιμηθεί από τους «πελάτες», γι' αυτήν όμως φροντίζει το κράτος, που τον διορίζει μετά από αυστηρό έλεγχο των προσόντων του και συνήθως μετά από διαγωνισμό, εξακολουθεί δε να τον ελέγχει καθ' όλη τη διάρκεια ασκήσεως των καθηκόντων του.

**93.** Κατά δεύτερο λόγο οι εξωτερικές επιπτώσεις σε τρίτους είναι αυτές, που επιβάλλουν τη χρησιμοποίηση του συμβολαιογραφικού εγγράφου στις περισσότερες περιπτώσεις. Έτσι, ενώ το ιδιωτικό έγγραφο παράγει τα αποτελέσματά του έναντι των μερών, που το υπέγραψαν, ο νόμος απαιτεί την κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου, ώστε μία δικαιοπραξία να παράγει αποτελέσματα έναντι των οποιωνδήποτε τρίτων. Επίσης για την εγγραφή σε δημόσια μητρώα ακινήτων και εταιριών απαιτείται συνήθως η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου.

**94.** Οι Συμβολαιογράφοι παράγουν δημόσια αγαθά, τα οποία παρουσιάζουν μια αξία για την κοινωνία στο σύνολό της. Αυτά είναι η νομική ασφάλεια, η κατάρτιση των συμβάσεων και η συμβολή του συμβολαιογράφου στη σωστή λειτουργία του δικαστικού συστήματος. Είναι αναμφισβήτητο ότι το συμβολαιογραφικό έγγραφο αποτελεί

ένα δημόσιο αγαθό με τις ιδιότητές του της βεβαίας χρονολογίας, της πλήρους αποδεικτικής δύναμης και της εκτελεστότητας.

**95.** Επομένως ένα ορισμένο επίπεδο επαγγελματικών κανόνων είναι αναγκαίο, προκειμένου να εξασφαλιστεί η ποιότητα της υπηρεσίας, η προστασία των καταναλωτών και η νομική ασφάλεια. Κατά συνέπεια οι ρυθμίσεις στις ανωτέρω περιπτώσεις είναι χρήσιμες και αναγκαίες ακόμη και στο οικονομικό επίπεδο.

**96.** Την ανάγκη ρύθμισης των ελεύθερων επαγγελμάτων αναγνωρίζει το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο στο ψήφισμά του της 16ης Δεκεμβρίου 2003 σχετικά με τη ρύθμιση της αγοράς και τους κανόνες ανταγωνισμού για τα ελεύθερα επαγγέλματα, το οποίο στο σημείο 11 καταλήγει:

«από γενική άποψη, οι κανόνες είναι απαραίτητοι στο ειδικό πλαίσιο κάθε επαγγέλματος, ιδίως εκείνοι που αφορούν την οργάνωση, τα προσόντα, την επαγγελματική δεοντολογία, την εποπτεία, την ευθύνη, την αμεροληψία και την επάρκεια των μελών του επαγγέλματος αυτού ή έχουν στόχο να αποτρέψουν σύγκρουση συμφερόντων και παραπλανητική διαφήμιση».

**97.** Μετά την γενικότερη αυτή εισαγωγή εξετάζεται κατωτέρω χωριστά κάθε μία κατηγορία περιορισμών που αφορούν στο λειτουργήμα του συμβολαιογράφου.

## 4.2 Οι κατ' ιδίαν περιοριστικές ρυθμίσεις στην άσκηση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος

### 4.2.1 Καθορισμένες τιμές

**98.** Σύμφωνα με την έκθεση της Επιτροπής οι προκαθορισμένες τιμές ή οι ελάχιστες τιμές αποτελούν τα κανονιστικά μέσα, που είναι πιθανόν να έχουν τις μεγαλύτερες αρνητικές επιπτώσεις στον ανταγωνισμό διαβρώνοντας ή περιορίζοντας σοβαρά τα οφέλη που προσφέρουν στους καταναλωτές οι ανταγωνιστικές αγορές (παρ. 31).

**99.** Η Επιτροπή αναφέρει ότι η ρύθμιση των τιμών είναι απίθανο να εξασφαλίζει τιμές χαμηλότερες από εκείνες που αντιστοιχούν στα επίπεδα που εξασφαλίζει ο ελεύθερος ανταγωνισμός (παρ. 32), θεωρεί δε ότι οι προκαθορισμένες τιμές δεν αποτελούν εγγύηση για την ποιότητα των υπηρεσιών και ότι υπάρχουν πολλοί άλλοι λιγότερο περιοριστικοί μηχανισμοί για τη διατήρηση της ποιότητας και την προστασία των καταναλωτών (παρ. 33).

**100.** Επίσης θεωρεί ότι είναι πιθανό οι μέγιστες τιμές να προστατεύουν τους καταναλωτές από την επιβολή υπερβολικών επιβαρύνσεων σε αγορές με υψηλούς φραγμούς εισόδου και έλλειψη αποτελεσματικού ανταγωνισμού (παρ. 35).

**101.** Ειδικά για το επάγγελμα του συμβολαιογράφου δέχεται ότι μπορεί να αποτελεί μία πιθανή εξαίρεση, όπου οι ρυθμίσεις σχετικά με τις τιμές συνδυάζονται με άλλους κανόνες, όπως ποσοτικούς περιορισμούς εισόδου και απαγόρευση διαφήμισης, οι οποίοι περιορίζουν αισθητά τον ανταγωνισμό. Σύμφωνα με την Επιτροπή στην αγορά αυτή, οι κανονιστικές αρχές θα πρέπει να υιοθετήσουν μια πιο ολιστική προσέγγιση για την μεταρρύθμιση. Για παράδειγμα, η κατάργηση των ρυθμίσεων σχετικά με τις τιμές πρέπει ενδεχομένως να συνοδεύεται από άλλες μεταρρυθμίσεις για την προώθηση του ανταγωνισμού, όπως τη χαλάρωση των ποσοτικών περιορισμών εισόδου και διαφήμισης (παρ. 36).

**102.** Οι θέσεις αυτές της Επιτροπής είναι μεν συνεπείς με τις αρχές, που κατ' αρχήν πρέπει να διέπουν τον ανταγωνισμό σε ένα ελεύθερο επάγγελμα, δεν λαμβάνουν όμως υπόψη τις υπόλοιπες, πέραν των οικονομικών, πτυχές του προβλήματος, ειδικότερα δε

όσον αφορά στους συμβολαιογράφους είναι λανθασμένες και υποδηλώνουν άγνοια των βασικών αρχών, που διέπουν την άσκηση και λειτουργία του συμβολαιογραφικού θεσμού στις χώρες με τη παράδοση του βυζαντινωρωμαϊκού και γερμανικού δικαίου. Οι αμοιβές στις χώρες αυτές συνδυάζονται με τον ρυθμιζόμενο αριθμό των συμβολαιογράφων και τις αποκλειστικές αρμοδιότητες και τα τρία δε αυτά στοιχεία καθορίζονται από το ίδιο το κράτος με κριτήρια γενικού συμφέροντος.

**103.** Η απελευθέρωση των αμοιβών δεν μπορεί να επιφέρει τα επιθυμητά αποτελέσματα της μείωσης των τιμών, αν δεν συνδυαστεί και με μέτρα κατάργησης ή χαλάρωσης των ποσοτικών περιορισμών εισόδου στο επάγγελμα. Όμως, η λογική αυτή συνέπεια της απελευθέρωσης των αμοιβών, με παράλληλη απελευθέρωση του αριθμού των συμβολαιογράφων, μπορεί να έχουν καταστροφικές συνέπειες για την άσκηση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος και τη νομική ασφάλεια των συναλλαγών.

**104.** Από την άλλη πλευρά, η απελευθέρωση των αμοιβών χωρίς κατάργηση ή χαλάρωση των ποσοτικών περιορισμών εισόδου στο επάγγελμα, κινδυνεύει να φέρει ακριβώς αντίθετα αποτελέσματα. Ενδεχομένως να υπάρξουν μειώσεις στις αμοιβές των συμβάσεων με μεγάλο οικονομικό αντικείμενο, όμως στις μικρές συμβάσεις και στην πλειονότητα των δικαιοπραξιών οικογενειακού και κληρονομικού δικαίου είναι πλέον ή βέβαιο ότι θα υπάρξουν σημαντικές αυξήσεις, όπως άλλωστε συνέβη στην Ολλανδία, μοναδική ευρωπαϊκή χώρα στην οποία καταργήθηκαν οι υποχρεωτικές αμοιβές, με συνέπεια τη σημαντική επιβάρυνση των μικρών καταναλωτών.

**105.** Το ίδιο φαινόμενο έχει παρατηρηθεί και σε άλλους τομείς της οικονομίας και αποδεικνύει ότι η απελευθέρωση της αγοράς δεν έχει πάντοτε τα επιθυμητά αποτελέσματα για τον καταναλωτή, δηλαδή τη μείωση των τιμών. Μια έρευνα που διεξήγε η ομοσπονδιακή Επιτροπή Ανταγωνισμού της Αυστρίας (Γενική έρευνα των αυστριακών επιχειρήσεων ηλεκτρισμού – 2η ενδιάμεση έκθεση της ομοσπονδιακής Αρχής Ανταγωνισμού, Βιέννη, Απρίλιος 2005) σε σχέση με τις επιχειρήσεις παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος έδειξε ότι, μετά την απελευθέρωση της αγοράς ηλεκτρισμού, οι τιμές έπεσαν για τους μεγάλους αγοραστές, ενώ αυξήθηκαν για τους καταναλωτές. Είναι αλήθεια ότι αυξήθηκε η αποτελεσματικότητα των επιχειρήσεων ηλεκτρισμού, όμως οι οικονομίες που πραγματοποιήθηκαν στο κόστος δεν είχαν αντίκτυπο στους καταναλωτές. Εξάλλου ένας σημαντικός αριθμός θέσεων εργασίας καταργήθηκε.

**106.** Το ισχύον σύστημα συμβολαιογραφικών αμοιβών, όπως καθορίζεται σε κάθε κράτος μέλος, συντελεί σε ένα συμψηφισμό μεταξύ των διαφόρων δικαιοπραξιών και συμβάσεων προς όφελος των μικρών καταναλωτών, χωρίς όμως να επιβαρύνει υπέρμετρα τους υπόλοιπους. Επίσης οι συμβολαιογραφικές αμοιβές, που υπολογίζονται σε ποσοστό επί της αξίας της σύμβασης, είναι απόλυτα δικαιολογημένες, γιατί αποσκοπούν να καλύψουν πέραν του κόστους παροχής της συγκεκριμένης υπηρεσίας και την προσωπική αστική ευθύνη του συμβολαιογράφου έναντι των συμβαλλομένων, σε περίπτωση που θα υπάρξει οποιοδήποτε πρόβλημα εγκυρότητας της δικαιοπραξίας.

**107.** Οι προκαθορισμένες συμβολαιογραφικές αμοιβές είναι αναγκαίες σε ένα κράτος δικαίου, δεδομένου ότι δεν είναι δυνατόν δημόσιες αρχές και δημόσιοι λειτουργοί, όπως οι συμβολαιογράφοι, να διαπραγματεύονται ελεύθερα το τίμημα των παρεχόμενων από αυτούς υπηρεσιών στα πλαίσια των καθηκόντων, που τους έχει εκχωρήσει το κράτος. Έτσι το κράτος αφενός εκχωρεί μέρος της δη-



μόσιας εξουσίας στους συμβολαιογράφους και αφετέρου διατηρεί το δικαίωμα να καθορίζει το ύψος των αμοιβών για τις δραστηριότητες των δημοσίων αυτών λειτουργιών.

**108.** Οι προκαθορισμένες από το νόμο αμοιβές εξασφαλίζουν την ανεξαρτησία και την αμεροληψία των δημόσιων λειτουργιών. Ένας δημόσιος λειτουργός, ο οποίος διαπραγματεύεται το αντίτιμο της δραστηριότητάς του με ένα από τα μέρη κινδυνεύει στην πραγματικότητα να χάσει την αμεροληψία του.

**109.** Οι προκαθορισμένες αμοιβές, συνδεδεμένες με αυτό που στη Γερμανία ονομάζουν Wertgebühr, δηλαδή το κόστος της παρέμβασης του συμβολαιογράφου που υπολογίζεται ανάλογα με την αξία της σύμβασης, εξασφαλίζουν μια αποτελεσματική πρόσβαση στο δίκαιο. Με δεδομένο ότι η αμοιβή που καθορίζεται από το νόμο παρουσιάζει ένα αναλογικό σύνδεσμο με την οικονομική σημασία της σύμβασης, εξασφαλίζεται ότι η πραγμάτωση του ουσιαστικού δικαίου δεν κινδυνεύει να αποτύχει λόγω του πολύ υψηλού κόστους.

**110.** Έτσι, για παράδειγμα, αμοιβές που δεν καλύπτουν τα έξοδα καθορίζονται για τις περιπτώσεις, που οι μεγαλύτερες αμοιβές θα είχαν ένα απαγορευτικό αποτέλεσμα. Οι προκαθορισμένες από το κράτος αμοιβές περιέχουν ένα κοινωνικό στοιχείο καθ' ο μέτρο οι δραστηριότητες, που δεν καλύπτουν τα έξοδα, προκειμένου να εξασφαλιστεί η πρόσβαση στη δικαιοσύνη, χρηματοδοτούνται από άλλες δραστηριότητες οικονομικά πιο σημαντικές.

**111.** Οι προκαθορισμένες αμοιβές επιτρέπουν να εξασφαλίσουμε ότι παρόμοιες καταστάσεις αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο. Χάρη στον προκαθορισμό των αμοιβών τα έξοδα μιας συμβολαιογραφικής πράξης είναι προβλέψιμα και διαφανή. Οι διατάξεις που καθορίζουν τις αμοιβές ως εθνικές διατάξεις υπόκεινται στις αρχές της αναλογικότητας του κράτους δικαίου, δηλαδή οι αρχές του κράτους, που λαμβάνουν τις σχετικές αποφάσεις, έχουν υποχρέωση να επαληθεύσουν και επαληθεύουν κατά τη διαδικασία αποδοχής τους, εάν οι αμοιβές αυτές είναι οι κατάλληλες.

**112.** Το άρθρο III-269 της συνθήκης που καθιερώνει ένα σύνταγμα

για την Ευρώπη προβλέπει σαν πολιτικό στόχο την αποτελεσματική πρόσβαση στη δικαιοσύνη. Πρέπει λοιπόν να εξασφαλίσουμε ότι οι αμοιβές των δημοσίων δραστηριοτήτων του συμβολαιογράφου παραμένουν προβλέψιμες και προσβάσιμες. Στο σημείο αυτό ένας βαθμός ρύθμισης είναι αναγκαίος και αποδεκτός, όπως άλλωστε αναγνώρισε το ΔΕΚ στην υπόθεση *Arduino*, που θα αναλύσουμε κατωτέρω.

**113.** Υπάρχουν πολλά και ισχυρά επιχειρήματα όσον αφορά ένα σύστημα προκαθορισμένων αμοιβών:

- Οι προκαθορισμένες αμοιβές εξασφαλίζουν στην πραγματικότητα τη διαφάνεια των τιμών. Επιτρέπουν στον πελάτη να εκτιμήσει εκ των προτέρων το κόστος της υπηρεσίας και να ελέγξει την τιμολόγηση.

- Χάρη στις προκαθορισμένες αμοιβές είναι δυνατό να εξασφαλίσουμε σε όλους τους πολίτες μια ίση πρόσβαση στις υπηρεσίες που ζητούν. Οι αμοιβές των νομικών υπηρεσιών των συμβολαιογράφων διαμορφώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να επιτρέπουν σε όλους τους πολίτες μια αποτελεσματική πρόσβαση στο δίκαιο. Άλλωστε ο συμβολαιογράφος δεν μπορεί να αρνηθεί να παράσχει τις υπηρεσίες του, γεγονός που θα οδηγούσε σε αρνησιδικία.

#### 4.2.2 Περιορισμοί διαφήμισης

**114.** Οι περιορισμοί διαφήμισης, σύμφωνα με την Επιτροπή, είναι ένας ακόμα παράγοντας που μειώνει τον ανταγωνισμό, καθιστώντας δυσχερέστερη την έρευνα των καταναλωτών για την ποιότητα και την τιμή που ανταποκρίνεται καλύτερα στις ανάγκες τους (παρ. 43), ενδέχεται δε να αυξάνουν τις αμοιβές των επαγγελματιών υπηρεσιών χωρίς να έχουν θετικά αποτελέσματα στην ποιότητα των υπηρεσιών αυτών (παρ. 45).

**115.** Τα οποιαδήποτε επιχειρήματα για το επιτρεπτό ή μη της διαφήμισης στους συμβολαιογράφους έχουν πρακτική σημασία μόνον αν γίνει δεκτός ο ελεύθερος καθορισμός των τιμών. Επομένως, αν για τους συμβολαιογράφους αποφασιστεί ότι πρέπει να παραμείνει



το ισχύον σύστημα των προκαθορισμένων αμοιβών, δεν υφίσταται κανένας λόγος να υπάρξει οποιαδήποτε αλλαγή στον τομέα των περιορισμών της διαφήμισης.

**116.** Στο συμβολαιογραφικό λειτούργημα ανέκαθεν απαγορευόταν η ατομική διαφήμιση με εξαίρεση πολύ περιορισμένους συγκεκριμένους τρόπους, όπως επισκεπτήριες κάρτες, μικρές πινακίδες στην πόρτα του γραφείου, κλπ.

**117.** Η απαγόρευση της ατομικής διαφήμισης δικαιολογείται από τη φύση του επαγγέλματος του συμβολαιογράφου ως δημοσίου λειτουργήματος, θεωρείται δε ότι αντιβαίνει στην επαγγελματική δεοντολογία και τα επαγγελματικά ήθη, που επικρατούν σε όλες τις χώρες, που γνωρίζουν το θεσμό του συμβολαιογράφου. Φαντάζεσθε για παράδειγμα ένα δικαστή να διαφημίζει τις δικαιοδοτικές του ικανότητες στις εφημερίδες, στο ραδιόφωνο ή στην τηλεόραση;

**118.** Η οποιαδήποτε ενημέρωση των καταναλωτών μπορεί να επιτευχθεί μέσω ανακοινώσεων των συλλογικών συμβολαιογραφικών οργάνων, ενώ η ατομική διαφήμιση δεν έχει τίποτε να προσφέρει και μάλλον πλήττει τη σοβαρότητα του θεσμού.

### 4.2.3 Περιορισμοί εισόδου στο επάγγελμα και αποκλειστικές δραστηριότητες

**119.** Οι συμβολαιογράφοι σε όλη την Ευρώπη υπόκεινται σε περιορισμούς εισόδου στο επάγγελμα τόσο ποιοτικούς, όσο και ποσοτικούς, ενώ παράλληλα τους έχει απονεμηθεί από την πολιτεία η αποκλειστική άσκηση ορισμένων δραστηριοτήτων και ειδικότερα η σύνταξη των αυθεντικών πράξεων.

**120.** Η Επιτροπή θεωρεί, ότι οι ποιοτικοί περιορισμοί εισόδου σε συνδυασμό με τα αποκλειστικά δικαιώματα εξασφαλίζουν ότι μόνο οι επαγγελματίες με τα κατάλληλα προσόντα και ικανότητες μπορούν να ασκήσουν ορισμένες δραστηριότητες, συμβάλλοντας σημαντικά στην εξασφάλιση της ποιότητας των επαγγελματικών υπηρεσιών (παρ. 49). Από την άλλη όμως πλευρά πιστεύει, ότι σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να είναι υπερβολικά περιοριστικοί και ότι μία χαλάρωσή τους μπορεί να αποβεί επωφελής για τους καταναλωτές (παρ. 52).

**121.** Η πρώτη και η τρίτη αναφερόμενες από την Επιτροπή περιπτώσεις, της ενδεχόμενης δηλαδή μείωσης των απαιτήσεων εισόδου σε ένα επάγγελμα, όταν φαίνονται να είναι δυσανάλογες με την πολυπλοκότητα των επαγγελματικών δραστηριοτήτων (παρ. 53) και της ενδεχόμενης άρσης ορισμένων ειδικών δικαιωμάτων,

όταν υπάρχουν λιγότερο περιοριστικοί μηχανισμοί για την εξασφάλιση της ποιότητας (παρ. 55), δεν φαίνεται να αφορούν τους συμβολαιογράφους. Στις περισσότερες περιπτώσεις μάλλον αύξηση των απαιτήσεων εισόδου χρειάζεται, ενώ από την φύση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος δεν μπορεί να υπάρχουν συμβολαιογράφοι, που θα είναι εγκεκριμένοι ή πιστοποιημένοι και άλλοι που δεν θα είναι.

**122.** Στη δεύτερη όμως περίπτωση, της ενδεχόμενης σκοπιμότητας περιορισμού των αποκλειστικών δραστηριοτήτων σε ορισμένα ελεύθερα επαγγέλματα, που κατέχουν, εκτός από τις βασικές δραστηριότητές τους, ειδικά δικαιώματα για την παροχή άλλων λιγότερο πολύπλοκων εργασιών, η Επιτροπή επικαλείται ως παράδειγμα τους δικηγόρους και τους συμβολαιογράφους, που σε ορισμένα κράτη μέλη έχουν το ειδικό δικαίωμα παροχής υπηρεσιών στον τομέα πράξεων μεταβίβασης και επικύρωσης διαθηκών και ειδικό δικαίωμα παροχής νομικών συμβουλών, θεωρώντας ότι σε τέτοιες περιπτώσεις μια ευρύτερη ομάδα παρόχων υπηρεσιών μπορεί να είναι σε θέση να επιτελέσει τις λιγότερο πολύπλοκες εργασίες (παρ. 54).

**123.** Όμως στην έκθεση δεν αναφέρεται ποιες είναι στις συγκεκριμένες περιπτώσεις οι βασικές δραστηριότητες και ποιες είναι οι λιγότερο πολύπλοκες εργασίες, ούτε ποια μπορεί να είναι η ομάδα παρόχων υπηρεσιών που θα αναλάβει τις τελευταίες. Πέραν όμως από τις παρατηρήσεις αυτές θα πρέπει να εξετασθεί αν υπάρχει πράγματι ανάγκη επέκτασης αποκλειστικών αρμοδιοτήτων σε άλλους κλάδους ή ενδεχομένως μια παρόμοια λύση θα δημιουργούσε περισσότερα προβλήματα και θα περιέπλεκε την υπάρχουσα κατάσταση.

**124.** Επίσης, όσον αφορά τους ποσοτικούς περιορισμούς εισόδου με βάση δημογραφικά ή γεωγραφικά κριτήρια, ενώ η Επιτροπή φαίνεται να δέχεται για τους φαρμακοποιούς και τους συμβολαιογράφους ότι αποτρέπουν την απομάκρυνσή τους από αραιοκατοικημένες περιοχές (παρ. 57), θεωρεί ότι πρέπει να εξεταστεί κατά πόσον υπάρχουν λιγότερο περιοριστικοί τρόποι για την εξασφάλιση αυτού του αποτελέσματος και ότι σε κάθε περίπτωση οι περιορισμοί αυτοί δεν φαίνονται να δικαιολογούνται σε μη αραιοκατοικημένες περιοχές (παρ. 58).

**125.** Μια παρόμοια λύση, που θα διαιρούσε την εθνική επικράτεια σε αραιοκατοικημένα και μη τμήματα με διαφορετικό καθεστώς το κάθε ένα, δεν θα ήταν ανεκτή, ούτε όμως και συνεπής με τους κανόνες του ελεύθερου ανταγωνισμού. Αν γίνει δεκτή η ανάγκη ύπαρξης ορισμένων περιοριστικών ρυθμίσεων για ένα τμήμα του εθνικού εδάφους, τι εμποδίζει να γίνουν δεκτοί οι ίδιοι περιορισμοί για το σύνολο της εθνικής επικράτειας;

**126.** Επειδή συνήθίζεται να λέγεται ότι για τους συμβολαιογράφους ισχύει ο κλειστός αριθμός (numerus clausus), πρέπει να τονιστεί ότι πρόκειται απλώς για «ρυθμισμένο αριθμό», γιατί ο αριθμός των συμβολαιογράφων δεν παραμένει αμετάβλητος, αλλά καθορίζεται κάθε φορά από το ίδιο το κράτος με διαφανή διαδικασία και με αντικειμενικά κριτήρια, που προβλέπονται στο νόμο (άρθρο 17 Κώδικα Συμβολαιογράφων). Αυτό άλλωστε συμβαίνει αντίστοιχα με τον καθορισμό των θέσεων των δικαστών.

**127.** Αν αφεθεί εντελώς ελεύθερος ο αριθμός των συμβολαιογράφων, είναι απολύτως βέβαιο ότι σε πολύ λίγο χρονικό διάστημα θα παραισθήσουν στο επάγγελμα τυχοδιωκτικά στοιχεία, τα οποία θα επιχειρήσουν να εκμεταλλευτούν την προνομιακή θέση, που επιφυλάσσει η έννομη τάξη στο συμβολαιογράφο και στη συμβολαιογραφική πράξη, με σκοπό να αποκομίσουν παράνομα οικονομικά οφέλη.

Στην περίπτωση αυτή ακόμη και εν ενεργεία συμβολαιογράφοι, αν φθάσουν σε οικονομικό αδιέξοδο, κινδυνεύουν να καταφύγουν σε ενέργειες, που σήμερα ούτε καν μπορούν να διανοηθούν.

**128.** Η καθαρά οικονομική θεώρηση δεν μπορεί να εφαρμοστεί στο συμβολαιογραφικό λειτουργήμα, γιατί παραβλέπει άλλους σημαντικούς παράγοντες. Ο συμβολαιογράφος ως δημόσιος λειτουργός ασκεί μία δημόσια υπηρεσία. Η υπηρεσία αυτή, όπως προαναφέρθηκε, πρέπει να παρέχεται σε όλη την έκταση της εθνικής επικράτειας, ακόμη και σε απομακρυσμένες ή απομονωμένες περιοχές, πράγμα το οποίο δεν μπορεί πάντοτε να εξασφαλίσει ο ελεύθερος ανταγωνισμός.

**129.** Ο συμβολαιογράφος δεν ενεργεί για το συμφέρον ενός των συμβαλλομένων, αλλά οφείλει να παραμένει αμερόληπτος και να επεξηγεί και στα δύο μέρη τις συνέπειες των πράξεων που υπογράφουν και τις υποχρεώσεις, που αντίστοιχα αναλαμβάνουν. Παράλληλα ενεργεί ως θεματοφύλακας του Νόμου, γιατί οφείλει να καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη προσαρμόζοντας τη βούληση των μερών στο ισχύον νομικό καθεστώς. Τέλος σειρά νομοθετικών διατάξεων του επιβάλλουν πρόσθετες υποχρεώσεις, χωρίς πρόσθετη αμοιβή, για έλεγχο πληθώρας γεγονότων, που αφορούν την τήρηση των φορολογικών υποχρεώσεων των συμβαλλομένων έναντι του δημοσίου ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, την τήρηση πολεοδομικών ή περιβαλλοντολογικών διατάξεων και πλήθος άλλων.

**130.** Η τήρηση όλων αυτών των υποχρεώσεων πρέπει να μπορεί να ελέγχεται κάθε στιγμή από το κράτος, το οποίο έχει εκχωρήσει μέρος της δημόσιας εξουσίας του στο συμβολαιογράφο.

**131.** Αν ληφθεί υπ' όψη ότι το κράτος είναι εκείνο, το οποίο, εκτός από τον αριθμό των συμβολαιογράφων, καθορίζει τις αμοιβές και τις αποκλειστικές αρμοδιότητές τους με βάση τις ανάγκες των συναλλαγών και το δημόσιο συμφέρον, μπορεί κανείς να αντιληφθεί ότι το υπάρχον σύστημα παρέχει όλες τις ασφαλιστικές δικλείδες, ώστε ο θεσμός του συμβολαιογράφου να λειτουργεί ως μία δημόσια υπηρεσία με γνώμονα το γενικό συμφέρον.

**132.** Εάν ο αριθμός των συμβολαιογράφων είναι ανεπαρκής για να καλύψει τις ανάγκες των συναλλαγών σε ένα κράτος ή σε κάποιο εδαφικό τμήμα του, τίποτα δεν εμποδίζει την αύξησή του. Εάν οι αποκλειστικές αρμοδιότητες είναι υπερβολικές τίποτα δεν εμποδίζει τον περιορισμό τους στις απολύτως αναγκαίες για τη σωστή λειτουργία του σκοπού, για τον οποίο θεσπίστηκαν. Τέλος, εάν οι αμοιβές είναι υπερβολικές, τίποτα δεν εμποδίζει τη μείωσή τους στο προσήκον μέτρο.

**133.** Όλοι οι κανόνες, που ρυθμίζουν την άσκηση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος, τίθενται και ελέγχονται από το ίδιο το κράτος, το οποίο στη λήψη των αποφάσεών του δεν έχει ως γνώμονα το συμφέρον των συμβολαιογράφων, αλλά αυτό της προστασίας του θεσμού και το γενικότερο κοινωνικό συμφέρον.

**134.** Ειδικά στην Ελλάδα, οι ποιοτικές απαιτήσεις για την είσοδο νέων συμβολαιογράφων όχι μόνο δεν μπορούν να μειωθούν, αλλά αντίθετα απαιτείται να αυξηθούν, ώστε οι νέοι συνάδελφοι να μπορούν να αντεπεξέλθουν άμεσα με το διορισμό τους στην άσκηση των πολύπλοκων καθηκόντων τους. Επίσης όχι μόνο δεν κρίνεται σκόπιμος ο περιορισμός των αποκλειστικών αρμοδιοτήτων των συμβολαιογράφων, αλλά επιβάλλεται η καθιέρωση νέων αρμοδιοτήτων στους τομείς της μη αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας, γιατί τα τελευταία χρόνια ο αριθμός των συμβολαιογράφων αυξήθηκε δυσανάλογα, ενώ τους αφαιρέθηκαν αποκλειστικές αρμοδιότητες από το νόμο ή στην πράξη, όπως για παράδειγμα οι μεταβιβάσεις

αυτοκινήτων, η σύνταξη διαμαρτυρικών, τα ενυπόθηκα δανειστικά συμβόλαια κ.λ.π, με αποτέλεσμα να περιοριστεί δραστικά ο κύκλος των εργασιών τους.

**135.** Μέσα στα πλαίσια της οργάνωσης του δικαστικού συστήματος ενός κράτους δικαίου, ο συμβολαιογράφος εκπληρώνει για τους πολίτες το ρόλο του εγγυητή της νομικής ασφάλειας, η οποία συνιστά ένα ουσιαστικό στήριγμα της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας του κράτους. Η εγγύηση αυτού του δικαιώματος πρόσβασης στη δικαιοσύνη, που ανάγεται στο δημόσιο δίκαιο, προϋποθέτει μεταξύ άλλων ένα ελάχιστο αριθμό κανόνων σε θέματα οργάνωσης, προκειμένου να μπορέσει να εξασφαλιστεί στους πολίτες μια σωστή διοίκηση της δικαιοσύνης.

**136.** Με την εκχώρηση σ' αυτόν δημοσίων καθηκόντων, ο συμβολαιογράφος αποτελεί ένα επικουρικό όργανο της διοίκησης της δικαιοσύνης, το οποίο συμβάλλει ουσιαστικά στην αποσυμφόρηση των δικαστηρίων. Η ρύθμιση του αριθμού των θέσεων των συμβολαιογράφων, ως οργάνων της δικαιοσύνης, αποτελεί μέρος των αναγκών μέτρων που προορίζονται να δώσουν στους πολίτες έναντι του κράτους αυτό το υποκειμενικό δικαίωμα, προκειμένου να εξασφαλίσουν τις δικαστικές διαδικασίες, στις οποίες μπορούν



να επιβεβαιώσουν τα δικαιώματά τους από ανεξάρτητους λειτουργούς.

**137.** Ο ρυθμισμένος αριθμός, ως μέτρο οργάνωσης της δικαιοσύνης, επιτρέπει:

- την εξασφάλιση γενικώς της πρόσβασης στις συμβολαιογραφικές υπηρεσίες με μια σωστή τοπική κατανομή των θέσεων, ακόμα και στις πιο απομακρυσμένες περιοχές της χώρας,
- την αποφυγή της συγκέντρωσης του αριθμού των συμβολαιογράφων μόνο στις πυκνοκατοικημένες περιοχές και στις μεγάλες πόλεις,
- τη διατήρηση της απασχόλησης ακόμα και στις πιο απομακρυσμένες περιοχές της χώρας,
- την εξασφάλιση του ελέγχου της εκπλήρωσης των δημοσίων καθηκόντων που εκχωρούνται στους συμβολαιογράφους από το κράτος και
- την πραγματοποίηση εισοδημάτων που επιτρέπουν την ανεξάρτητη άσκηση του λειτουργήματος του συμβολαιογράφου.

**138.** Σε τελική ανάλυση η εγκαθίδρυση ενός επαρκούς αριθμού θέσεων συμβολαιογράφων από το κράτος χρησιμεύει στη νομική

ασφάλεια των συναλλαγών και στην προστασία των καταναλωτών και εκπληρώνει όλες τις απαιτήσεις γενικού συμφέροντος με σκοπό μια αποτελεσματική διοίκηση της προληπτικής δικαιοσύνης. Ο ρυθμισμένος αριθμός συνιστά, όπως και ο καθορισμός του αριθμού των δικαστών, μια έμφυτη ιδιότητα του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος ως δημόσιου λειτουργήματος.

**139.** Η κατάργηση του ρυθμισμένου αριθμού μπορεί να θέσει σε κίνδυνο την ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών και την ανεξαρτησία και την αμεροληψία του συμβολαιογράφου, δηλαδή την επαγγελματική ηθική στο σύνολό της, γιατί στην περίπτωση αυτή ο συμβολαιογράφος θα είναι υποχρεωμένος να επιδιώκει μόνο την μεγιστοποίηση του κέρδους του.

**140.** Μια τέτοια εξέλιξη θα ήταν βλαπτική για τους πολίτες και τις επιχειρήσεις, γιατί θα είχε σαν αποτέλεσμα μια απώλεια ποιότητας για την οικονομία στο σύνολό της. Εξάλλου μακροχρόνια θα μπορούσε να προκαλέσει συμπληρωματικά έξοδα.

#### 4.2.4 Κανόνες σχετικά με τη διάρθρωση των επιχειρήσεων

**141.** Οι κανόνες σχετικά με τη διάρθρωση των επιχειρήσεων μπορεί να περιορίζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς των εταιριών παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών, τις δυνατότητες συνεργασίας με άλλα επαγγέλματα και τις δυνατότητες ίδρυσης υποκαταστημάτων, σύναψης συμφωνιών δικαιοχρησίας ή δημιουργίας αλυσίδων (παρ. 59). Κατά την Επιτροπή, μολονότι οι κανόνες αυτοί φαίνονται δικαιολογημένοι, στις αγορές όπου υπάρχει σημαντική ανάγκη προστασίας της ανεξαρτησίας και της προσωπικής ευθύνης των ελεύθερων επαγγελματιών, θα μπορούσαν σε ορισμένες περιπτώσεις να αντικατασταθούν εξ ολοκλήρου ή εν μέρει με λιγότερο περιοριστικούς κανόνες. (παρ. 64).

**142.** Επίσης, κατά την Επιτροπή, οι κανόνες για τη διάρθρωση των επιχειρήσεων φαίνονται να είναι λιγότερο δικαιολογημένοι στις περιπτώσεις, που περιορίζουν τις δυνατότητες συνεργασίας μεταξύ των μελών του ίδιου επαγγέλματος (παρ. 62).

**143.** Ειδικά για τους συμβολαιογράφους, η υπάρχουσα στα κράτη μέλη νομοθεσία δεν παρουσιάζει προβλήματα όσον αφορά στη διάρθρωση των γραφείων τους. Ο συμβολαιογράφος είναι δημόσιος λειτουργός, διορισμένος σε συγκεκριμένη έδρα και με συγκεκριμένη περιφέρεια εντός της οποίας μπορεί να ασκεί τα καθήκοντά του. Εκτός της περιφέρειας, που είναι διορισμένος, είναι φυσικό να μην μπορεί να ιδρύσει υποκαταστήματα ή να συνάψει συμφωνίες ιδιοχρησίας ή δημιουργίας αλυσίδων, αλλά και εντός της περιφέρειάς του απαγορεύεται συνήθως και όχι αδικαιολόγητα η άσκηση παρόμοιων πρακτικών, που είναι αντίθετες στο δημόσιο χαρακτήρα του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος. Για τον ίδιο ακριβώς λόγο απαγορεύεται συνήθως και ο συνεταιρισμός με μέλη άλλων ελεύθερων επαγγελματιών.

**144.** Αντιθέτως ο συνεταιρισμός μεταξύ συμβολαιογράφων με τη δημιουργία προσωπικών εταιριών είναι σχεδόν παντού δυνατός και συντελεί στην παροχή υψηλότερης ποιότητας υπηρεσιών. Στις περισσότερες χώρες που προβλέπεται η δυνατότητα συστάσεως συμβολαιογραφικών εταιριών αυτές μπορεί να λάβουν μόνον την μορφή των προσωπικών και όχι την μορφή των κεφαλαιουχικών εταιριών.

**145.** Η απαγόρευση συστάσεως κεφαλαιουχικών εταιριών οφείλεται στην ίδια τη φύση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος, το οποίο σε όλες τις χώρες της λεγόμενης συμβολαιογραφίας λατινικού τύπου ασκείται ως δημόσιο λειτουργήμα. Η ιδιαιτερότητα αυτή

του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος ως δημόσιου λειτουργήματος, επιβάλλει ώστε οι συμβολαιογραφικές εταιρίες να συστήνονται μόνον από συμβολαιογράφους και να παίρνουν τη νομική μορφή των προσωπικών εταιριών.

**146.** Το κάθε κράτος εκχωρώντας μέρος από την δημόσια εξουσία του στους συμβολαιογράφους, θέλει να εξασφαλίσει ότι αυτή θα ασκείται από πρόσωπα που συγκεντρώνουν αυξημένα εχέγγυα εντιμότητας και επιστημονικών γνώσεων. Θέλει το ίδιο να επιλέγει τα πρόσωπα, που είναι ικανά να ασκούν αυτό το επάγγελμα και να μπορεί να τα ελέγχει κάθε στιγμή κατά την άσκηση των καθηκόντων τους. Αυτά δεν θα ήταν εφικτά, εάν υπήρχε η δυνατότητα συστάσεως κεφαλαιουχικών συμβολαιογραφικών εταιριών.

**147.** Ενώ λοιπόν η δυνατότητα συνεταιρισμού μεταξύ συμβολαιογράφων με την δημιουργία προσωπικών εταιριών αναγνωρίζεται από τις περισσότερες εθνικές νομοθεσίες, δεν συμβαίνει το ίδιο και με τη δυνατότητα συνεταιρισμού μεταξύ συμβολαιογράφων και άλλων επαγγελματιών, νομικών ή μη, με τη δυνατότητα δηλαδή συστάσεως διεπαγγελματικών εταιριών με τη συμμετοχή και συμβολαιογράφων.

**148.** Ενδεχομένως σε ορισμένες περιπτώσεις δεν αποκλείεται να λειτουργεί κάποια άτυπη συνεργασία συμβολαιογράφων με επαγγελματίες άλλων κλάδων, όπως δικηγόρους, μεσίτες, δικαστικούς επιμελητές, λογιστές κλπ, με οικονομικά ενδεχομένως εκατέρωθεν ανταλλάγματα, όμως η συνεργασία αυτή δεν είναι δυνατόν να λάβει κάποια εταιρική μορφή, γιατί αυτό απαγορεύεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

**149.** Η δημόσια φύση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος επιβάλλει την άσκησή του με ανεξαρτησία και αμεροληψία. Τα δύο αυτά στοιχεία κινδυνεύουν να τεθούν στο περιθώριο όταν ο συμβολαιογράφος ενεργεί στα πλαίσια μιας διεπαγγελματικής εταιρίας. Ο συμβολαιογράφος είναι υποχρεωμένος σε μια σύμβαση να προστατεύσει τα ιδιωτικά συμφέροντα και των δύο συμβαλλομένων μερών, αλλά παράλληλα να προστατεύσει και το δημόσιο συμφέρον. Δεν συμβαίνει το ίδιο με τους άλλους επαγγελματίες, με τους οποίους ο συμβολαιογράφος θα μπορούσε να συνεταιριστεί. Είναι σίγουρο ότι τα υπόλοιπα μέλη της εταιρίας θα πίεζαν τον συμβολαιογράφο να ενεργήσει σύμφωνα με τα συμφέροντα της εταιρίας και όχι σύμφωνα με την ιδιότητά του ως δημόσιου λειτουργού.

**150.** Οι κανόνες δεοντολογίας που ισχύουν για τους συμβολαιογράφους είναι αυστηρότεροι από τους αντίστοιχους κανόνες άλλων επαγγελματικών τάξεων, ακριβώς λόγω της φύσης του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος. Η εφαρμογή λοιπόν αυτών των δεοντολογικών κανόνων θα ήταν άλλο ένα σημαντικό και δισηπίλυτο πρόβλημα στην λειτουργία των διεπαγγελματικών εταιριών.

**151.** Άλλωστε ήδη το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο στην υπόθεση Wouters, που θα εξετάσουμε κατωτέρω, επιβεβαίωσε ότι κατά τον έλεγχο παρόμοιων κανόνων θα πρέπει να εξετάζονται οι κανόνες στο σύνολό τους και μέσα στο εθνικό περιβάλλον.

### 5. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΚΑΝΟΝΩΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΣΥΝΘΗΚΗΣ ΕΚ ΣΤΟΥΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥΣ

**152.** Στο πέμπτο τμήμα της έκθεσης Montí εξετάζεται η δυνατότητα εφαρμογής των κανόνων ανταγωνισμού της Συνθήκης ΕΚ. Η εξέταση αυτή αφορά όλα τα εξεταζόμενα στην έκθεση επαγγέλματα. Όμως όσον αφορά στους συμβολαιογράφους, θα πρέπει να ξεκαθαρίσουμε από την αρχή ότι δεν μπορεί να τύχουν εφαρμογής οι



διατάξεις της Συνθήκης ΕΚ για τον ανταγωνισμό, κατά το μέτρο τουλάχιστον που οι συμβολαιογράφοι συμμετέχουν στην άσκηση των προνομίων της δημόσιας εξουσίας.

**153.** Οι δημόσιες συμβολαιογραφικές δραστηριότητες εξαιρούνται από το σύνολο των οικονομικών δραστηριοτήτων και συνεπώς από την έννοια της επιχείρησης. Ακόμη και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επιβεβαιώνει αυτή την τοποθέτηση στην έκθεση Monti στο σημείο 67, παρ. 2, κατά το μέτρο που αναφέρεται στη νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, αναγνωρίζοντας ότι «δεν αποτελεί οικονομική δραστηριότητα η άσκηση δημόσιας εξουσίας». Στο ίδιο σημείο αναφέρει στη συνέχεια «ωστόσο, η έννοια της επιχείρησης είναι σχετική: Βία δεδομένη οντότητα μπορεί να ασκεί εν μέρει οικονομική δραστηριότητα και εν μέρει δημόσια εξουσία. Στο μέτρο που ασκεί οικονομική δραστηριότητα υπόκειται στους κανόνες ανταγωνισμού.»

**154.** Πράγματι η νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου είναι σταθερή στο σημείο αυτό, θεωρώντας ότι δεν έχουν εφαρμογή οι κανόνες περί ανταγωνισμού της συνθήκης στις δραστηριότητες, οι οποίες, λόγω της φύσεώς τους και λόγω του αντικειμένου και των κανόνων που τις διέπουν, ανάγονται στην άσκηση προνομίων της δημόσιας εξουσίας.

**155.** Ειδικότερα στην απόφαση του ΔΕΚ της 19 Ιανουαρίου 1994 (Υπόθεση C-394/92), που εκδόθηκε στα πλαίσια της υπόθεσης Eurocontrol, ορίζεται στο σημείο 30:

«30 Οι δραστηριότητες του Eurocontrol στο σύνολό τους ανάγονται, τόσο λόγω της φύσεώς τους, όσο και λόγω του αντικειμένου και των κανόνων που τις διέπουν, στην άσκηση προνομίων σχετικά με τον έλεγχο και την αστυνόμευση του εναερίου χώρου, προνομίων που συνιστούν τυπικά γνωρίσματα ασκήσεως δημόσιας εξουσίας. Δεν έχουν οικονομικό χαρακτήρα δικαιολογούνται την εφαρμογή των κανόνων περί ανταγωνισμού της Συνθήκης.»

Αντίστοιχη είναι και η διατύπωση στην υπόθεση του ΔΕΚ της 18 Μαρτίου 1997 (Υπόθεση C-364/92), που εκδόθηκε στην υπόθεση *Calí e Figli* στο σημείο 23.

**156.** Συμφωνούμε απόλυτα με την ανωτέρω διαπίστωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής,, όπως αυτή εκφράζεται στο σημείο 67 παρ. 2 της έκθεσης Monti. Τίθεται λοιπόν το πρόβλημα να διακρίνουμε εάν όλες ή ορισμένες δραστηριότητες των συμβολαιογράφων ανάγονται στην άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας.

**157.** Η κ. Sandra de Waele, η οποία μίλησε ως εκπρόσωπος της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού της Ε.Ε. κατά την ευρωπαϊκή ημερίδα ανταγωνισμού που διεξήχθη στις 3 Μαΐου 2005 στο Λουξεμβούργο, διατύπωσε τις εξής απόψεις: «Η Επιτροπή βλέπει καθαρά ότι ορισμένες υπηρεσίες που παρέχονται από τους συμβολαιογράφους αποτελούν δημόσια αγαθά, τα οποία παρουσιάζουν μια αξία για το σύνολο της κοινωνίας και ειδικότερα για την σωστή διοίκηση της δικαιοσύνης. Δεν υπάρχει θέμα να καταργήσουμε τις ρυθμίσεις,, πράγμα το οποίο θα μπορούσε να οδηγήσει ορισμένους παρόχους υπηρεσιών να μην προσφέρουν κατά τον τρόπο, που αρμόζει, αυτά τα δημόσια αγαθά. Αντιθέτως υπάρχουν και άλλες υπηρεσίες που παρέχουν οι συμβολαιογράφοι, για παράδειγμα μπορεί να ενεργούν ως μεσίτες ακινήτων, ως διοικητές περιουσίας ή διαχειριστές αγαθών, ως διαιτητές, ως εμπειρογνώμονες, ως διαμεσολαβητές. Επίσης μπορεί να παρέχουν νομικές συμβουλές ή να πραγματοποιούν διατυπώσεις που απαιτούνται, πριν ή μετά τις πράξεις που καταρτίζουν. Αυτές είναι ανταγωνιστικές με άλλες

επαγγελματικές υπηρεσίες.»

**158.** Συμφωνούμε επίσης απόλυτα και με τις ανωτέρω θέσεις της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού της Ε.Ε., που εξέφρασε η κ. Sandra de Waele. Μένει λοιπόν να διαχωρίσουμε τις δημόσιες από τις υπόλοιπες δραστηριότητες των ελλήνων συμβολαιογράφων.

**159.** Όπως αναφέραμε και ανωτέρω, δεν υπάρχει καμιά αμφιβολία, ότι στις δημόσιες δραστηριότητες των συμβολαιογράφων ανήκουν η κατάρτιση των συμβολαιογραφικών πράξεων και η διενέργεια των πράξεων της λεγόμενης μικτής δικαιοδοσίας. Οι πράξεις αυτές αποτελούν το σύνολο σχεδόν των δραστηριοτήτων των ελλήνων συμβολαιογράφων.

**160.** Αντιθέτως οι υπόλοιπες «ιδιωτικές» δραστηριότητες των συμβολαιογράφων, που ανέφερε στην ομιλία της η κ. Sandra de Waele δεν εμπίπτουν στα καθήκοντα των Ελλήνων συμβολαιογράφων, εκτός μόνον από την παροχή νομικών συμβουλών και τη διενέργεια διατυπώσεων πριν ή μετά την κατάρτιση της συμβολαιογραφικής πράξης.

**161.** Η παροχή νομικών συμβουλών από τους Έλληνες συμβολαιογράφους μπορεί να γίνει μόνο μέσα στα πλαίσια κατάρτισης μιας συμβολαιογραφικής πράξης και γι' αυτές δεν οφείλεται ιδιαίτερη αμοιβή, εκτός από την περίπτωση που δεν υπογραφεί ή δεν συνταχθεί συμβόλαιο. Στην περίπτωση αυτή, με τη νέα κοινή υπουργική απόφαση, προβλέπεται μια ελάχιστη αμοιβή 30 ? ανά ώρα απασχόλησης, ενώ η αντίστοιχη αμοιβή για τους δικηγόρους είναι διπλάσια.

**162.** Επίσης δεν προβλέπεται αμοιβή, αν ο συμβολαιογράφος προβεί σε ενέργειες για λογαριασμό των συμβαλλομένων μερών πριν από την κατάρτιση της συμβολαιογραφικής πράξης, ενώ η προβλεπόμενη αμοιβή για την ανάληψη της ευθύνης μεταγραφής ενός συμβολαίου μετά την υπογραφή του ανέρχεται σε 11 ?, πόσο μηδαμινό που δεν καλύπτει ούτε τις δαπάνες μετάβασης (δύο φορές) του συμβολαιογράφου ή υπαλλήλου του στο Υποθηκοφυλακείο, μια φορά για να καταθέσει το συμβόλαιο και μια φορά για να παραλάβει τα πιστοποιητικά. Απλώς το εξευτελιστικό αυτό ποσό δικαιολογείται από το γεγονός ότι ο συμβολαιογράφος εισπράττει αμοιβή από την σύνταξη του συμβολαίου.

**163.** Επομένως δεν μπορεί να υπάρξει πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του ανταγωνισμού της Συνθήκης ΕΚ για τις δημόσιες υπηρεσίες των συμβολαιογράφων. Παρόλα αυτά εξετάζουμε κατωτέρω τους λόγους για τους οποίους και αν ακόμη καταλήγαμε σε αντίθετο συμπέρασμα για τη φύση των δραστηριοτήτων του συμβολαιογράφου, πάλι δεν θα ήταν δυνατόν να εφαρμοστούν οι διατάξεις της συνθήκης ΕΚ για τον ανταγωνισμό στις εθνικές ρυθμίσεις της άσκησης του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος.

**164.** Κατά την έκθεση Monti θα πρέπει να διακρίνουμε την περίπτωση κατά την οποία οι αντιανταγωνιστικοί κανόνες και ρυθμίσεις έχουν θεσπιστεί από τις επαγγελματικές ενώσεις, από την περίπτωση κατά την οποία περιλαμβάνονται σε νομοθετικές ή κανονιστικές ρυθμίσεις, που έχουν εκδοθεί από δημόσιες αρχές.

## 5.1 Ευθύνη των ελεύθερων επαγγελματιών

**165.** Στην περίπτωση που οι αντιανταγωνιστικοί κανόνες και ρυθμίσεις έχουν θεσπιστεί από τις επαγγελματικές ενώσεις, η Επιτροπή επικαλείται την εφαρμογή των άρθρων 81 παρ. 1 και 82 της Συνθήκης ΕΚ και τη σχετική νομολογία του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Για την εφαρμογή των διατάξεων αυτών απαιτείται να συντρέχουν σωρευτικά κάποιες προϋποθέσεις, που προκύπτουν από το ίδιο το κείμενο των διατάξεων της Συνθήκης ή έχουν

γίνει δεκτές από τη νομολογία του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Δεν θα εξεταστούν εδώ όλες οι προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων αυτών, αλλά αυτές που ενδιαφέρουν ενδεχομένως τους συμβολαιογράφους.

**166.** Πρώτη βασική προϋπόθεση εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 81 και 82 είναι η ύπαρξη επιχείρησης. Όπως αναφέραμε, ο συμβολαιογράφος ασκών δημόσια εξουσία δεν μπορεί να θεωρηθεί επιχείρηση.

**167.** Η δεύτερη βασική προϋπόθεση εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 81 και 82 είναι η ύπαρξη απόφασης ένωσης επιχειρήσεων. Τέτοια απόφαση υπάρχει, όταν ένας επαγγελματικός φορέας θεσπίζει μια ρύθμιση, που αφορά τη συμπεριφορά των μελών του (παρ. 69), όχι όμως και όταν οι ρυθμίσεις θεσπίζονται από το ίδιο το κράτος με γνώμονα το γενικό συμφέρον. Στις περισσότερες συμβολαιογραφίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αλλά και ειδικότερα στην Ελλάδα, οι περιοριστικές του ανταγωνισμού ρυθμίσεις εκδίδονται από το ίδιο το κράτος και όχι από τους επαγγελματικούς φορείς. Άρα και αν ακόμη γίνει δεκτό ότι ο συμβολαιογράφος είναι επιχείρηση, ελλείπει η δεύτερη βασική προϋπόθεση εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων, δηλαδή η ύπαρξη απόφασης ομάδος επιχειρήσεων. Επομένως παρέλκει ο έλεγχος των υπολοίπων προϋποθέσεων εφαρμογής των άρθρων 81 και 82.

**168.** Απλώς στο σημείο αυτό θέλουμε να επισημάνουμε ότι ακόμη και οι ρυθμίσεις, που εκδίδονται από τους επαγγελματικούς φορείς και περιορίζουν τον ανταγωνισμό, δεν αντίκεινται κατ' ανάγκη στο άρθρο 81 παρ. 1, όπως έκρινε το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων στην υπόθεση *Wouters*, όταν αυτές είναι αναγκαίες για την προσήκουσα άσκηση του οικείου επαγγέλματος, όπως είναι οργανωμένο στο οικείο κράτος μέλος.

**169.** Για την Ελλάδα λοιπόν δεν μπορεί να τεθεί θέμα απ' ευθείας εφαρμογής στους συμβολαιογράφους των διατάξεων του άρθρου 81 παρ. 1 της Συνθήκης ΕΚ, δεδομένου ότι ούτε οι Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι, ούτε η Συντονιστική Επιτροπή έχουν αρμοδιότητα να εκδίδουν ρυθμίσεις, που περιορίζουν τον ανταγωνισμό.

## 5.2 Ευθύνη των κρατών μελών

**170.** Τα πράγματα διαφέρουν σημαντικά, όταν οι αντιανταγωνιστικοί κανόνες και ρυθμίσεις περιλαμβάνονται σε νομοθετικές ή κανονιστικές ρυθμίσεις, που έχουν εκδοθεί από δημόσιες αρχές.

**171.** Στην περίπτωση αυτή η Επιτροπή επικαλείται από τη νομολογία του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων την παρ. 34 στην απόφαση *Arduino*, σύμφωνα με την οποία:

«το άρθρο 81 σε συνδυασμό με το άρθρο 10 παρ. 2 και το άρθρο 3 παρ. 1 στοιχείο ζ) της Συνθήκης επιβάλλει στα κράτη μέλη να μην θεσπίζουν ή να διατηρούν σε ισχύ μέτρα, έστω και νομοθετικής ή κανονιστικής φύσεως, δυνάμενα να εξουδετερώσουν την πρακτική αποτελεσματικότητα των εφαρμοστέων επί επιχειρήσεων κανόνων ανταγωνισμού» (παρ. 84).

**172.** Όμως το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων στο διατακτικό της ίδιας απόφασης *Arduino* έκρινε ότι:

«Τα άρθρα 5 και 85 της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρα 10 ΕΚ και 81 ΕΚ) δεν εμποδίζουν ένα κράτος μέλος να θεσπίσει νομοθετικό

ή κανονιστικό μέτρο με το οποίο εγκρίνει, βάσει σχεδίου που κατάρτισε ο επαγγελματικός σύλλογος δικηγόρων, πίνακα καθορίζοντα τα κατώτατα και τα ανώτατα όρια για τις αμοιβές των μελών του επαγγέλματος, όταν το κρατικό αυτό μέτρο λαμβάνεται στα πλαίσια διαδικασίας παρόμοιας με εκείνη που προβλέπει το βασιλικό νομοθετικό διάταγμα 157, της 27ης Νοεμβρίου 1933, όπως τροποποιήθηκε.»

**173.** Η παράγραφος 43 της απόφασης αποσαφηνίζει την έννοια του ανωτέρω διατακτικού, αναφέροντας ότι:

«με τις προϋποθέσεις, που ορίζει η συγκεκριμένη ιταλική νομοθεσία, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι το ιταλικό Δημόσιο ανέθεσε σε ιδιώτες επιχειρηματίες την ευθύνη λήψεως αποφάσεων περί παρεμβάσεων σε οικονομικά θέματα, πράγμα που θα είχε ως συνέπεια να αφαιρεί από την επίδικη στην κυρία δίκη κανονιστική ρύθμιση τον κρατικό της χαρακτήρα.»

**174.** Η ίδια η Επιτροπή δέχεται στην έκθεσή της (παρ. 87) ότι δυνάμει των προαναφερθεισών διατάξεων της Συνθήκης θα μπορούσε να αμφισβητηθεί η νομιμότητα των ακολούθων πρακτικών:

«αυτόματες εγκρίσεις», όπως είναι οι απλές επικυρώσεις και οι σιωπηρές εγκρίσεις, που χορηγούνται χωρίς ελέγχους και ασφαλιστικές δικλίδες, πρακτικές, βάσει των οποίων οι αρχές ενός κράτους μέλους δύνανται μόνον είτε να απορρίψουν, είτε να εγκρίνουν τις προτάσεις των επαγγελματικών οργανώσεων, χωρίς να έχουν την ευχέρεια να τροποποιούν το περιεχόμενό τους.»

**175.** Την δυνατότητα να καθορίζουν τα κράτη μέλη υποχρεωτικές αμοιβές αναγνωρίζει και το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο το ψήφισμά του της 5ης Απριλίου 2001 σχετικά με τις κλιμακούμενες και υποχρεωτικές αμοιβές για ορισμένα ελεύθερα επαγγέλματα, ιδίως για τους δικηγόρους, και με τον ιδιαίτερο ρόλο και θέση των ελευθέρων επαγγελματιών στη σύγχρονη κοινωνία. Ειδικότερα στο σημείο 10 του ψηφίσματος αναφέρεται:

«θεωρεί ότι τα κράτη μέλη έχουν αρμοδιότητα να καθορίσουν υποχρεωτικές αμοιβές, λαμβάνοντας υπόψη το γενικότερο συμφέρον (και όχι μόνο το συμφέρον του επαγγελματικού κλάδου) και να προστατεύσουν τους αυστηρούς ηθικούς, δεοντολογικούς και ποιοτικούς κανόνες που αντιπροσωπεύουν οι δικηγόροι, οι σύμβουλοι φορολογίας, οι λογιστές, οι ιατροί, οι ψυχοθεραπευτές, οι αρχιτέκτονες και τα άλλα ελεύθερα επαγγέλματα και στους οποίους πιστεύουν οι πελάτες τους.»

**176.** Από όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι δεν είναι αντίθετες στις διατάξεις περί ανταγωνισμού της Συνθήκης ΕΚ οι νομοθετικές ή οι κανονιστικές ρυθμίσεις, που εκδίδονται από δημόσιες αρχές, ακόμη και αν περιορίζουν τον ανταγωνισμό, όπως στην περίπτωση καθορισμού κατωτέρων και ανωτέρων αμοιβών για την παροχή μιας επαγγελματικής υπηρεσίας.

**177.** Κατά την ίδια την Επιτροπή (βλέπε την περίληψη, που προηγείται της έκθεσης *Monti*), πρόβλημα μπορεί να δημιουργηθεί μόνο στην περίπτωση, που ένα κράτος παραχωρεί την εξουσία χάραξης πολιτικής που διαθέτει σε μία επαγγελματική ένωση χωρίς επαρκή εχέγγυα, δηλαδή χωρίς να προσδιορίζει με σαφήνεια τους στόχους δημοσίου συμφέροντος που πρέπει να τηρηθούν, χωρίς

να διατηρεί το δικαίωμα της τελικής απόφασης και χωρίς να ασκεί τον έλεγχο της εφαρμογής.

**178.** Επομένως για τους συμβολαιογράφους στην Ελλάδα δεν μπορεί να τεθεί θέμα εφαρμογής ούτε εμμέσως του άρθρου 81 παρ.1, σε συνδυασμό δηλαδή με τα άρθρα 3 και 10 της Συνθήκης, δεδομένου ότι όλες οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, οι οποίες κατά την Επιτροπή θεωρούνται ότι περιορίζουν τον ανταγωνισμό, έχουν εκδοθεί και εκδίδονται από δημόσιες αρχές, οι οποίες κατά τη λήψη των αποφάσεών τους λαμβάνουν ως γνώμονα το γενικό και μόνο συμφέρον.

**179.** Στο τμήμα αυτό της έκθεσης η Επιτροπή τονίζει ότι ο έλεγχος της τήρησης της αρχής της αναλογικότητας θα ήταν χρήσιμος για να εκτιμηθεί σε ποιο βαθμό οι αντιανταγωνιστικές επαγγελματικές ρυθμίσεις εξυπηρετούν πράγματι το γενικό συμφέρον. Μάλιστα αναφέρει ότι θα ήταν χρήσιμο να υπάρχει ένας σαφώς διατυπωμένος στόχος για κάθε ρύθμιση και μια επεξήγηση των λόγων για τους οποίους το κανονιστικό μέτρο που επιλέγεται αποτελεί το λιγότερο περιοριστικό μηχανισμό για την ουσιαστική επίτευξη του στόχου αυτού (παρ. 88).

**180.** Ο έλεγχος αυτός αναλογικότητας, κατά τη γνώμη μας, μπορεί να είναι δικαιολογημένος και ενδεχομένως να επιβάλλεται για τις ρυθμίσεις, που αναφέρονται στην άσκηση ενός οποιουδήποτε ελεύθερου επαγγέλματος, όμως παρέλκει στην άσκηση μιας δημόσιας υπηρεσίας, όπου εξυπακούεται ότι κάθε κράτος λαμβάνει όλα τα ενδεικνυόμενα κατά την κρίση του μέτρα για την προάσπιση του γενικού συμφέροντος.

## 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

**181.** Ο συμβολαιογράφος είναι δημόσιος λειτουργός, στον οποίο το κράτος έχει εκχωρήσει την άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας, εντάσσοντάς τον στα πλαίσια της προληπτικής δικαιοσύνης. Αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο εξαιρέθηκε ρητά από το πεδίο εφαρμογής της πρόσφατα ψηφισθείσας οδηγίας για τα επαγγελματικά προσόντα και κατά πάσαν πιθανότητα θα εξαιρεθεί από την εφαρμογή της οδηγίας για τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά.

**182.** Ο δημόσιος χαρακτήρας του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος σε ευρωπαϊκό επίπεδο αναγνωρίζεται όλο και ευρύτερα τόσο από την νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, όσο και από το παράγωγο κοινοτικό δίκαιο, ενώ ήταν ανέκαθεν αναγνωρισμένος σε εθνικό επίπεδο και είναι συνταγματικά κατοχυρωμένος στην Ελλάδα.

**183.** Η ανάγκη ρύθμισης του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος επιβάλλεται και για τους τρεις λόγους, για τους οποίους η οικονομική θεωρία δέχεται ότι ο καθένας χωριστά μπορεί να δικαιολογήσει τη ρύθμιση των επαγγελματικών υπηρεσιών, δηλαδή την «ασυμμετρία της πληροφόρησης», τα «εξωτερικά αποτελέσματα» και τα «δημόσια αγαθά».

**184.** Οι κατ' ιδίαν περιοριστικές ρυθμίσεις στην άσκηση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος, δηλαδή οι καθορισμένες αμοιβές, οι περιορισμοί διαφήμισης, οι περιορισμοί εισόδου και οι αποκλειστικές αρμοδιότητες, καθώς και η απαγόρευση του διεπαγγελματικού συνεταιρισμού, είναι απόλυτα δικαιολογημένες και επιβεβλημένες, προκειμένου να εξασφαλιστεί η ποιότητα της συμβολαιογραφικής υπηρεσίας, η προστασία των καταναλωτών και η νομική ασφάλεια των συναλλαγών.

**185.** Οι διατάξεις των άρθρων 81 και 82 της Συνθήκης ΕΚ για τον ανταγωνισμό, σύμφωνα με τη νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, δεν εφαρμόζονται στις δραστηριότητες, οι οποίες λόγω της φύσεώς τους και λόγω του αντικειμένου και των κανόνων που τις διέπουν, ανάγονται στην άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας. Τέτοιες δραστηριότητες είναι αναμφισβήτητα για τους συμβολαιογράφους η κατάρτιση των συμβολαιογραφικών πράξεων και η διενέργεια πράξεων της λεγόμενης μικτής δικαιοδοσίας.

**186.** Και αν ακόμη δεχτούμε ότι υπάρχουν συμβολαιογραφικές δραστηριότητες εκτός της άσκησης προνομίων δημόσιας εξουσίας και πάλι δεν μπορεί να τύχουν εφαρμογής τα άρθρα 81 και 82 της Συνθήκης ΕΚ, δεδομένου ότι προϋποθέτουν την ύπαρξη απόφασης ένωσης επιχειρήσεων, τέτοιες όμως αποφάσεις δεν έχουν αρμοδιότητα να λαμβάνουν, ούτε και λαμβάνουν οι Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι και η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος.

**187.** Τέλος δεν μπορεί να γίνει εφαρμογή στις συμβολαιογραφικές υπηρεσίες του άρθρου 81, σε συνδυασμό με το άρθρο 10 παρ. 2 και το άρθρο 3 παρ. 1 στοιχείο ζ) της Συνθήκης ΕΚ, δεδομένου ότι όλες οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, οι οποίες κατά την Επιτροπή θεωρούνται ότι περιορίζουν τον ανταγωνισμό, έχουν εκδοθεί και εκδίδονται από αρμόδιες δημόσιες ελληνικές αρχές, οι οποίες διατηρούν το δικαίωμα της τελικής απόφασης και ασκούν έλεγχο της εφαρμογής των αποφάσεών τους, κατά τη λήψη δε των αποφάσεων αυτών λαμβάνουν ως γνώμονα το γενικό και μόνον συμφέρον.

**188.** Επομένως με κανένα τρόπο δεν μπορεί να τεθεί θέμα εφαρμογής των διατάξεων περί ανταγωνισμού της Συνθήκης ΕΚ στις δημόσιες συμβολαιογραφικές υπηρεσίες, που συμμετέχουν στην άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας, η δε ρύθμιση αυτών ανήκει στην αποκλειστική αρμοδιότητα των ελληνικών νομοθετικών και κανονιστικών αρχών.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2005  
 Νικόλαος Χ. Στασινόπουλος  
 Πρόεδρος Συντονιστικής Επιτροπής  
 Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος

**ΤΑΜΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ**

# Πόροι

**Πόροι:** Οι πόροι του Ταμείου Νομικών όπως καθορίζονται στο άρθρο 10 του ΝΔ 4114/1960 (Κώδικα περί Ταμείου Νομικών) αποτελούνται από τις εισφορές των εμίσθων και αμίσθων ασφαλισμένων, καθώς και από τους κοινωνικούς πόρους (οιονεί εργοδοτικές εισφορές τρίτων, κατά την παρατιθέμενη στη συνέχεια επιχειρηματολογία).

Με το νόμο 3427/2005 και την επιβολή του ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις ακινήτων ο προβλεπόμενος από το άρθρο 10 παρ. 1 εδαφ. ιστ. υπεδ. εε' του ΝΔ 4114/60 πόρος του Ταμείου, που συνίστατο σε ποσοστό 10% επί του καταβαλλομένου φόρου μεταβίβασης ακινήτων δεν υφίσταται στις μεταβιβάσεις ακινήτων που υπάγονται στο καθεστώς του ΦΠΑ, με αποτέλεσμα το Τ.Ν. να έχει μία σημαντικότητα απώλεια των εισροών του, ανερχόμενη σε ποσοστό 27% των συνολικών του πόρων.

Η ανάγκη επίλυσης του αναφουομένου προβλήματος για το Τ.Ν. κατά κοινή διαπίστωση είναι επιτακτική.

Η προταθείσα από τη Διοίκηση του Τ.Ν. με την υπ' αριθμ. 4191/2006 απόφασή του αναπλήρωση του απωλεσθέντος πόρου με ποσοστό επί του ΦΠΑ από τις μεταβιβάσεις ακινήτων, είναι επιβεβλημένη, η δε παρατιθέμενη στην εν λόγω απόφαση επιχειρηματολογία απολύτως πειστική. Ιδιαιτέρως θεωρούμε σημαντικό να εστιάσουμε στο επιχείρημα ότι η απόδοση στο Τ.Ν. ποσοστού είτε επί του ΦΜΑ, είτε επί του ΦΠΑ, δεν αποτελεί επιχορήγηση του κράτους προς το Τ.Ν., ή προνομιακή μεταχείρισή του, αλλά απόδοση οιονεί εργοδοτικών εισφορών στον ασφαλιστικό οργανισμό των απασχολουμένων αυτοτελώς (συμβολαιογράφων, δικηγόρων) και αποτελεί τη συμβολή των πολιτών αυτών που χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες τους στην ασφάλισή τους, χωρίς να επιβαρύνουν αδικρίτως όλους τους πολίτες.\*

Επικουρικά να προσθέσουμε, ότι ναι μεν η καθιέρωση του ΦΠΑ έχει επιβληθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όμως ένα μικρό μέρος του αποδίδεται στην ΕΕ και το υπόλοιπο παραμένει στο κράτος-μέλος. Η διάθεση του υπολοίπου αυτού ανήκει στη δικαιοδοσία κάθε κράτους-μέλους.

Ειδικότερα το έτος 1988 καθορίστηκε ο ισχύων τρόπος υπολογισμού του ποσοστού επί του ΦΠΑ που αποδίδεται στην Ε.Ε., ως συνδυασμός ποσοστού 1,4% επί του ΦΠΑ η βάση του οποίου ορίζεται στο 50% του ΑΕΠ κάθε κράτους μέλους (P.S.R.F. Mathij' sen, European Union Law 2004, σελ. 163). Ο φόρος που απομένει, μετά την απόδοση του ποσοστού επί του ΦΠΑ στην Ε.Ε., συνιστά δημοσιονομικό έσοδο του Κράτους και η διάθεσή του κρίνεται κατά τις διατάξεις του εσωτερικού δημοσιονομικού δικαίου. Η παροχή ποσοστού ΦΠΑ στο ΤΝ αποτελεί ζήτημα διοικήσεως δημοσίου εσόδου (εισήγηση Μ. Ζαφειρόπουλου).\*\*

Μαρία Χαλκίδου  
Συμβολαιογράφος Κατερίνης  
μέλος του Δ.Σ. του Σ.Σ.Ε.Θ.

## Ασφαλιστικές εισφορές Συντάξεις Ανάγκη αναμόρφωσης

Συνεπώς ουδεμία δέσμευση από το Κοινωνικό Δίκαιο υφίσταται για την απόδοση στο ΤΝ μέρους του ΦΠΑ από τις μεταβιβάσεις ακινήτων.

### Ασφαλιστικές εισφορές - Συνταξιοδότηση

Οι συμβολαιογράφοι κατά τη διάταξη των παραγρ. 1 των άρθρων 7 και 8 του ΝΔ 4114/60, ως ανήκοντες στην πρώτη τάξη, ήτοι στην τάξη των αμίσθων ασφαλισμένων του Ταμείου Νομικών (καθώς και οι δικηγόροι και οι άμισθοι υποθηκοφύλακες), είναι υπόχρεοι καταβολής ασφαλιστικών εισφορών, οι οποίες για τους συμβολαιογράφους καθορίζονται με τις διατάξεις των υπεδ. γγ' και δδ' του εδαφ. ιστ' της παρ. 1 του άρθρου 10 του ΝΔ 4114/60, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του Ν.1090/80 (9% επί των αναλογικών δικ/των, 5% επί των παγίων κλπ).

Το ασφαλιστικό καθεστώς, όπως έχει διαμορφωθεί με το Ν.2084/1992 και αφορά όλους τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης, ρυθμίζει τα περί ασφαλιστικών εισφορών και συντάξεων διακρίνοντας μεταξύ των προ και μετά την 1-1-1993 ασφαλισμένων.

Ο προσδιορισμός των συντάξεων και τα όρια ηλικίας για συνταξιοδότηση ρυθμίζονται από τις διατάξεις των άρθρων 28 και 48 του Ν.2084/92 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 19 του ΝΔ 4114/60 όσον αφορά στους ασφαλισμένους στο ΤΝ. Ειδικότερα στο άρθρο 19 του ΝΔ 4114/60 ορίζεται ότι για την Α' τάξη των αμίσθων ασφαλισμένων (στην οποία ανήκουν και οι συμβολαιογράφοι) η μηνιαία σύνταξη ανέρχεται σε ποσοστό 80% επί του εκάστοτε βασικού μισθού του εφέτη με την ειδικότερη χρονολογική κλιμάκωση που η διάταξη ορίζει. Σε πρόσφατη επικοινωνία μας με τον Προϊστάμενο του αρμοδίου Τμήματος του Τ.Ν. πληροφορηθήκαμε ότι η μηνιαία σύνταξη σήμερα των συμβολαιογράφων των ασφαλισμένων προ της 1-1-1993 που έχουν συμπληρώσει χρόνο ασφάλισης 40 έτη, ανέρχεται σε 1.127 ευρώ.

### ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟΙ ΑΠΟ 1-1-1993.

Με το ΠΔ 125/93 που εκδόθηκε κατά νομοθετική εξουσιοδότηση του Ν.2084/92 καθορίστηκαν για τους ασφαλισμένους από την 1-1-1993 στο ΤΝ 14 ασφαλιστικές κατηγορίες, στις οποίες οι μηνιαίες εισφορές των συμβολαιογράφων βάσει των τελευταίων ρυθμί-

ασφαλιστική κατηγορία	μηνιαία εισφορά
1η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	63,46 126,92
2η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	78,04 156,07
3η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	92,52 185,03
4η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	106,95 213,91
5η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	120,78 241,56
6η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	131,40 262,79
7η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	141,66 283,32
8η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	151,93 303,85
9η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	162,19 324,38
10η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	172,46 344,92
11η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	182,73 365,45
12η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	192,99 385,98
13η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	203,26 406,52
14η κάτω 5ετίας άνω 5ετίας	213,52 427,05

σεων, όπως από το αρμόδιο Τμήμα του ΤΝ πληροφορηθήκαμε εγγράφως, έχουν ως εξής:

Ο ασφαλισμένος έχει τη δυνατότητα μεταβολής ασφαλιστικής κατηγορίας, - είτε ανώτερης είτε κατώτερης της προηγούμενης ασφαλιστικής κατηγορίας, σε όλη την διάρκεια της ασφάλισης του, υποβάλλοντας σχετική υπεύθυνη δήλωσή του προς το ΤΝ. \*\*\* Όσο δε αφορά στο ύψος των συντάξεων για την κάθε μία ασφαλιστική κατηγορία που από τον Προϊστάμενο του αρμοδίου Τμήματος του ΤΝ μας δόθηκαν, με υπολογισμό που έγινε από το αρμόδιο Τμήμα Συντάξεων βάσει των σημερινών δεδομένων, ενδεικτικά προσδιορίστηκαν οι συντάξεις για χρόνο ασφάλισης 35 ετών ως εξής:

ασφαλιστική κατηγορία	μηνιαία σύνταξη
1η	427,11
2η	525,24
3η	622,71
4η	719,88

5η	812,93
6η	884,39
7η	953,48
8η	1.022,59
9η	1.091,68
10η	1.160,79
11η	1.229,89
12η	1.298,98
13η	1.368,08
14η	1.437,18

Επαναλαμβάνουμε ότι τα προαναφερόμενα ποσά αναφέρονται σε 35ετή χρόνο ασφάλισης, χωρίς όμως να σημαίνει ότι μεταβάλλεται ο χρόνος ασφάλισης για θεμελίωση πλήρους συνταξιοδοτικού δικαιώματος. Παρατηρούμε επιπλέον από τα προπαρατιθέμενα ποσά ασφαλιστικών εισφορών και τα αντίστοιχα των συντάξεων για την κάθε μία ασφαλιστική κατηγορία, ότι για να λάβει ο ασφαλισμένος μετά την 1-1-93 τη σύνταξη που σήμερα θα δικαιούνται οι προ του 1993 ασφαλισμένοι, θα πρέπει να ενταχθεί στην 11η ασφαλιστική κατηγορία.

### ΑΝΑΓΚΗ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ

Εμφανέστατη καθίσταται από τα προεκτεθέντα η μη ανταποδοτικότητα των μηνιαίων συντάξεων σε σχέση με τις αποδιδόμενες μηνιαίες ασφαλιστικές εισφορές των συμβολαιογράφων στο ασφαλιστικό μας Ταμείο.

Επιπροσθέτως επισημαίνουμε και τον μη υπολογισμό των επικολούμενων κινητών ενομήτων επί των αντιγράφων στις μηνιαίες εισφορές, με συνέπεια σημαντική απώλεια για τους συμβολαιογράφους καταβαλλομένων εισφορών.

Προκειμένου να συμβάλουμε στη βελτίωση των παροχών του ασφαλιστικού μας φορέα, προαπαιτούμενο είναι η πλήρης ενημέρωσή μας και η αριθμητική αύξηση της εκπροσώπησης των συμβολαιογράφων στο Δ.Σ. του Τ.Ν., με αντίστοιχη αύξηση των μελών του Δ.Σ. του Ταμείου (απαιτείται νομοθετική τροποποίηση του άρθρου 4 του ΝΔ 4114/60).

Θεωρούμε σκόπιμη και εύλογη την αύξηση των εκπροσώπων των Συμβ/φων στη Διοίκηση του ΤΝ, καθότι οι ασφαλιστικές εισφορές των συμβολαιογράφων αποτελούν ένα υψηλό ποσοστό των συνολικών πόρων του Ταμείου, που βρίσκεται σε αναντιστοιχία με την εκπροσώπηση των συμβολαιογράφων σ' αυτό.

Θα έπρεπε ίσως να εξεταστεί μία συνολική αναμόρφωση του Κώδικα του Ταμείου Νο-

μικών, με βάση τις σημερινές συνθήκες και ανάγκες και τα προς αντιμετώπιση ζητήματα-κυρίως συνταξιοδοτικά- που αφορούν τους αμίσθους ασφαλισμένους (συμβολαιογράφους, δικηγόρους, άμισθους υποθηκοφύλακες).

Στον τομέα της ενημέρωσης και της καλύτερης εξυπηρέτησης των ασφαλισμένων στη Βόρεια Ελλάδα θα συμβάλει σημαντικά η λειτουργία παραρτήματος του Τ.Ν. στη Θεσ/νίκη.

### ΣΥΝΟΨΙΖΟΝΤΑΣ:

**Α)** Η νομοθετική ρύθμιση για την απόδοση στο Τ.Ν. ποσοστού επί του ΦΠΑ ως μη προσκρούουσα στο Κοινωνικό Δίκαιο αποτελεί άμεση προτεραιότητα.

**Β)** Αναγκαία καθίσταται η σταδιακή αναπροσαρμογή των συντάξεων με στόχο την ανταποδοτικότητα σε σχέση με τις αποδιδόμενες ασφαλιστικές εισφορές των συμβολαιογράφων, ή την εφάπαξ ή σταδιακή επιστροφή κατά το χρόνο συνταξιοδότησής τους στους συμβολαιογράφους από το Τ.Ν. των μη ανταποδοτικώς καταβληθεισών εισφορών.

Επιπλέον με βάση τις σημερινές κοινωνικές συνθήκες θεωρούμε εύλογη τη μείωση του χρόνου ασφάλισης από τα 40 έτη στα 35 έτη προκειμένου να θεμελιώσει ο ασφαλισμένος δικαίωμα πλήρους συνταξιοδότησης, όπως ισχύει σε άλλους ασφαλιστικούς φορείς.

**Γ)** Τέλος θεωρούμε επιβεβλημένη την αύξηση του αριθμού των εκπροσώπων των συμβολαιογράφων στο Δ.Σ. του Τ.Ν., εντασσόμενη στα πλαίσια της αναγκαιότητας μιας συνολικής αναμόρφωσης του Τ.Ν.

### Πηγές:

\* 4191/8-3-2006 απόφαση του Δ.Σ. του Τ.Ν.

\*\* Εισήγηση Μιχαήλ Επ. Ζαφειρόπουλου, Αντιπροέδρου ΔΣΑ στην Ολομέλεια των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων της χώρας (Απρίλιος 2006).

\*\*\* Ανακοίνωση Β' της Δ/σης Ασφάλισης, Τμήματος εισφορών Αμισθων του Τ.Ν. (Αύγουστος 2006).

**Μια απόφαση του Δ.Ε.Κ. (Δικαστήριο Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων)  
που προκαλεί το συμβολαιογραφικό ενδιαφέρον,  
C-213/04-1.12.2005**

Παρουσίαση και Σχολιασμός από  
την κα Σοφία Μουρατίδου  
Αντιπρόεδρο Σ.Σ.Ε.Θ.

**Ιστορικό:** «Ο E. Burtscher, αυστριακός υπήκοος, είναι κύριος οικοδομημένου οικοπέδου στον Δήμο Sonntag Αυστρίας που του μεταβίβασε η μητέρα του το 1995.

Ο J. Stauderer, Γερμανός υπήκοος, συμφώνησε το 1974 με τους γονείς του E. Burtscher, που ήταν τότε κύριοι του οικοπέδου, να το αγοράσει αντί 250 000 αυστριακών σελινίων (ATS). Άρχισε δε από τότε μεγάλης εκτάσεως εργασίες ανακαινίσεως του ακινήτου. Έκτοτε το χρησιμοποιεί ως εξοχική κατοικία.

Το 1975 οι γονείς του E. Burtscher και ο J. Stauderer συνήψαν ταυτόχρονα δύο συμβάσεις. Αφενός, μία «σύμβαση μισθώσεως» με διάρκεια ισχύος 99 έτη χωρίς δυνατότητα καταγγελίας. Η σύμβαση αυτή που προέβλεπε ότι τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που ιδρύει μεταβιβάζονται στους δικαιούχους των συμβαλλομένων προέβλεπε την καταβολή μηνιαίου μισθώματος 291 ATS καθώς και προκαταβολή επί των μισθωμάτων ύψους 350 000 ATS. Με την ίδια σύμβαση ο αποκτών ανέλαβε όλες τις επιβαρύνσεις περιλαμβανομένων και των φορολογικών που συνδέονται με τη χρήση του ακινήτου. Αφετέρου, συνήψαν σύμβαση βάσει της οποίας αν ο μισθωτής αποκτήσει τη δυνατότητα να αγοράσει το ακίνητο, πράγμα που του απαγόρευε η τότε ισχύουσα νομοθεσία, οι εκμισθωτές υποχρεούνται να του το πωλήσουν αντί 350 000 ATS.

Κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου, το 1995, στον E. Burtscher, ο τελευταίος δήλωσε ότι αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση μισθώσεως μεταξύ των γονέων του και του J. Stauderer.

Με απόφαση της 12ης Ιουλίου 1994, ο Δήμος Sonntag απαγόρευσε στον J. Stauderer να χρησιμοποιεί το επίδικο ακίνητο ως εξοχική κατοικία. Η αρμόδια αρχή, επικαλούμενη τις διατάξεις του νόμου με τον οποίο τροποποιήθηκε ο νόμος περί πολεοδομίας του ομόσπονδου κράτους Vorarlberg (Vorarlberger Raumplanungsgesetznovelle, LGBl. 27/1993), θεώρησε ότι η προαναφερθείσα σύμβαση μισθώσεως παράγει τα ίδια αποτελέσματα με τη σύμβαση πωλήσεως και ότι συνήφθη με σκοπό την παράκαμψη των νομοθετικών διατάξεων που διέπουν την απόκτηση ακινήτων από αλλοδαπούς».

Από τη στιγμή εκείνη άρχισε ένας μακρύς δικαστικός αγώνας. Το πρωτοβάθμιο και δευτεροβάθμιο δικαστήριο έκριναν, «ότι οι πράξεις που είχαν σκοπό την καταστρατήγηση του νόμου διέπονται από τους κανόνες που ισχύουν για τη γνήσια πράξη και τα αποτελέσματά τους αναστέλλονται μέχρις ότου τηρηθούν οι κανόνες αυτοί. Οι νέες διατάξεις που διέπουν την απόκτηση οικοδομημένων οικοπέδων που θεσπίστηκαν μετά την υπογραφή της συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο της 2ας Μαΐου 1992 (ΕΕ 1994, L 1, σ. 3) δεν υποχρεώνουν πλέον τους αποκτώντες να λάβουν προηγουμένως άδεια της αρμόδιας για τις συναλλαγές επί ακινήτων αρχής. Με τη νέα ρύθμιση του

έτους 1993 (VGVG) ο αποκτών πρέπει απλώς να υποβάλει εντός δύο ετών δήλωση στην εν λόγω αρχή σύμφωνα με το άρθρο 7, παράγραφος 2, του νέου νόμου, διαφορετικά η συναλλαγή καθίσταται αναδρομικώς άκυρη».

«Ο J. Stauderer άσκησε έκτακτη αναίρεση ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου της Αυστρίας, επικαλούμενος απόφαση του ΔΕΚ της 15ης Μαΐου 2003, C-300/01, (Salzmann Συλλογή 2003, σ. I-4899), σύμφωνα με την οποία το σύστημα προηγούμενης άδειας, που θεσπίζει ο νόμος αντιβαίνει στην ελευθερία κινήσεων κεφαλαίων την οποία κατοχυρώνει το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ. Το ίδιο συμπέρασμα επιβάλλεται και για την ποιότητά της ακυρότητας της συναλλαγής που προβλέπεται στο πλαίσιο του συστήματος της δηλώσεως του άρθρου 7, παράγραφος 2, του νέου νόμου».

«Το Ανώτατο Δικαστήριο παρατηρεί, ότι το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο έλαβε υπ' όψη του απόφαση του Δ.Ε.Κ. της 1ης Ιουνίου 1999, C 302/97, Kopfle και απεφάνθη, ότι μια ρύθμιση όπως ο εν λόγω νόμος, που προβλέπει σύστημα δηλώσεως με τη δυνατότητα επιβολής κυρώσεων που μπορούν να φθάσουν μέχρι απαγόρευση της συναλλαγής, δεν αντιβαίνει στην ελεύθερη κίνηση των κεφαλαίων εφόσον ο νόμος αυτός καθορίζει αρκούντως τις προϋποθέσεις της απαγόρευσης και αποκλείει κάθε κίνδυνο δυσμενούς διακρίσεως εις βάρος αλλοδαπών αποκτώντων.

Ωστόσο έκρινε ότι η μεταγενέστερη απόφαση Salzmann μπορεί να θέσει σε αμφισβήτηση την ανάλυση αυτή, ειδικότερα ως προς το ανάλογο των διατάξεων του άρθρου 29 του άνω νόμου που τιμωρούν την παράβαση ενός τυπικού κανόνα με την απώλεια του δικαιώματος».

Ανέστειλε στη συνέχεια τη δίκη και υπέβαλε στο ΔΕΚ το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

«Πρέπει να ερμηνευθεί το άρθρο 56 ΕΚ υπό την έννοια ότι αντίκειται σε εθνική κανονιστική ρύθμιση (αυστριακός νόμος) σύμφωνα με την οποία, στην περίπτωση της κατόπιν δικαιοπραξίας κτήσεως κυριότητας ακινήτου για την οποία δεν απαιτείται άδεια της αρμόδιας για τις μεταβιβάσεις ακινήτων αρχής, η εκπρόθεσμη δήλωση του αποκτώντος την κυριότητα ότι το οικόπεδο είναι οικοδομημένο, ότι θα χρησιμοποιηθεί ως εξοχική κατοικία και ότι ο ίδιος είναι Αυστριακός υπήκοος ή εξομιούμενος με Αυστριακόν υπήκοο έχει ως συνέπεια ότι η δικαιοπραξία καθίσταται αναδρομικώς ανίσχυρη;»

Το ερώτημα έγινε δεκτό και «συνεπώς πρέπει να εξεταστεί αν το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ εμποδίζει την εφαρμογή εθνικής ρύθμισης όπως η επίδικη στην κύρια δίκη, βάσει της οποίας η εκπρόθεσμη υποβολή της απαιτούμενης δηλώσεως περί αποκτήσεως επιφέρει αναδρομικώς ακυρότητα της συναλλαγής».

«Σύμφωνα με τις διευκρινίσεις που έδωσε η Αυστριακή Κυβέρνηση, στο σύστημα αποκτήσεως ακίνητης περιουσίας που θε-

σπίζει ο VGVG, η αποτελεσματικότητα των συναλλαγών εξαρτάται από την υποβολή της δηλώσεως του άρθρου 7, παράγραφος 2, του VGVG. Ο αυτόματος χαρακτήρας της ποινής της αναδρομικής ακυρότητας της συναλλαγής έχει σκοπό να προσδώσει προσωρινά στη δήλωση προς την αρμόδια αρχή τις έννομες συνέπειες μιας «αναβλητικής αίρεσης» υπό την οποία τελεί η οικεία συναλλαγή.

Από τις διευκρινίσεις αυτές προκύπτει ότι η δήλωση αυτή, ακόμη και αν δεν αποτελεί προϋπόθεση για την πραγματοποίηση της συναλλαγής, συνιστά πάντως τυπική προϋπόθεση, αναγκαία για την εγγραφή της πράξης πωλήσεως στο κτηματολόγιο, που είναι και η μόνη με την οποία κατοχυρώνεται η αποτελεσματικότητα της πράξης αυτής έναντι της αρμόδιας αρχής και των τρίτων. Επιπλέον κατά το άρθρο 12, παράγραφος 1, πρώτη περίοδος, του VGVG η δήλωση αυτή συνοδεύεται από την υποχρέωση να μη χρησιμοποιηθεί το ακίνητο για σκοπό διαφορετικό από τον δηλούμενο.

Ένα τέτοιο σύστημα δηλώσεως έχει συνεπώς εξ ορισμού ως αποτέλεσμα να περιορίζει την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων (βλ., κατ' αυτή την έννοια, σε σχέση με ένα σύστημα δήλωσης/άδειας ως προϋπόθεσης για την απόκτηση ακινήτων, προαναφερθείσα απόφαση Reisch, σκέψη 32).

Αυτού του είδους οι περιορισμοί μπορεί πάντως να επιτρέπονται υπό τον όρο ότι τα οικεία εθνικά μέτρα επιδιώκουν σκοπό γενικού συμφέροντος, εφαρμόζονται κατά τρόπο που δεν εισάγει διακρίσεις και τηρούν την αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή είναι κατάλληλα για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού και δεν υπερακοντίζουν το αναγκαίο προς τούτο μέτρο (βλ., κατ' αυτή την έννοια, αποφάσεις Konle, προαναφερθείσα, σκέψη 40α της 22ας Ιανουαρίου 2002, C-390/99, Canal Satélite Digital, Συλλογή 2002, σ. I-607, σκέψη 33α Reisch κ.λπ., προαναφερθείσα, σκέψη 33, και Salzmann, προαναφερθείσα, σκέψη 42).

Όσον αφορά, πρώτον, τον λόγο της εξυπηρέτησης σκοπού γενικού συμφέροντος, η Αυστριακή Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι, θεσπίζοντας την προαναφερθείσα διαδικασία δηλώσεως, η τοπική Βουλή του Vorarlberg επιδιώκει σκοπό χωροταξίας, δηλαδή την πλέον ορθολογική χρησιμοποίηση του χώρου, πράγμα που ενέχει περιορισμούς στην εγκατάσταση δευτερευουσών κατοικιών και επιδιώκει να συμβιβάσει την ανάγκη ελέγχου από τις αρμόδιες αρχές της τήρησης των κανόνων πολεοδομίας με την ανάγκη ασφάλειας δικαίου όσον αφορά τις συναλλαγές επί ακινήτων.

Συναφώς, κατά παγία νομολογία, οι περιορισμοί στην εγκατάσταση δευτερευουσών κατοικιών σε ορισμένη γεωγραφική ζώνη, τους οποίους επιβάλλει ένα κράτος μέλος που επιδιώκει, προς εξυπηρέτηση χωροταξικών σκοπών, τη διατήρηση μονίμου πληθυσμού και ανεξάρτητης έναντι του τουριστικού τομέα οικονομικής δραστηριότητας, μπορούν να θεωρηθούν ως συμβάλλοντες στην επίτευξη σκοπού γενικού συμφέροντος (βλ. προαναφερθείσες αποφάσεις Konle, σκέψη 40, Reisch κ.λπ., σκέψη 34, και Salzmann, σκέψη 44). Δεν υπάρχει εξάλλου αμφιβολία ότι η μέριμνα των εθνικών αρχών να εξασφαλίσουν την εφαρμογή των κανόνων πολεοδομίας στο πλαίσιο τήρησης της ασφάλειας δικαίου των συναλλαγών συνιστά σκοπό γενικού συμφέροντος.

**Από τις παρατηρήσεις της Αυστριακής Κυβέρνησης όπως και από την απόφαση περί παραπομπής προκύπτει όμως ότι στην κύρια υπόθεση η εθνική ρύθμιση περί δευτερεύουσας κατοικίας εφαρμόζεται αδιακρίτως στους Αυστριακούς υπηκόους και στους υπηκόους των άλλων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (στο εξής: ΕΟΧ).**

**Πράγματι, οι υπήκοοι άλλου κράτους μέλους της Ένωσης όπως ο Stauderer, όπως και οι υπήκοοι κράτους του ΕΟΧ, υπόκεινται στη διαδικασία δηλώσεως και μπορούν να αποκτήσουν ακίνητο με τις**

**ίδιες διατυπώσεις όπως και οι Αυστριακοί υπήκοοι.**

Όσον αφορά, τέλος, την προϋπόθεση της αναλογικότητας, η Αυστριακή Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι η δήλωση του άρθρου 7, παράγραφος 2, του VGVG, αντίθετα με ό,τι διαπιστώνει το αιτούν δικαστήριο, έχει απλώς τυπικό χαρακτήρα...

Οι έλεγχοι τους οποίους ασκούν εκ των υστέρων οι αρχές αυτές δεν επηρεάζουν την πραγματοποίηση του σχεδίου αποκτήσεως, δεδομένου ότι η εγγραφή στο κτηματολόγιο γίνεται μετά την απλή κατάθεση της δηλώσεως. ...

Συνεπώς η ποινή αυτή είναι ανάλογη του στόχου της αποτροπής της παράνομης χρήσης των ακινήτων ως εξοχικών κατοικιών...»

«Ένα σύστημα προηγούμενης δηλώσεως όταν συνοδεύεται από τα κατάλληλα νομοθετήματα μπορεί πράγματι να συνιστά μέτρο ανάλογο προς τον επιδιωκόμενο σκοπό γενικού συμφέροντος. Το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι ένα τέτοιο σύστημα μπορεί να καταστήσει δυνατή την εξάλειψη της προϋπόθεσης της προηγούμενης άδειας που είναι κατά κανόνα περισσότερο περιοριστική για την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων χωρίς ωστόσο να θίγει την αποτελεσματικότητα των στόχων που επιδιώκει η δημόσια αρχή (βλ., κατ' αυτή την έννοια, απόφαση της 14ης Δεκεμβρίου 1995, C-163/94, C 165/94 και C-250/94, Sanz de Lera κ.λπ., Συλλογή 1995, σ. I-4821, σκέψη 27, καθώς και τις προαναφερθείσες αποφάσεις Konle, σκέψεις 46 και 47, και Salzmann, σκέψη 50). **Όπως ορθά υποστηρίζει η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων ένα τέτοιο σύστημα δηλώσεως δεν μπορεί καθ' εαυτό να συνιστά μέτρο δυσανάλογο.**

**Η ποινή αυτή δεν είναι ανάλογη προς τους γενικού συμφέροντος σκοπούς που επιδιώκονται εν προκειμένω.**

**Η ποινή αυτή ανατρέπει ριζικά, χωρίς να συντρέχει παράβαση των εφαρμοστέων ουσιαστικών κανόνων, μια σύμβαση που δηλώνει τις προθέσεις των μερών και δεν μπορεί για τον λόγο αυτό να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις ασφάλειας δικαίου που είναι ιδιαίτερα σημαντικές στον τομέα της απόκτησης ακίνητης περιουσίας. ...**

Το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι ορισμένοι στόχοι χωροταξίας, όπως είναι η στήριξη και η ανάπτυξη σταθερής γεωργίας με τον έλεγχο της εξέλιξης των αγροτικών εγγείων δομών, μπορούν να επιτευχθούν μ' ένα απλό σύστημα προηγούμενης δηλώσεως και ότι συνεπώς ακόμη κι ένα σύστημα προηγούμενης άδειας μπορεί υπό ορισμένους όρους να θεωρηθεί ότι συμβιβάζεται με την ελεύθερη κίνηση των κεφαλαίων (βλ., κατ' αυτή την έννοια, ιδίως απόφαση της 23ης Σεπτεμβρίου 2003, C-452/01, Ospelt και Schlössle Weissenberg, Συλλογή 2003, σ. I-9743, σκέψεις 41 έως 45). Δεν αποκλείεται συνεπώς κατ' αρχήν ένα σύστημα προηγούμενης δήλωσης που είναι λιγότερο περιοριστικό της ελεύθερης κίνησης των κεφαλαίων από ένα σύστημα προηγούμενης άδειας να συνοδεύεται με την εκ των υστέρων επιβολή αυστηρών κυρώσεων αρκούτσας αποτρεπτικών ώστε να γίνονται πράγματι σεβαστοί οι στόχοι χωροταξίας και πολεοδομίας.

Πάντως να μην μια κύρωση, όπως η επίδικη στην κύρια δίκη, μπορεί να γίνει ανεκτή σε περίπτωση παραβάσεως των ουσιαστικών κανόνων που καθορίζει η οικεία νομοθεσία, δεόντως διαπιστούμενη από την αρμόδια αρχή βάσει όλων των στοιχείων του φακέλου, το μέτρο αυτό είναι όμως υπερβολικό καθόσον προβλέπει αυτόματες συνέπειες για την εκπρόθεσμη κατάθεση της δήλωσης και δεν δίνει τη δυνατότητα στην αρχή αυτή να εξετάσει αν επί της ουσίας το πρόγραμμα αποκτήσεως ακίνητης περιουσίας συνάδει προς τους εφαρμοστέους κανόνες πολεοδομίας.

Για την κύρωση της εκπρόθεσμης κατάθεσης μιας δήλωσης, θα μπορούσαν να επιβληθούν άλλα μέτρα με πιο περιορισμένα αποτελέσματα, όπως είναι τα πρόστιμα.

Συνεπώς μια ποινή όπως η επίδικη στην κύρια δίκη δεν μπορεί να θε-

ωρηθεί ως απαραίτητη για την εξασφάλιση της υποχρέωσης υποβολής δηλώσεως αποκτίσεως και για την επίτευξη του γενικού συμφέροντος σκοπού που επιδιώκει ο VGVG».

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (τρίτο τμήμα) αποφαινεται: **Το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ αντίκειται στην εφαρμογή εθνικής ρύθμισης όπως ο νόμος περί συναλλαγών επί ακινήτων (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz), της 23ης Σεπτεμβρίου 1993, όπως έχει τροποποιηθεί, βάσει της οποίας η εκπρόθεσμη υποβολή της απαιτούμενης δήλωσης περί αποκτίσεως ακίνητης περιουσίας αρκεί για να επιφέρει αναδρομικώς την ακυρότητα της οικείας συναλλαγής.**

#### **Σ Χ Ο Λ Ι Α**

Είναι προφανές γιατί δημοσιεύουμε την απόφαση αυτή.

Για μας είναι σημαντικό να παρακολουθήσουμε και να γνωρίσουμε την πορεία της σκέψης και το δικανικό συλλογισμό του Ευρωπαϊού Δικαστή, γιατί έτσι μπορεί να φωτίσουμε και να δούμε υπό άλλο πρίσμα δικά μας συμβολαιογραφικά νομικά προβλήματα και εμπόδια.

- Πρωτίστως η απόφαση ξεκαθαρίζει ένα θέμα που τουλάχιστον στη Βόρεια Ελλάδα και τις άλλες παραμεθόριες περιοχές του γνωστού μας νόμου 1892/1990 δημιουργεί κάποια σύγχυση. Συγκεκριμένα, παρά την ύπαρξη υπουργικής εγκυκλίου σχετικά με την εξαίρεση των υπηκόων κρατών – μελών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.), εμείς εξακολουθούσαμε τους υπηκόους των χωρών αυτών να θεωρούμε υπηκόους τρίτων χωρών.

Για τον αναγνώστη μας θυμίζουμε:

Η Ευρωπαϊκή Ένωση με επτά άλλες ευρωπαϊκές χώρες στις δύο (2) Μαΐου 1992 στο Πόρτο της Πορτογαλίας συνήψε μία συμφωνία, η οποία σκοπό είχε την απελευθέρωση των εμπορευμάτων, των προσώπων, των υπηρεσιών και των κεφαλαίων και με τις χώρες αυτές. Με την συμφωνία αυτή δημιουργήθηκε ένας Ευρωπαϊκός Οικονομικός Χώρος, ευρύτερος γεωγραφικά της Ένωσης, με «υψηλούς στόχους συνεργασίας μεταξύ των μελών του, με δράσεις διατήρησης και πρόληψης αγαθών όπως η υγεία, η ασφάλεια και το περιβάλλον». Οι χώρες αυτές ήταν κυρίως οι σκανδιναβικές χώρες, η Ελβετία, η Ισλανδία και το Λίχτενστάιν. Η Ελβετία απεχώρησε, τρεις χώρες έγιναν ήδη μέλη της Ένωσης και ουσιαστικά σήμερα, εκτός Ένωσης και εντός Ε.Ο.Χ., απέμειναν τρεις χώρες, η Νορβηγία, η Ισλανδία και το Λίχτενστάιν.

Η Ελλάδα κύρωσε τη συμφωνία αυτή του Πόρτο με το Νόμο 2155/1993, ο οποίος την κατέστησε εσωτερικό νόμο του κράτους με αυξημένη μάλιστα τυπική ισχύ κατά το άρθρο 28 § 1 του Συντάγματος. Η ερμηνευτική εγκύκλιος από 27-8-1999 που εξέδωσε το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών σχετικά με τις δικαιοπράξεις στις παραμεθόριες περιοχές και αναφέρεται και στις χώρες του Ε.Ο.Χ., την απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων στις παραμεθόριες περιοχές την συνδέει κυρίως με την απελευθέρωση των κεφαλαίων, άρθρα 40 και επ. της συμφωνίας. Στα άρθρα όμως αυτά δεν γίνεται λόγος για κτήση εμπραγμάτων δικαιωμάτων από τους υπηκόους των κρατών – μελών του Ε.Ο.Χ. Ο νόμος 1892/1990 εξομοιώνει για τα δικαιώματα, που αναφέρει, τους υπηκόους των κρατών – μελών της Ένωσης με τους ημεδαπούς, διότι, όπως όλοι γνωρίζουμε, βασική αρχή που διατρέχει το κοινοτικό δίκαιο είναι η κατάργηση των διακρίσεων. Η συμφωνία για τον Ε.Ο.Χ., εξομοιώνει τους υπηκόους των συμβαλλομένων χωρών για τις τέσσερις ελευθερίες, όπως είπαμε, με τους υπηκόους των κρατών – μελών της Ένωσης. Το ερώτημα που ετίθετο ήταν:

Η εξομοίωση αυτή καταλαμβάνει όμως την ίση μεταχείρισή τους και στα δικαιώματα του Νόμου 1892/1990;

Τα επιχειρήματά μας για την άρνηση της εξομοίωσης αυτής ήταν:

Ο νόμος 1892/90 είναι ένας νόμος εντόνου δημοσίας τάξεως, θεσπίζει απόλυτη ακυρότητα και χρειάζεται ρητή και εκπεφρασμένη νομοθετική βούληση για να τροποποιηθεί ή επεκταθεί ή καταργηθεί. Άλλωστε μία εγκύκλιος ποτέ δεν μπορεί να καταργήσει έναν νόμο. Θυμίζουμε την περίπτωση της ελληνικής προσχώρησης. Η Ελλάδα έγινε πλήρες μέλος της Ένωσης το 1986 και οι απαγορεύσεις εξακολουθούσαν να ισχύουν. Χρειάστηκε η έκδοση απόφασης του Δικαστηρίου Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων της 3ης Μαΐου 1989 για να πιεσθεί ο Έλληνας νομοθέτης να εξομοιώσει με το Νόμο 1892/90 τους κοινοτικούς με τους ημεδαπούς. Η απόφαση του Δ.Ε.Κ. ipso jure δεν τροποποίησε το προϊσχύον δίκαιο, ο νεώτερος νόμος το τροποποίησε. Οι υπήκοοι των κρατών του Ε.Ο.Χ. δεν εξομοιώνονται σε όλους τους τομείς με τους κοινοτικούς. Όταν για τα πλήρη μέλη της Ένωσης χρειάστηκε ειδικός νόμος, πόσο μάλλον για μη πλήρη μέλη, όπως είναι οι υπήκοοι κρατών Ε.Ο.Χ. Ο Έλληνας νομοθέτης είχε απεριόριστε ευκαιρίες να εξομοιώσει τους υπηκόους Ε.Ο.Χ. με τους κοινοτικούς σχετικά με τα ζητήματα αυτά και δεν το έπραξε μέχρι σήμερα. Με τον κυρωτικό Νόμο 2155/1993, που είναι μεταγενέστερος του 1892/90 μπορούσε να συμπεριλάβει και σχετικές διατάξεις, αλλά δεν το έπραξε.

Υπό το φως όμως της παραπάνω απόφασης του Δ.Ε.Κ., που εντάσσει την απόκτηση ακινήτων στο άρθρο 56, 1ΕΚ για την απελευθέρωση των κεφαλαίων, νομίζω ότι πρέπει να αναθεωρήσουμε την στενή και περιοριστική αντιμετώπισή μας και με δεδομένο και την ύπαρξη της προαναφερθείσας εγκυκλίου να δεχθούμε, ότι οι υπήκοοι των κρατών – μελών του Ε.Ο.Χ. εξομοιώνονται με τους υπηκόους των κρατών – μελών της Ένωσης αλλά και τους ημεδαπούς και έχουν στην εφαρμογή του Νόμου 1892/1990 την ίδια μεταχείριση μ' αυτούς.

• Η απόφαση όμως αυτή κεντρίζει τη σκέψη μας και την οδηγεί σε διάφορες διατάξεις δικών μας νόμων που ταλανίζουν εμάς, αλλά κυρίως τους πολίτες, και εμποδίζουν την ομαλή πορεία και την ταχύτητα των συναλλαγών. Ενδεικτικά θυμίζουμε τα πιστοποιητικά των Νόμων 2130/93 για το Τ.Α.Π. και του Ν. 2538/97 για τον Οργανισμό Εγγείων Βελτιώσεων, των δηλώσεων ιδιοκτησίας, και άλλα που η μη επισύναψή τους στα συμβόλαια, ή η μη εξόφληση των τελών που προβλέπουν, επιφέρουν την απόλυτη ακυρότητα της σύμβασης. Όπως αναφέρει και ο Ευρωπαίος Δικαστής, διατάξεις γενικού συμφέροντος μπορεί να θεσπίζει ένα κράτος – μέλος ακόμη και αν περιορίζουν την ελεύθερη διακίνηση των κεφαλαίων του άρθρου 56 ΕΚ, δηλαδή, αν σε σχέση μ' αυτό που εξετάζουμε, επιβάλουν προϋποθέσεις και απαγορεύσεις για την απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Οι κυρώσεις όμως που προβλέπουν οι περιορισμοί αυτοί πρέπει να στηρίζονται στην αρχή της αναλογικότητας, να είναι δηλαδή ανάλογες «προς τους γενικού συμφέροντος σκοπούς που επιδιώκονται εν προκειμένω».

Σε καμία περίπτωση δεν μπορούμε να δεχθούμε, ότι η έλλειψη του πιστοποιητικού του Τ.Α.Π. ή του πιστοποιητικού Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων, ακόμη και η μη πληρωμή τους, βρίσκονται σε αναλογία με την κύρωση που προβλέπουν οι σχετικοί νόμοι, την απόλυτη ακυρότητα. Η πρότασή μας με ευκαιρία την απόφαση αυτή του Δ.Ε.Κ. είναι να συσταθεί μια Πανελλήνια Επιτροπή Συμβολαιογράφων, η οποία θα μελετήσει όλους αυτούς τους νόμους με τις δυσανάλογες κυρώσεις και να ζητήσει την τροποποίησή τους, διότι είναι προφανές ότι τέτοιοι νόμοι, εξυπηρετούν μόνο μικροσυμφέροντα, και βλέπουν και εμποδίζουν τις συναλλαγές. Κατά τη γνώμη μας αντίκεινται σαφώς στο κοινοτικό δίκαιο, κυρίως στο κοινοτικό πνεύμα, τις κυρώσεις του οποίου, κάποιες φορές καλό είναι να αναζητούμε για να βελτιώνουμε και να αποφορτίζουμε τις συναλλαγές αλλά και τις δικές μας συνθήκες δουλειάς.



## ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ ΠΩΛΗΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΧΟΝΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΑΥΤΟΣΥΜΒΑΣΕΩΣ ΑΓΟΡΑΣΤΗ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥΜΕΝΟ ΑΠΟ ΔΙΟΡΙΖΟΜΕΝΟ ΥΠ' ΑΥΤΟΥ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΤΟ



Όπως είναι γνωστό, όταν από τον εκ προσυμφώνου πωλήσεως αγοραστή, με δικαίωμα αυτοσυμβάσεως, ζητείται να διορίσει τρίτον – μεταπληρεξούσιον, για να εκτελέσει ο τρίτος το προσύμφωνο στο όνομα του αγοραστή, ο συμβολαιογράφος ερευνά, αν η αυτοσύμβαση είναι ευθεία, μη εξαρτώμενη από συμβατικούς όρους και αν στο προσύμφωνο διαλαμβάνεται ότι ο αγοραστής δικαιούται να διορίζει περαιτέρω άλλον- τρίτον για την εκτέλεσή του, δηλαδή αν δίδεται δικαίωμα μεταπληρεξουσιότητας. Σε αντίθετη περίπτωση ο συμβολαιογράφος απέχει, όπως συνήθως συμβαίνει. Ο αγοραστής εμβρόντητος. Είναι όμως έτσι τα πράγματα, υπηρετούνται οι συναλλαγές; Η άρνηση δεν πρέπει να στηρίζεται στην ενδεδειγμένη ερμηνεία του νόμου κάθε φορά;

Η έκταση της πληρεξουσιότητας, για να διαπιστωθεί, αν χωρεί υποκατάσταση του πληρεξουσίου, είναι ζήτημα ερμηνείας αυτής, της υποκειμένης εσωτερικής σχέσεως και των κανόνων που διέπουν την έννομη αυτή σχέση. Σαφώς στην εξεταζόμενη περίπτωση δεν πρόκειται για γενικής φύσεως πληρεξουσιότητα, η οποία θα εστηρίζετο στην προσωπική εμπιστοσύνη αντιπροσωπευομένου και αντιπροσώπου, θα περιέκλειε ενδεχομένως κινδύνους για τον αντιπροσωπευόμενο, συνεπεία συγκρούσεως των συμφερόντων αυτού προς τον πληρεξούσιο – αγοραστή, οπότε θα edικαιολογείτο περιορισμένη, στενή ερμηνεία της πληρεξουσιότητας αυτής. Αντίθετα πρόκειται για ειδική πληρεξουσιότητα, δοθείσα στα πλαίσια της συγκεκριμένης δικαιοπραξίας προς ευκολότεραν περαίωση αυτής, αφορώσα υπό την έννοια αυτή, ιδίως αν εξοφλήθη το τίμημα και παρεδόθη η νομή και το συμφέρον του αντιπροσωπευομένου πωλητού.

Η υποκατάσταση, ο διορισμός δηλαδή μεταπληρεξουσίου για την εκτέλεση του προσυμφώνου, αν δεν εδόθη ρητώς **επιτρέπεται, όταν συνάγεται ή επιβάλλεται εκ των περιστάσεων ή του σκοπού ή των συνθηκών και ιδίως όταν το αντιπροσωπευόμενος ουδένα συμφέρον έχει στην αυτοπρόσωπη παράσταση του πληρεξουσίου - αγοραστή<sup>1</sup>**. Εφαρμόζεται δηλαδή εδώ, ο γενικός κανόνας «Ότι την δικαιοπραξία που δικαιούται να επιχειρήσει ο πολίτης των δικαιοπρακτών, επιχειρεί κατά κανόνα και δι' αντιπροσώπου». Σε κάθε όμως περίπτωση την έλλειψη μεταπληρεξουσιότητας, θεραπεύει η έγκριση του πληρεξουσίου - αγοραστή<sup>2</sup>.

Να σημειώσω εδώ δια την πληρότητα, ότι το δικαίωμα του αγοραστή για κατάρτιση του οριστικού με αυτοσύμβαση α) εκχωρείται β) κληρονομείται και γ) η πληρεξουσιότητα αυτή σύμφωνα, με την υπ' αριθμόν 8926/1989 αρεοπαγητική απόφαση, δεν ανακαλείται μονομερώς, διότι κατά το άρθρον 361 Α.Κ. δια του οποίου καθιερώνεται η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία, απαιτείται σύμβαση.

Φρονώ λοιπόν ότι πρόκειται για ζήτημα ερμηνείας της δοθείσης ειδικής πληρεξουσιότητας, της υποκειμένης εννόμου σχέσεως, εκ της οποίας απορρέει και των συναφών στοιχείων και παραμέτρων αυτής, την οποίαν ο συμβολαιογράφος στο πνεύμα του καθήκοντός του δια υπηρετήση των συναλλαγών, στη σημερινή εποχή της ταχύτητας, οφείλει με γενναιότητα να αναλάβει.

1. Μπαλής Γεν. αρχαί σελ. 308, Ξεν. Τριαντάφυλλος Συμ. Επιθεώρηση 1999 σελ. 907)

2. Μπαλής ένθα ανωτέρω

## Η ΤΥΧΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ στον αναγκαστικό πλειστηριασμό ακινήτου

Γιάννα Μπιλιση - Χρουσαλά  
Πρόεδρος Σ.Σ.Ε.Θ.

Οι συμβολαιογράφοι και οι δικηγόροι που ασχολούνται με πλειστηριασμούς και γενικότερα κατά την ενάσκηση των καθηκόντων τους, δέχονται καθημερινά ατελείωτες ερωτήσεις για την τύχη και τον ρόλο της προσημείωσης υποθήκης.

Ο προσημιούχος δανειστής, που διαθέτει τίτλο εκτελεστό δικαιούται, κατ' ενάσκηση της εμπράγματης υποθηκικής αγωγής, να επισπεύσει αναγκαστική εκτέλεση και κατά του τρίτου κυρίου ή νομέα ο οποίος απέκτησε το βαρυνόμενο με την προσημείωση ακινήτου, πριν την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη.

Με την 1582/2005 απόφαση του Ζ' τμήματος παραπέμφθηκε στην Τακτική Ολομέλεια του Αρείου Πάγου, και εξεδόθη στην συνέχεια από την Ολομέλεια η υπ' αριθμόν 14/2006 απόφαση. Έτσι λόγω, γενικότερου ενδιαφέροντος και για την ενότητα της νομολογίας, ο μοναδικός λόγος από το άρθρο 559 αριθ. 1 ΚΠολΔ, για παραβίαση των διατάξεων των άρθρων 1277 και 1294 ΑΚ και 41 Εισ. Ν. ΚΠολ.Δ, αν δηλαδή επιτρέπεται, επίσπευση αναγκαστικής εκτέλεσης κατά τρίτου πριν από την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, ενώ το προσημιούμενο ακίνητο έχει περιέλθει στην κυριότητα τρίτου. Επειδή από τις διατάξεις των άρθρων 1276, 1277, 1278, Α.Κ. και 29 παρ. 2 Εισ. Ν. του Κ.Πολ.Δ συνάγεται ότι η προσημείωση υποθήκης αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης υπό αναβλητική αίρεση, πληρούμενη με τη τελεσίδικη επιδίκαση της απαίτησης με αναδρομικά αποτελέσματα από την ημέρα της εγγραφής της προσημείωσης και ότι η πλήρωση της αίρεσης δεν εμποδίζεται από το ότι το ακίνητο στο οποίο έχει εγγραφεί η προσημείωση περιήλθε στην κυριότητα άλλου. Εξάλλου, όπως συνάγεται από τις διατάξεις των άρθρων 1257, 1258, 1265, 1266, 1291, 1294, 1295 του ΑΚ 977 παρ. 2, 993 παρ 1 εδάφ. βε και 1007 παρ. 1 του ΚπολΔ, το δικαίωμα της υποθήκης παρέχει στον ενυπόθηκο δανειστή παράλληλα με την ενοχική αγωγή κατά του προσωπικού οφειλέτη του, και εμπράγματη αγωγή, στην οποία υπόκειται και ο τρίτος κύριος που παραχώρησε την υποθήκη, καθώς και κάθε τρίτος που απέκτησε κυριότητα μετά την εγγραφή της υποθήκης ή που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο ακίνητο. Η εμπράγματη αυτή υποθηκική αγωγή, δηλαδή η αξίωση για αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος του ενυπόθηκου ακινήτου, μπορεί να ασκηθεί όχι μόνον από τον ενυπόθηκο δανειστή αλλά και από τον προσημιούχο, αφού η προσημείωση υποθήκης δεν είναι τίποτε άλλο παρά υποθήκη υπό αναβλητική αίρεση. Η δυνατότητα αυτή, της έγερσης δηλαδή της ως άνω εμπράγματης αγωγής και από τον προσημιούχο, ο οποίος έχει τίτλο εκτελεστό για την αξίωση υπέρ της οποίας εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης, παρέχεται από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 993 παρ. 1 εδ. βετου ΚπολΔ. και 41 του Εισ. Ν. Κ.Πολ.Δ.. Ειδικότερα κατά το πρώτο από αυτά (993 παρ. 1 εδ. βε) ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να ασκήσει την εμπράγματη αυτή υποθηκική αγωγή κατάσχοντας το ενυπόθηκο κτίμα είτε κατά του οφειλέτη είτε κατά του τρίτου κυρίου, είτε κατ' εκείνου που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο κτίμα, αφού πρώτα κοινοποιήσει την επιταγή προς εκτέλεση στον οφειλέτη και στον τρίτο. Κατά δε το δεύτερο (41) οι σχετικές με την υποθήκη διατάξεις του ΚπολΔ εφαρμόζονται και στην προσημείωση, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά. Διαφορετικά όμως ορίζεται μόνο στο άρθρο 1007 παρ. 1, κατά το οποίο η απαίτηση υπέρ της οποίας έχει εγγραφή προσημείωση κατατάσσεται τυχαίως, ενώ η απαίτηση του ενυπόθηκου δανειστή κατατάσσεται οριστικώς.

Επομένως ο προσημιούχος δανειστής μπορεί κατ' εφαρμογή των τε-

λευταίων αυτών διατάξεων, να ασκήσει την εμπράγματη αγωγή και κατά του τρίτου κυρίου ή κατά εκείνου που νέμεται με νόμιμο τίτλο το προσημιούμενο ακίνητο και ο οποίος έτσι ευθύνεται εμπραγματώς εφόσον βέβαια έχει, όπως προαναφέρθηκε, τίτλο εκτελεστό, όπως είναι και η διαταγή πληρωμής (631,904 παρ. 2 περ. ε' ΚπολΔ). Δηλαδή ο τίτλος αυτός που αφορά τη αξίωση η οποία είναι εξασφαλισμένη με προσημείωση υποθήκης, μπορεί να εκτελεσθεί και κατά του τρίτου, κατ' ακρίβεια κατά του προσημιωμένου ακινήτου, όχι διότι ο τρίτος ευθύνεται ενοχικός πράγμα που δεν συμβαίνει, αλλά διότι ευθύνεται εμπραγματώς, ήτοι διότι είναι κύριος ακινήτου βεβαρημένου με προσημείωση υποθήκης, όπως ευθύνεται όταν το ακίνητο είναι βεβαρημένο με υποθήκη. Αυτό είναι άλλωστε και το χαρακτηριστικό της εμπράγματης, κατά τ' άνω, αγωγής, κατ' αντίθεση με την ενοχική, ο τίτλος της οποίας για να είναι εκτελεστός και έναντι των τρίτων πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 919 του ΚπολΔ. Συνεπώς εξομοιούται πλήρως ο ενυπόθηκος με τον προσημιούχο δανειστή, με μόνη την ως άνω διαφορά ως προς τον τρόπο (οριστικής ή τυχαίας αντίστοιχα) κατάταξης, και επομένως ο τελευταίος μπορεί, εφόσον διαθέτει τίτλο εκτελεστό (κατά του ενοχικά υπόχρεου οφειλέτη του), να επισπεύσει, πριν από την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, αναγκαστική εκτέλεση κατά του τρίτου που απέκτησε, μετά την εγγραφή της προσημείωσης την κυριότητα του βαρυνόμενου με προσημείωση ακινήτου. Με την αντίθετη εκδοχή ο προσημιούχος δανειστής που έχει τίτλο εκτελεστό, ενώ θα μπορούσε να ασκήσει εις βάρος του οφειλέτη του την εμπράγματη αγωγή του κατά του βεβαρημένου με προσημείωση υποθήκης ακινήτου του, τούτο δεν μπορεί να πράξει στην περίπτωση που το προσημιωμένο αυτό ακίνητο μεταβιβασθεί από τον οφειλέτη σε τρίτο, ενώ το γεγονός αυτό, το ότι δηλαδή το βεβαρημένο ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα τρίτου, δεν επιδρά ούτε για την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκης (1278 ΑΚ), αλλά αντίθετως θεμελιώνει την ιδιότητα αυτού (τρίτου) ως εμπραγματώς, υπό την ως άνω έννοια, ευθυνομένου, διότι αλλιώς η εξασφάλιση της εκτελούμενης απαίτησης με προσημείωση υποθήκης θα ήταν κενή περιεχομένου. Με την αντίθετη αυτή άποψη παρέχεται σε κάθε οφειλέτη η δυνατότητα μεταβιβάζοντας (τις περισσότερες φορές καταδολευτικά) το ακίνητό του, που βαρύνεται με προσημείωση, σε τρίτο να καταστήσει λίαν δυσχερή και χρονοβόρα την ικανοποίηση του δανειστή του με αναγκαστική εκτέλεση επί του βεβαρημένου ακινήτου. Έτσι όπως υποθάλπεται η κακοπιστία και παρέχεται η δυνατότητα στον κακής πίστωσης οφειλέτη να προβαίνει, μετά την εγγραφή της προσημείωσης, σε καταδολευτική μεταβίβαση του προσημιωμένου ακινήτου, με αποτέλεσμα να αποδυναμώνεται ο σημαντικός ρόλος που επιτελεί η προσημείωση.

Επί πλέον θα υποχρεώνονται οι δανειστές, αφού η προσημείωση δεν τους παρέχει το δικαίωμα να επισπεύσουν αναγκαστική εκτέλεση κατά του τρίτου κυρίου του βεβαρημένου με προσημείωση ακινήτου, αν επιλέγουν την εγγραφή υποθήκης προς εξασφάλιση των απαιτήσεών τους, με σημαντική όμως επιβάρυνση των οφειλετών, αφού το κόστος για την εγγραφή της υποθήκης (που βαρύνει αυτούς) είναι πολλαπλάσιο εκείνου της εγγραφής προσημείωσης και έτσι διευκολύνονται σημαντικά οι συναλλαγές.

Ήδη η θεωρία είχε λάβει θέση στο πρόβλημα που αντιμετώπισε η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου και είχε ταχθεί υπέρ της ίδιας λύσης.

# Συμβολαιογραφικές Εκλογές 2006

## Συγκρίσεις, εκτιμήσεις και παράδοξα



τις 28 και 29 Μαΐου 2006 ,κληθήκαμε να εκλέξουμε τις νέες Διοικήσεις των Συλλόγων μας για τη τριετία 2006-2009,που θα "διαχειρισθούν και θα επιλύσουν" τα μείζονα-καυτά προβλήματα της Συμβολαιογραφίας τόσο στον Ελληνικό, όσο και στον Ευρωπαϊκό χώρο, όπως άλλωστε αυτά τα βιώνουμε καθημερινά και επισημάνθηκαν περαιτέρω τον περασμένο Οκτώβριο στην Θεσσαλονίκη, στο Ζ' Πανελλήνιο Συνέδριό μας, στο οποίο ευτύχησα να είμαι Εισηγήτρια.

Οι ευθύνες και υποχρεώσεις πολλές και πολυεπίπεδες απαιτούν κατά κοινή παραδοχή στις θέσεις κλειδιά,δηλαδή στις "ηγεσίες (Πρόεδρους) των Συλλόγων μας" πρόσωπα που να διαθέτουν ιδιαίτερες ικανότητες και προαπαιτούμενα ,όπως προνοητικότητα,γνώση,ευρυμάθεια, γλωσσομάθεια, αντίληψη,αλλά και συναντίληψη, διεισδυτικότητα, διορατικότητα, ευελιξία ,ικανότητα συνδιαλλαγής και διαλόγου ,πειστικότητα , σώφρονες χειρισμούς των διαφόρων καταστάσεων και κρίσεων, γνώση και εφαρμογή των νέων τεχνολογιών .

Φαίνεται λοιπόν εκ του εκλογικού αποτελέσματος ,ότι οι νεοεκλεγέντες Πρόεδροι έπεισαν τους συναδέλφους μας ότι διαθέτουν τα παραπάνω "προσόντα, ή τις ιδιαίτερες ικανότητες που εν προκειμένω απαιτούνται κάτω απ τις διαμορφούμενες στην Ελλάδα και διεθνώς συνθήκες , θα έλεγα δε ότι οι περισσότεροι γιαυτό κατίσχυσαν άνετα των αντιπάλων τους και εξελέγησαν με ισχυρή έναντι αυτών πλειοψηφία.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα των παραπάνω είναι:

1) η επικράτηση και επανεκλογή για τρίτη κατά σειρά θητεία-τριετία του συμφοιτητή μου Νίκου Στασινόπουλου στην Προεδρία του μεγαλύτερου Συμβολαιογραφικού Συλλόγου της Χώρας μας, των Εφετειών της Αθήνας,Πειραιά Αιγαίου και Δωδεκανήσου,ο οποίος εξελέγη επί του συνόλου των 1359 εγκύρων ψηφοδελτίων με ποσοστό 65,27% ήτοι με (887) ψήφους έναντι της μοναδικής του αντιπάλου συνυποψηφίας Παναγιώτας Μιχαηλίδη-Κοκκαλιάρη η οποία έλαβε ποσοστό 34,73% και ( 472) ψήφους.

Αντίστοιχα οι υπό αυτούς Συνδυασμοί των υποψηφίων Συμβούλων τους, έλαβαν του μεν πρώτου (756) ψήφους και ποσοστό 55,38% ,της δε δευτέρας ψήφους( 556) και ποσοστό 40,73 %.

Από μια πρώτη ανάλυση-εκτίμηση των εκλογικών αποτελεσμάτων διαφαίνεται ότι ο μεν Νίκος Στασινόπουλος ,ως Πρόεδρος έλαβε περίπου (131) περισσότερες ψήφους απ'αότι ο συνδυασμός των συμβούλων του (+ ποσοστό 9,89%) ενώ η Παναγιώτα Μιχαηλίδη-Κοκκαλιάρη ,έλαβε περίπου 84 ψήφους λιγότερες(-ποσοστό 6%) από αυτές που έλαβε ο συνδυασμός των συμβούλων της, στον οποίο είχαν συσπειρωθεί όλες ανεξαιρέτως οι πολιτικές δυνάμεις-τάσεις του Σώματος.

Εμβαθύνοντας στο παραπάνω αποτέλεσμα καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι ποσοστό 6% απ τον συνδυασμό των συμβούλων της Παναγιώτας Μιχαηλίδη-Κοκκαλιάρη προτίμησε και θεώρησε ικανότερο και καταλληλότερο να διαχειρισθεί-επιλύσει- τα προβλήματα του κλάδου και να μας εκπροσωπήσει στην Ελλάδα και στα διεθνή φορά τον αντίπαλό της επανεκλεγέντα Πρόεδρο Νίκο Στασινόπουλο.

Ίσως εδώ να μπορούσε να αναπτυχθεί ο προβληματισμός ότι ο μεταξύ τους εκλογικός αγώνας ήταν άνισος, γιατί ο μέχρι τότε Πρόεδρος είχε υπέρ του τον, όπως λέγεται και στα πολιτικά πράγματα" Μηχανισμό(εν προκειμένω) του Συλλόγου", την αναγνωρισσιμότητα και προσβασιμότητα στους Συναδέλφους μας, λόγω του αξιώματός του, κ.ά.

Όμως και η "αντίπαλος" του συνυποψηφία στην Προεδρία Παναγιώτα Μιχαηλίδη-Κοκκαλιάρη δεν φαινόταν να υστερεί, γιατί είναι παλαιότερη απ τον Νίκο Στασινόπουλο συνδικαλίστρια, εκλέγεται ως Σύμβουλος από το έτος περίπου 1983, στο Συμβολαιογραφικό μας Σύλλογο,δηλαδή επί σειρά 23 ετών, είχε επίσης πίσω της" ένα background με σημαντικό και εν πολλοίς ισοδύναμο "μηχανισμό" προβολής και υποστήριξης. Ήταν μέλος σε διάφορες επιτροπές με προσβασιμότητα στους συμβολαιογράφους του Συλλόγου μας, (όπως μεταθέσεις συμβολαιογράφων), συγκρότησε ψηφοδέλτιο με υποψηφίους Συμβούλους της από όλο ανεξαιρέτως το πολιτικό φάσμα ( ενωτικό και ισχυρό, όπως το αποκάλεσαν) και το σπουδαιότερο είχε υπέρ της τον "τύπο", την γνωστή σε όλους μας δωρεάν διανεμόμενη Εφημερίδα" Τα Συμβολαιογραφικά Νέα" του εκδότη Σωτήρη Δραγωνέα, υποψηφίου Συμβούλου του συνδυασμού της, όπου στις τακτικές (συνήθειες) αλλά και στις "έκτακτες" εκδόσεις της εν όψει των εκλογών, τα σχόλια υπέρ της και οι κρίσεις για το" αντίπαλο δέος" της, ήταν αξιοσημείωτα.

Δεν θα αναφερθώ στις άλλες συγκεντρώσεις σε ξενοδοχεία και σε άλλα μέρη, στις διάφορες συνεστιάσεις, τα ταξίδια στην περιφέρεια που καθένας τους με τον συνδυασμό του έκανε, γιατί δεν τα γνωρίζω όλα και δεν θα ήθελα να αδικήσω με την εκτίμησή μου αυτή οποιονδήποτε, ούτε θα αναφερθώ στα πολυτελή και πανάκριβα προγράμματα αμφοτέρων των συνδυασμών που μας στάλθηκαν. Ο μεταξύ τους εκλογικός αγώνας μάλλον ήταν ισοδύναμος.

Μη ισοδύναμος και ανισομερής προς αυτούς ήταν και θα είναι ο εκλογικός αγώνας που δίνει ο εκάστοτε μεμονωμένος υποψήφιος που ρίχνεται στην εκλογική μάχη χωρίς να διαθέτει αυτά τα "σημαντικά εκλογικά όπλα", που δέχεται και "πρόσθετα πυρά για την ανεξαρτητοποίησή του", πολύ εύκολα δε συμπεραίνει ο οποιοσδήποτε ποιά είναι η εκλογική του τύχη, συγκριτικά με τους παραπάνω, κάτω από αυτές τις συνθήκες.

Αυτή η καταγραφή, για να αναδειχθεί το μέγεθος του προβλήματος, δεν γίνεται απλώς ως προσωπικός προβληματισμός, αλλά και ως προβληματισμός για όλους μας, ακόμη και για όσους στο μέλλον ως μεμονωμένοι υποψήφιοι θα τον αντιμετωπίσουν.

Καταλήγοντας η εκλογική νίκη στην Προεδρία του Συλλόγου μας και συνακόλουθα στην Προεδρία της Συντονιστικής Επιτροπής των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος του Νίκου Στασινόπουλου ήταν-παρά και την φθορά των προηγούμενων δύο θητειών του στο αξίωμα -αδιαμφισβήτητη πανηγυρική.

Όπως απ το εκλογικό αποτέλεσμα προέκυψε σύμφωνα με την παραπάνω ανάλυση- εκτίμησή μου, η άνετη επικράτηση του αντιπάλου της Παναγιώτας Κοκκαλιάρη-Μιχαηλίδη, Νίκου Στασινόπουλου, οφείλεται στην καθαρή υπεροχή του στα "σημεία" (προσπατούμενα, προσόντα, ικανότητες) έναντι των οποίων μάλλον φαίνεται στα μάτια και των ψηφοφόρων του ψηφοδέλτιού της, είτε να υστερούσε σημαντικά- ποσοστό (6%), δεν την ψήφισε- μια και η συγκεκριμένη υποψηφία, όπως προκύπτει όχι μόνον δεν έπεισε αυτούς, αλλά δεν διείσδυσε και στους ψηφοφόρους του ψηφοδέλτιού του Νίκου Στασινόπουλου, ώστε να εισπράξει ψήφους από αυτό, είτε να θεωρήθηκε μόνον μία "εύκολη- απλή" αντίπαλος για τον συνυποψήφιο της και όχι το "ισχυρό αντίπαλο δέος" που θα περίμενε το εκλογικό σώμα. Επισημαίνω ακόμη ότι σε συνάρτηση των παραπάνω με το εκλογικό αποτέλεσμα και στους συνδυασμούς των συμβούλων, ο συνδυασμός του Νίκου Στασινόπουλου διατήρησε την προηγούμενη δυναμική του στο Διοικητικό Συμβούλιο (εκλέχθηκαν 7 σύμβουλοί του έναντι 5 του συνδυασμού της αντιπάλου του, παρά την "οικουμενική συσπειρώσή" που αυτοί είχαν στο ψηφοδέλτιό τους).

2) Στον δεύτερο μεγαλύτερο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο της Χώρας αυτόν της Θεσσαλονίκης, περιλαμβρη νίκη κατήγαγε στον β' γύρο έναντι του μέχρι τότε Προέδρου Ευαγγέλου Σαρρή (που φαίνεται να εισέπραξε την φθορά των δύο θητειών του στο αξίωμα), η ανεξάρτητη υποψηφία Πρόεδρος **Γιάννα Μπιλίση-Χρουσαλά**, υποψηφία χωρίς δικό της συνδυασμό, αλλά υποστηριχθείσα και από τον

συνδυασμό της αγαπητής συναδέλφου Σοφίας Μουρατίδου, ήδη Αντιπροέδρου του παραπάνω Συλλόγου. Η Γιάννα Μπιλίση-Χρουσαλά, αξιωματική συνάδελφος, είναι, αν δεν κάνω λάθος, η πρώτη γυναίκα Πρόεδρος στον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο της Θεσσαλονίκης, σημειολογικά αναφερόμενο αυτό.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου του Συλλόγου της Θεσσαλονίκης είναι αντιπροσωπευτική και των τριών συνδυασμών που μετείχαν στις τελευταίες εκλογές και κατά την ταπεινή μου γνώμη αυτό αποτελεί θετικό πρόσημο.

3) Επίσης στον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Πατρών για πρώτη φορά, αν δεν κάνω λάθος, εκλέγεται γυναίκα Πρόεδρος στη θέση του αποχωρήσαντος Νίκου Παφύλα, η συνάδελφος (τέως Γεν. Γραμματέας) **Ιωάννα Συμεωνίδου-Μπονέλη**.

4) Θα ήταν παράλειψή μας να μην επισημάνουμε ότι δύο ακόμη γυναίκες συνάδελφοι εκλέχθηκαν στις θέσεις "Προέδρου", είναι αυτές του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θράκης, όπου μετά την λαμπρή καριέρα της πολύ αγαπητής φίλης Ευδοξίας Κωνσταντινίδου αναδείχθηκε Πρόεδρος, η συνάδελφος **Ανδρονίκη Μαλακασιώτου-Μουτσοκάπα**, μέλος μέχρι τότε του Δ.Σ. του παραπάνω Συλλόγου και του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Κρήτης, η μέχρι πρότινος Αντιπρόεδρος **Στυλιανή Καλογεράκη-Αρχοντάκη**.

Τέλος πιστεύω ότι αξίζουν ειλικρινή συγχαρητήρια τόσο σε όλους τους ανωτέρω εκλεγέντες και εκλεγείσες όσο βέβαια και στους επανεκλεγέντες Πρόεδρους των Συλλόγων του Εφετείου Κερκύρας **Σπύρο Σπίγγο**, του Εφετείου Λαρίσης **Θανάση Αλμπάνη**, Εφετείου Ναυπλίου **Σταύρο Μποζιονέλο** και στον αγαπητό φίλο **Θύμιο Παπαγεωργίου**, του Εφετείου Ιωαννίνων.

Θέλω να πιστεύω ότι τόσο οι νεοεκλεγέντες όσο και οι επανεκλεγέντες Πρόεδροι όλοι μαζί ή και καθένας τους ξεχωριστά θα βοηθήσει, ώστε να υπάρξει μεγαλύτερη προσέγγιση και άριστη συνεννόηση μεταξύ τους στην αντιμετώπιση των σοβαρών θεμάτων που αφορούν τον κλάδο μας.

Κατά την προσωπική μου εκτίμηση φαίνεται ότι, οι γυναίκες στο σώμα μας αν και αποτελούν ποσοστό της τάξεως του 85% τουλάχιστον, προτιμούν συνήθως να εκλέγουν ή επανεκλέγουν στις θέσεις "κλειδιά" (Προέδρους) άνδρες υποψηφίους με μοναδική ανατροπή στους δύο προαναφερόμενους Συλλόγους, όπου για πρώτη φορά εκλέχθηκαν γυναίκες. Δεν είναι της παρούσης στιγμής να αναλύσουμε διεξοδικότερα το φαινόμενο, αλλά κάποια στιγμή θα επανέλθουμε, προκειμένου να διερευνηθούν τα βαθύτερα αίτια αυτής της προτίμησης.

Τα Διοικητικά Συμβούλια κατά την άποψή μου πρέπει να ανανεώνονται κάθε τόσο με καινούργιους Συμβούλους, με συναδέλφους οι οποίοι θα προχωρήσουν τον θεσμό της Συμβολαιογραφίας προς το μέλλον και θα αναδείξουν τον θεσμό, την αναγκαιότητα ύπαρξης, συνέχισης και την χρησιμότητά του μέσα από τις νέες δομές και κοινωνικές και οικονομικές ανάγκες και τις διαμορφούμενες συνθήκες

# Συγκρίσεις, εκτιμήσεις και παράδοξα

και προκλήσεις, με σεβασμό πάντα προς το παρελθόν του θεσμού και στο δημόσιο χαρακτήρα του λειτουργήματος .

Είναι ανάγκη στον Συμβολαιογραφικό Συνδικαλισμό να μπει νέο αίμα με φρέσκιες και νέες ιδέες. Τολμώ να προτείνω, και θα ήταν ευχής έργον να συμπεριληφθεί στον Κώδικα μας, διάταξη, σύμφωνα με την οποία "Πρόεδρος δεν δύναται να επανεκλεγεί ο έχων συμπληρώσει στο αξίωμα αυτό πάνω από δύο ή έστω τρεις συνεχείς ή διακεκομμένες θητείες- τριετίες" και ακόμη "Σύμβουλοι δεν δύναται να επανεκλεγούν οι έχοντες συμπληρώσει τέσσερις (4) συνεχείς ή διακεκομμένες θητείες-τριετίες σε Διοικητικά Συμβούλια". Αντίστοιχες διατάξεις άλλωστε υπάρχουν τόσο στο Σύνταγμα μας για τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, όσο και στον Κώδικα Δικαστικών Επιμελητών.

Η τροποποίηση αυτή, κατά την γνώμη μου, κρίνεται αναγκαία και για να ενθαρρύνει περισσότερους συμβολαιογράφους να ασχοληθούν με τα "κοινά και τα προβλήματα του κλάδου", αλλά κυρίως για να μη δημιουργούνται τα διάφορα "κατεστημένα" στα Διοικητικά Συμβούλια που ίσως λειτουργούν ως "αρνητικό" πρόσημο για το Σώμα.

Θα δίναμε έτσι το ερέθισμα και την δυνατότητα στους νέους συμβολαιογράφους να τολμήσουν να συμμετάσχουν στα "κοινά", να πάρουν " την συμβολαιογραφική τύχη τους " στα χέρια τους,θα τους δίναμε την δυνατότητα να εκφράσουν τις δικές τους αντιλήψεις για τον θεσμό, να εφαρμόσουν και επεκτείνουν την σύγχρονη τεχνολογία στη δουλειά μας , σύμφωνα και με τις ανάγκες της εποχής. Είναι γεγονός ότι κανένας νέος συμβολαιογράφος δεν τολμά να "κατέβει στις εκλογές με νέο συνδυασμό" στις εκλογές, φοβούμενος την μη "αναγνωρισιμότητά" του.

Οφείλουμε να κάνουμε χώρο και να δώσουμε τόπο στα νειάτα αυτά.Υποχρέωση εμάς των παλαιότερων είναι να κεντρίσουμε το ενδιαφέρον των νεωτέρων για την συμμετοχή τους στα κοινά.

Πέραν όμως όλων αυτών προέχει η ανύψωση και ισχυροποίηση του Συμβολαιογραφικού θεσμού. Οι νέες Διοικήσεις οφείλουν και έχουν υποχρέωση στις νεώτερες γενιές των συμβολαιογράφων να τους εξασφαλίσουν τις προϋποθέσεις και τις κατάλληλες συνθήκες που θα τους θωρακίσουν,ώστε να επιτελέσουν το δημόσιο λειτουργήμα τους με την υπευθυνότητα και τη σοβαρότητα που του αρμόζει.

Είναι επιτακτική η ανάγκη στην άμεση πρόσβαση καθενός και ιδιαίτερα των νέων συμβολαιογράφων στην "Κοινωνία της Πληροφορίας" και της γνώσης. Επιβάλλεται άμεσα να οργανωθούν σωστά, υπεύθυνα και συχνά σεμινάρια απ' τους Συλλόγους, ώστε η επιμόρφωση των συναδέλφων μας να είναι συνεχής και διαρκής. Μόνο έτσι θα

επιτύχουμε την αναβάθμιση του θεσμού. Δεν είναι δυνατόν ο συμβολαιογράφος- νομικός να αγνοεί βασικές διατάξεις νόμων, ακόμη και αυτών που καλείται να εφαρμόσει ασκών το λειτουργήμα του.

Αναφέρομαι ειδικότερα στο θέμα αυτό γιατί με θλίψη διαπίστωσα στις εκλογές στον Σύλλογό μας ότι ένας, είναι αλήθεια πολύ ελάχιστος, αριθμός συμβολαιογράφων αγνοούσε ακόμη και τον "εκλογικό μας νόμο". Παρατηρήθηκε δηλαδή στις τελευταίες εκλογές μας σε φακέλους υποψηφίων συμβούλων να έχουν τοποθετηθεί δύο διαφορετικά ψηφοδέλτια, ένα από ένα συνδυασμό Συμβούλων -ακόμη και με σταυρούς προτίμησης σε υποψηφίους του- και ένα μεμονωμένου υποψηφίου, που καθιστούσαν το ψηφοδέλτιο άκυρο.

Διερωτώμαι είναι δυνατόν συμβολαιογράφοι-νομικοί , να μην γνωρίζουν ότι δεν μπορείς να ψηφίζεις και τους δυό (συνδυασμό- και μεμονωμένο υποψήφιο), όταν η πολιτεία τους εμπιστεύεται να διεξάγουν ως δικαστικοί αντιπρόσωποι τις Εθνικές κ.λ.π. εκλογές.

Δεν θέλω να πιστέψω αυτό που άκουσα ότι δεν ενημερώθηκαν απ την εφορευτική επιτροπή,γιατί θεωρώ αυτονόητο ότι ο κάθε συμβολαιογράφος οφείλει να γνωρίζει το νόμο και ειδικότερα τον εκλογικό νόμο που αφορά τις εκλογές των Συλλόγων του.

Θα μπορούσε κάποιος να αντιτάξει ότι η επιλογή τους αυτή είχε την έννοια του "ακύρου" ψηφοδελτίου. Πώς όμως εξηγείται να έχουν βάλει σταυρούς προτίμησης στο ένα ψηφοδέλτιο με τους συμβούλους, και γιατί να μην επιλέξουν,εάν αυτή ήταν η εκλογική τους βούληση, άλλο τρόπο "άκυρου ψηφοδελτίου" (?) .

Θα ήθελα να σταθώ ακόμη στην ιδιαίτερη εντύπωση και έκπληξη που δοκίμασα στις φετεινές εκλογές μας, όταν διαπίστωσα το "παράδοξο" (ή γενικά την αδιαφορία) από υποψήφιο Σύμβουλο συνδυασμού που αν και είχε θέσει το εαυτό του υπό την κρίση του Σώματος(!), δεν προσήλθε (γιατί άραγε ?) στις εκλογές, και συνεπώς ούτε τον εαυτό του ψήφισε, αλλά και άλλο συμβολαιογράφο που δεν προσήλθε να ψηφίσει,αν και υποψήφιος σύμβουλος ήταν στενό συγγενικό του πρόσωπο.

Σε αναζήτηση της αιτίας των παραπάνω φαινομένων, αρκετοί συνάδελφοι όπως μου δήλωσαν, "το ξέχασαν (!!)" και γιαυτό δεν προσήλθαν στις εκλογές".

Κλείνω με την ευχή και την παρότρυνση στις νέες Διοικήσεις των Συλλόγων μας που προήλθαν απ τις πρόσφατες εκλογές μας να φανούν αντάξιες των προσδοκιών του Σώματος , να διαχειρισθούν τις νέες προκλήσεις των καιρών με σύνεση,σοβαρότητα και υπευθυνότητα.Καλή δουλειά σε όλους.

# Το μπλουζ των εκλογών

*Πριν ολοκληρωτικά κλείσει το θέμα των εκλογών ο συνάδελφος Βέροιας, μέλος του Δ.Σ. του Σ.Σ.Ε.Θ. κ. Γιώργος Μανωλίδης μας χαρίζει με τον δικό του ξεχωριστό τρόπο ένα εκλογικό μπλουζ γεμάτο έμπνευση.*

Κατέβηκα υποψήφιος  
 σύμβουλος του Συλλόγου  
 στις εκλογές τις πρόσφατες ,  
 άνευ σπουδαίου λόγου .  
 Γύρισα πόλεις και χωριά  
 σ' όλη την επαρχία,  
 στην πόλη μου επισκέφτηκα  
 ένα σωρό γραφεία.  
 Συνομιλίες έκανα  
 με τους συμβολαιογράφους,  
 νέους , μεσήλικες , παλιούς ,  
 χονδρούς και αδυνάτους .  
 Είδα κοπέλες όμορφες ,  
 που τώρα ξεκινήσαν ,  
 γεμάτες ενθουσιασμό  
 για τη δουλειά που αρχίσαν .  
 Κι' είδα και άλλες πιο παλιές  
 με κουρασμένα μάτια,  
 που τόσα χρόνια στη δουλειά  
 τους άφησαν σημάδια .  
 Είδα γραφεία κυριλέ ,  
 μ' επίπλωση χλιδάτη ,  
 είδα και ταπεινότερα ,  
 φτιαγμένα όμως μ' αγάπη .  
 Ήπια κρασιά και τσίπουρα  
 με φίλους και συντρόφους  
 καινούργιους έκανα γνωστούς ,  
 γνώρισα νέους τόπους .  
 Οδήγησα χιλιόμετρα  
 πολλά στη σακαράκα



με συντροφιά μου το σι ντι  
 του Γιάννη Αγγελάκα .  
 Με τους συνυποψήφιους  
 νοιώσαμε σαν αδέρφια ,  
 μιλούσαμε , γελούσαμε  
 κι είμασταν όλο κέφια .  
 Τις σκέψεις που με βάραιναν  
 τις έγραψα με θάρρος  
 και τις απέστειλα παντού  
 και μου' φυγε ένα βάρος .  
 .....  
 Οι εκλογές χαθήκανε ,  
 μα εγώ το ξέρω ήδη  
 που απ'αε την Ιθάκη πιο πολύ  
 μετράει το ταξίδι .  
 Κι απ'αε το ταξίδι μούμεινε  
 πολλή στοργή κι αγάπη  
 στον συμβολαίων τον σκυφτό  
 και ταπεινό εργάτη .  
 Αγάπη για τον έλληνα  
 τρελλοσυμβολαιογράφο ,  
 που κάποιος κάπου μακριά  
 του σκάβουνε τον τάφο ,  
 μ'αυτού του αρέσει να κοιτά  
 το σήμερα και μόνο ,  
 κι εγώ αυτό το άτεχνο  
 το μπλουζ του αφιερώνω .

Ιουνίος 2006  
 Γιώργος Μανωλίδης

# ΑΥΞΗΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΥΛΗΣ

*«ας αντλήσουμε ζωή  
 από τον θάνατο»*

Στην κατεύθυνση της διευρύνσεως της συμβολαιογραφικής ύλης, σύμφωνα και με τις αποφάσεις του συνεδρίου μας, και μεταξύ των όχι λίγων ιδεών που έχω στο μυαλό μου, θέλω να σας παρουσιάσω μια πρόταση για μια νέου είδους συμβολαιογραφική πράξη, η οποία, αν καθιερωθεί, έχει πολύ μεγάλες πιθανότητες επιτυχίας, καθώς πρόκειται για μια πράξη που ο καθένας θα την κάνει μία τουλάχιστον φορά στη ζωή του.

Έχει ανοίξει τα τελευταία χρόνια ένας διάλογος σχετικά με το να επιτραπεί στη χώρα μας η καύση των νεκρών. Η Εκκλησία φυσικά έχει τις αντιρρήσεις της. Όμως αφού πρόκειται για κάτι που αφ' ενός εφαρμόζεται ήδη σε πολλές άλλες χώρες, αφ' ετέρου δε έχει να κάνει με την ελευθερία των πεποιθήσεων του ατόμου, είναι σίγουρο ότι κάποια στιγμή θα παύσει η αποκλειστικότητα της χριστιανικής κηδείας και της ταφής και θα θεσμοθετηθούν εναλλακτικές λύσεις τόσο για την τελετή του τελευταίου αποχαιρετισμού του νεκρού, όσο και για την εναπόθεση του πτώματος.

Και εδώ έρχεται ο συμβολαιογράφος να παίξει τον αναντικατάστατο ρόλο του, καθόσον η παντοδυναμία μας στα ακίνητα μπορεί κατά καιρούς να αμφισβητείται, αλλά η ειδικότης μας στους νεκρούς δια της συντάξεως διαθηκών, δηλώσεων φόρου κληρονομιάς και αποδοχών κληρονομιάς, είναι αδιαφιλονίκητη.

Αυτονόητο είναι ότι ο υποψήφιος νεκρός θα πρέπει με αδιαμφισβήτητο τρόπο να εκφράσει τη βούληση του για την μεταθανάτια τύχη του σώματος του. Για το αν επιθυμεί κηδεία θρησκευτική ή πολιτική ή τυχόν άλλες παραλλαγές που μπορεί να υπάρξουν, όπως μοναχική ή κοσμική, πολυτελή ή οικονομική, μετά μουσικής ή άνευ, με τηλεοπτική κάλυψη, με προηγούμενο λαϊκό προσκύνημα στον νεκρό κλπ. Και για το αν επιθυμεί το πτώμα του να ταφεί ή να καεί, και για τυχόν λεπτομέρειες σχετικά με την ταφή ή την καύση, όπως την τοποθεσία της ταφής, την ποιότητα μαρμάρου του τάφου, τον τρόπο καύσεως (σε φούρνο με ξύλα ή σε κλίβανο) τη θερμοκρασία, τον διασκορπισμό της τέφρας του στο πέλαγος και ότι άλλο μπορεί να δημιουργήσει η ανθρώπινη πρωτοβουλία.

Η βούληση αυτή του υποψηφίου νεκρού μόνο δια συμβολαιογρα-

φικού εγγράφου μπορεί να εκφραστεί εγκύρως και ασφαλώς. Φυσικά δεν μπορεί να εκφραστεί μέσω διαθήκης, γιατί μέχρι να δημοσιευθεί η διαθήκη και να γίνει γνωστή η βούληση, το πτώμα θα έχει βρωμίσει. Χρειάζεται λοιπόν μία αυτοτελής συμβολαιογραφική πράξη περί τούτου.

Η αυτοτελής αυτή πράξη θα έχει τις ίδιες προϋποθέσεις εγκυρότητας με κάθε άλλη πράξη, δεν θα πρέπει όμως να χρειάζεται παρουσία μαρτύρων, όπως η διαθήκη, γιατί εξ αυτής δεν διακυβεύονται συμφέροντα κληρονόμων. Θα είναι αναγκαστικά πάγια πράξη, αφού το αντικείμενο της δεν θα είναι αποτιμητό σε χρήμα, αλλά θα πρέπει να έχει ένα σχετικά υψηλό πάγιο δικαίωμα για να έχει και υψηλό κύρος στους συναλλασσόμενους. Θα ανακαλείται ελεύθερα με μεταγενέστερη νέα δήλωση βουλήσεως, αλλά και με μία απλή ανακλητική πράξη. Θα πρέπει τέλος αντίγραφο της να αποστέλλεται αμελητί στο ληξιαρχείο της κατοικίας του δηλούντος, το οποίο με ηλεκτρονικό τρόπο θα μπορεί να βρίσκει, για τον κάθε θάνατο που δηλώνεται, αν υπάρχει και η σχετική δήλωση βουλήσεως του νεκρού, και θα την επιδίδει στους κληρονόμους. Και αφού μιλάμε για θανάτους, θα διατυπώσω και μια πρόταση σχετικά με τις διαθήκες, η οποία θα μας προσδώσει ένα αυξημένο κύρος στην κοινωνία. Σε όλες τις παλιές ελληνικές ταινίες, ο συμβολαιογράφος συγκέντρωνε τους συγγενείς του μακαρίτη και τους διάβαζε την διαθήκη του. Όλοι κρέμονταν από το στόμα του. Όλοι τον κοιτούσαν στα μάτια. Μπορούσε να παρατείνει την αγωνία τους καθυστερώντας την ανάγνωση, μπορούσε να τους κάνει πλάκες, να παρατηρεί τις αντιδράσεις ευνοημένων και αδικημένων κληρονόμων, και γενικά έμοιαζε ο κυρίαρχος του θεσμού της κληρονομιάς.

Γιατί να μην εφαρμόζουμε και στην πραγματικότητα αυτή την ωραία διαδικασία. Προ της χορηγήσεως αντιγράφων της διαθήκης, να συγκεντρώνουμε τους συγγενείς του νεκρού και να τους αναγιγνώσκουμε την διαθήκη. Όποιοι δεν μπορεί να παραβρεθεί, να παρίσταται δια πληρεξουσίου (κι' άλλη αύξηση της ύλης), ενώ να συντάσσεται ταυτοχρόνως και πρακτικό αναγνώσεως, για το οποίο να δικαιούμαστε ένα υψηλό πάγιο δικαίωμα, συν τα έξοδα για τους καφέδες, τα χαρτομάντιλα της χήρας, τις σαμπάνιες των ανηψιών κλπ.

Αν και φαίνεται παράδοξο, ας αντλήσουμε ζωή από τον θάνατο

# Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ

## ΤΟΥΡΚΟΚΡΑΤΙΑ –ΦΡΑΓΚΟΚΡΑΤΙΑ- ΕΝΕΤΟΚΡΑΤΙΑ

Ο “Νοτάριος” δημοσιεύει σε συνέχειες την αξιόλογη αυτή ιστορική έρευνα για το θεσμό και όλο τον πολιτικό, διοικητικό και πολιτισμικό περίγυρο της εποχής.

### 1. Γενικά

Το Βυζάντιο, όχι πλέον από το 15ο αιώνα, αλλ’ ως πολιτικός και πολιτιστικός οργανισμός που διαμορφώθηκε μετά υπερχλιετή εξέλιξη, εκπροσωπώντας ίδιον πολιτισμόν, δεν εξέλιπε με τη διαδοχική άλωση των τριών πρωτευουσών του, της Κωνσταντινουπόλεως, του Μυστρά και της Τραπεζούντος. Τουναντίον επέζησε με όλες του σχεδόν τις παραδόσεις και τους θεσμούς, με το εξωτερικό ένδυμα της τουρκικής αρχικά κατοχής, αλλά και με την παρεμβολή των Ενετών, Φράγκων και Γενουατών σε διάφορα μέρη της Ελλάδας.

Επηρέασε επίσης ο βυζαντινός πολιτισμός και την τουρκική διοίκηση που μετετέθη στην Κωνσταντινούπολη μετά από την Προύσα και την Ανδριανούπολη. Πολλοί θεσμοί εμφανίζονται ως νέοι μετά τις πολλές κατακτήσεις, κατά βάθος όμως είναι συνέχεια των ελληνικών θεσμών τουλάχιστον κατά τον 1ο και 2ο αιώνα της ξενικής κατοχής. Ειδικά το δίκαιο, με την αρχική ενθάρρυνση και τη μεταγενέστερη ανοχή των κατακτητών, εξακολουθεί να ρυθμίζει τις σχέσεις των υποδούλων Ελλήνων, σε αρκετές μάλιστα περιπτώσεις και των κατακτητών.

Τους τελευταίους δύο όμως αιώνες, δηλαδή στο 17ο και 18ο αιώνα κυρίως προ της ελληνικής επανάστασεως, οι θεσμοί αρχίζουν να αποδυναμώνονται και να παρακμάζουν και να συντηρούνται υποβαθμισμένοι. Χάρης όμως στην εκκλησία και στην τοπική αυτοδιοίκηση οι οποίες ασκούσαν την εξουσία είτε συνεργαζόμενοι με τους κατακτητές είτε ενεργούντες παράλληλα με αυτούς, οι θεσμοί διατηρούνται και επιβραδύνεται η παρακμή τους. Βέβαια οι αποφάσεις και πρωτοβουλίες της αυτοδιοικήσεως που ονομάζονται και

ασκούνται από την δημογεροντία, έχουν μάλλον διαιτητικό χαρακτήρα παρά δικαστικό, εντούτοις όμως είναι σεβαστές από τους συναλασσομένους για να μην αναγκασθούν να προσφύγουν κατ’ έφεσιν στις ξένες αρχές. Οι δυτικοί κατακτητές, Φράγκοι και Βενετοί, έχοντας την ίδια θρησκεία με τους Έλληνες, έστω και με δογματικές διαφορές, έχουν δώσει πολύ μεγαλύτερη ελευθερία στον κατεχόμενο πληθυσμό είτε για να αμβλύνουν την αντίθεση του και τις πολεμικές ενέργειες εναντίον τους είτε διότι σε πολλές περιπτώσεις έβρισκαν το τοπικό δίκαιο εξίσου ή και περισσότερο προοδευτικό από το δικό τους. Τέλος, σε άλλες περιπτώσεις η κατάκτηση έχει χαρακτήρα οικονομικό, υπό την έννοια της αντήσεως ωφελημάτων, κυρίως γεωργικού χαρακτήρα, από τις κατεχόμενες περιοχές.

Με τέτοια κατάσταση απουσίας κεντρικής και σταθερής νομοθετικής μηχανής, κυρίως στην αχανή οθωμανική αυτοκρατορία, είναι εύλογο να δημιουργηθούν εθιμικοί κανόνες σε όλα τα θέματα, έστω και τοπικά, και να επικρατήσουν απόψεις που ταίριαζαν στην κάθε περιοχή ή στις απόψεις του τοπικού άρχοντα. Εξ άλλου το κανονικό, δηλαδή το εκκλησιαστικό, δίκαιο εξακολουθεί να ισχύει ομοιόμορφα παντού λόγω της ενιαίας πηγής προελεύσεως του που ήταν το Οικουμενικό, δηλαδή το παγκόσμιο, Πατριαρχείο της Κωνσταντινουπόλεως. Έτσι, εφόσον η δικαιοσύνη και οι συμβάσεις τακτοποιούνται από το Ιερατείο, οι ακολουθούμενοι κανόνες είναι αρκετά κοινοί και τα γνωρίσματα των θεσμών διατηρήθηκαν σχεδόν ενιαία, στον ελλαδικό χώρο.

Δυστυχώς η απουσία κεντρικής εξουσίας και ενιαίας νομοθετικής μηχανής και σταθεράς οικονομικής οργανώσεως είχε σαν αποτέλεσμα οι σχετικές πηγές του δικαίου να μη διασωθούν πλήρως μέχρι τις μέρες μας. Για τον λόγο αυτό αναγκαζόμαστε να αντλήσου-



με τις πληροφορίες μας από ιδιωτικές συλλογές ή πληροφορίες και η εικόνα την οποία παρουσιάζουμε, δεν έχει πάντοτε το χαρακτήρα συστηματικής έρευνας που αφορά ολόκληρο το εξεταζόμενο πρόβλημα.

Σαν γενικό πάντως συμπέρασμα της εποχής αυτής που εξετάζουμε στο χώρο της συμβολαιογραφίας είναι ότι ο θεσμός αυτός επέζησε, εργάστηκε, συνέβαλε στην άνετη οργάνωση της μικρής ή μεγάλης συναλλαγής και έφθασε, μετά από εθνικές περιπέτειες τεσσάρων και πλέον αιώνων στην εικόνα που είχε στην απελευθέρωση της Ελλάδας το 1821 μετά από την ταυτόχρονη επανάσταση. Δηλαδή ο θεσμός αυτός εξελίχθηκε σε εργασία ιδιωτικού, επαγγελματικού σώματος με αρμοδιότητες και λειτουργίες που δε διαφέρουν πολύ της σημερινής, τουλάχιστον στην ατομική δράση του επαγγελματία συμβολαιογράφου που δεν παύει σε ορισμένες περιπτώσεις να θεωρείται δημόσιος άμισθος λειτουργός ή υπάλληλος, όπως άλλωστε συμβαίνει μερικώς και σήμερα στις χώρες που ακολουθούν το σύστημα του ελληνορωμαϊκού δικαίου.

## 2. Τουρκοκρατία

Οι Βυζαντινές νομοθετικές συλλογές, εξακολουθούν να ισχύουν στις περιοχές που κατέκτησαν διαδοχικά οι Τούρκοι. Και τούτο διότι μετά την άλωση της Κωνσταντινουπόλεως ο Μωάμεθ, αρχηγός και Σουλτάνος των Τούρκων, διατηρεί τα προνόμια της εκκλησίας την θέτει επικεφαλής του ελληνικού γένους δίδοντας σ' αυτήν τα αξιώματα και προνόμια τα οποία είχε μέχρι τότε. Έτσι, η εκκλησία συν τω χρόνω παίρνει και πολιτικές αλλά και νομοθετικές εξουσίες στη διαχείριση των καθημερινών πραγμάτων των Ελλήνων και διατηρεί βασικά τη βυζαντινή νομοθεσία.

Για ευκολία μάλιστα των συναλασσομένων κυκλοφορούν και περιληπτικές επιτομές της βυζαντινής νομοθεσίας για να διευκολύνονται στο έργο τους οι δικαστές, συμβολαιογράφοι και όλα τα όργανα της νομικής οικογένειας.

Οι συμβολαιογράφοι διορίζονται από τον πατριάρχη και τους επισκόπους και κατ' αρχάς είναι ιερείς, μεταγενέστερα όμως ιδιώτες. Τους αναγνωρίζεται από τους κατακτητές το δικαίωμα συντάξεως των σχετικών πράξεων, αρχικά δε διαθηκών και προικοσυμφώνων. Συν τω χρόνω συντάσσουν και άλλου είδους συμβάσεις πλην εκείνων που αφορούν μεταβιβάσεις ακινήτων, για τις οποίες απαιτείται ο υπό της Τουρκικής νομοθεσίας προβλεπόμενος τύπος, τα λεγόμενα ταπία ή χοτζέτια. Μεταξύ των συντασσομένων πράξεων περιλαμβάνεται και η παρακαταθήκη.

Η πιο περιεκτική συλλογή νομοθετικού περιεχομένου για τη διευκόλυνση των συμβολαιογράφων στο έργο τους είναι ο Νομοκάνων του παρὰ του επισκόπου Θηβών διορισθέντος συμβολαιογράφου Μανουήλ Μαλαξού, ο οποίος εκδόθηκε το 1561 και περιέχει διατάξεις του Βυζαντινού δικαίου στον χώρο της εμπορίας και του



αστικού δικαίου.

Ο Νομοκάνων περιέχει αποσπάσματα της εκλογής του Λέοντος του Σοφού, του κανονισμού του Πατριάρχη Φωτίου, του Συντάγματος του Βλαστάρη και αποσπάσματα από την Εξάβιβλο του Αρμενόπουλου. Η συλλογή αυτή που εκδόθηκε στις αρχές του 16ου αιώνα από το νομομαθή της Θεσσαλονίκης Αρμενόπουλο, περιέχει τις κυριότε-

ρες διατάξεις της Ιουστινιανίου νομοθεσίας και της τοιαύτης των Μακεδόνων. Η εξάβιβλος αυτή ίσχυσε για όλη την Τουρκοκρατία ως αυθεντικό νομοθετικό κείμενο, αλλά και μετά την απελευθέρωση της Ελλάδος μέχρι της συντάξεως του νέου ελληνικού αστικού κώδικα, που άρχισε να ισχύει στις 23.2.1946, εκτός βεβαίως των περιπτώσεων που ορισμένα θέματα έχουν ρυθμιστεί με νεότερους νόμους.

Μία εικόνα της συντάξεως των συμβολαιογραφικών εγγράφων στη Χίο από έγγραφα που διασώθηκαν, η οποία εικόνα κατά την γνώμη μας ίσχυε σε όλη σχεδόν την Ελλάδα κατά την εποχή αυτή, είναι η εξής: Παλαιότερα το πρωτότυπο της συμβάσεως συντάσσονταν επί ιδιαίτερου φύλλου χάρτου και εδίδετο εις διπλούν στους συμβαλλομένους, αντίγραφο δε αυτού κατεχωριζέτο αμέσως ή αργότερα υπό του συμβολαιογράφου στον κώδικα, δηλαδή στο σημερινό πρωτόκολλο, και γι' αυτό το λόγο δεν υπήρχαν αρχικά στο πρωτόκολλο οι υπογραφές των συμβαλλομένων και των μαρτύρων ούτε τα σχετικά έγγραφα κατεχωριζόνταν κατά τη χρονολογική σειρά της συντάξεων των. Μεταγενέστερα όμως, επικράτησε η συνήθεια να γίνεται η καταχώρηση του πρωτοτύπου στο πρωτόκολλο οπότε σ' αυτό υπέγραφαν οι συμβαλλόμενοι και οι μάρτυρες. Ταυτόχρονα εκδίδονται και ανάλογα αντίγραφα πάλι με τις υπογραφές των συμβαλλομένων και παραδίδονται σ' αυτούς.

Παρά το γεγονός ότι οι διοριζόμενοι από τους επισκόπους συμβολαιογράφοι ήσαν συν τω χρόνω και ιδιώτες, ο επίσκοπος είχε και δικούς του συμβολαιογράφους αποκαλούμενους καντζιλιέρους, πιθανώς από την ονομασία καγκελάριοι σε μερικές πόλεις της ιταλικής χερσονήσου, οι οποίοι συνέτασαν διαθήκες και έγγραφα που είχαν ανάγκη δημόσιας κυρώσεως. Κατά το 17ο αιώνα και μετέπειτα, οι συμβολαιογράφοι εκλέγονται από το λαό της πόλεως και είχαν και αυτοί καθήκον να συντάσσουν διάφορα έγγραφα, καταχωρούντες αυτά στα δημόσια βιβλία της εκκλησίας τα οποία φυλάσσονται υπ' αυτών των συμβολαίων.

Στην Αθήνα οι Νοτάριοι διορίζονται από το λαό, κατ' ουσία εκλέγονται απ' αυτόν, διότι το σύστημα της τοπικής αυτοδιοικήσεως και της διαχειρίσεως των κοινοτικών συμφερόντων, των ιδιωτικών συναλλαγών και των εκκλησιαστικών οικονομικών συμφερόντων, είχε ανάγκη πολλών Νοταρίων.

Σε όλα τα συμβόλαια υπογράφουν και μάρτυρες ποικίλου αριθμού. Αναφέρονται περιπτώσεις 10 – 14 μαρτύρων, αλλά το συνηθέστερο είναι 2 με 3. Οι μάρτυρες συνήθως είναι εγγράμματοι και εξεχοντες πολίτες και μνημονεύονται στα συμβόλαια οι τίτλοι τους, υπογράφουν δε στην αρχή του εγγράφου και στο τέλος. Ειδικά στα

προικοσύμφωνα καταχωρίζονται λεπτομερώς όλα τα διδόμενα εις προίκα πράγματα με ειδικούς καταλόγους που αρχίζουν με τα ακίνητα και φθάνουν μέχρι την οικοσκευή. Στο ελληνικό κείμενο αναμειγνύονται και τουρκικές φράσεις καθημερινής χρήσεως. Μεγάλος αριθμός, περίπου 60 συμβολαίων της εποχής εκείνης, διασώθηκε και κατατέθηκε στα Γενικά Αρχεία του Ελληνικού κράτους.

Ειδικά στις Κυκλάδες, και κυρίως στην Τήνο και Μύκονο, οι συντάσσοντες τα προικοσύμφωνα ελέγοντο συμβολαιογράφοι ή αστυνόμοι οι δε λαμβάνοντες προίκα υποχρεούντο μετά το γάμο να προσκομίσουν το σχετικό έγγραφο στο γραφείο του άρχοντα προς καταχώρηση του σχετικού εγγράφου στα βιβλία.

Ως προς τον αριθμό των συμβολαιογράφων, οι πηγές συμφωνούν στο ότι σε κάθε πόλη διορίζεται ένας συμβολαιογράφος και ένας αναπληρωτής σε περίπτωση κωλύματος του πρώτου. Δεν είναι σπάνια όμως τα έγγραφα στα οποία υπογράφουν και τα δυο αυτά πρόσωπα.

Από τα διασωθέντα κείμενα περί του Εθιμικού Δικαίου επί Τουρκοκρατίας είναι ο Κώδικας του Νοταρίου Πούλου, ο οποίος και σώζεται σήμερα στα Γενικά Αρχεία. Σ' αυτόν μνημονεύονται οι μηχανισμοί εκλογής των συμβολαιογράφων ως άνω και δίδονται παραδείγματα και λεπτομερείς οδηγίες για τη σύνταξη αυτών.

Κατά τον Κώδικα αυτόν επικρατούν οι εξής αρχές:

α. Στο περιουσιακό δίκαιο η προίκα δίδεται και ανήκει διαρκούντος του γάμου στη γυναίκα και η εκποίηση των προικίων γίνεται από αυτή συναινούντος του άνδρος.

β. Επί αγοραπωλησιών ακινήτων, παράλληλα με το Τουρκικό δίκαιο, ισχύουν οι περί προτιμήσεως νεαρές της εξαβιβλου του Αρμενόπουλου, Κεφ. 3 παρ. 3 τίτλος 103 κ.ε. Επί ανυπαρξίας αγοραστών γίνεται ένα είδος εκουσίου πλειστηριασμού στον οποίο προτιμώνται οι γείτονες του οφειλέτου, ισχύει δε η διάταξη περί υπερόγκου βλάβης σε περίπτωση δυσαναλογίας τιμήματος και πράγματος.

γ. Ο τόκος στα δάνεια κυμαίνεται από 11 έως 26 τοις εκατό ετησίως.

δ. Επί διαθηκών, αυτές διαιρούνται σε δημόσιες και μυστικές αναλόγως αν συντάσσονται υπό του συμβολαιογράφου ή αν εγχειρίζονται από το διαθέτη. Οι μάρτυρες είναι 3 - 12 και δίδεται στο διαθέτη αντίγραφο του εγγράφου.

Οι κοινές διαθήκες των συζύγων επιτρέπονται. Σε άλλες διαθήκες υπογράφει και ο κληρονόμος και πολλές φορές αναλαμβάνει την υποχρέωση να διατρέφει ισόβια το διαθέτη. Ο θεσμός των αναγκαίων κληρονόμων είναι άγνωστος. Στην Κωνσταντινούπολη δημοσιεύθηκαν το 1890 στα Τουρκικά και Ελληνικά οι Οθωμανικοί κώδικες σε πολλούς τόμους και περιέχουν διατάξεις για όλα σχεδόν τα θέματα του δικαίου της εποχής εκείνης και παλαιότερα.

Στον τόμο των δικαστικών θεμάτων περιλαμβάνεται και ο νόμος των συμβολαιογράφων ο οποίος ελλείπει τουρκικής λέξεως περιέ-

χει και τη λέξη μνήμων (Μουκαβελάτ Μουχαριφή Νιζαμανεσής), αποτελείται από 14 άρθρα και μνημονεύει τον πρώτο κώδικα ιδίου περιεχομένου που εξεδόθη στις 22 Ιουλίου 1295 και ρυθμίζει το θέμα στα μέχρι τότε καταληφθέντα ελληνικά εδάφη και επεκτείνεται τοπικά σε όλη την τουρκοκρατούμενη Ελλάδα κατά ενιαίο σχεδόν τρόπο.

Με τον κώδικα αυτό δίδονται λεπτομέρειες της κρατικής συμβολαιογραφικής οργανώσεως και αναφέρονται οι αρμοδιότητες των προσώπων αυτών όπως σχεδόν τη γνωρίζουμε σήμερα. Άλλος νόμος της ίδιας κατηγορίας αφορά τον τρόπο εκλογής και διορισμού των συμβολαιογράφων και περιλαμβάνει λεπτομέρειες σε όλους τους κύκλους δραστηριότητας των προσώπων αυτών. Ο νόμος αυτός αναφέρεται ως εκδοθείς για πρώτη φορά το 1303. Επίσης ο κώδικας περιέχει εγκυκλίους του τουρκικού υπουργείου Δικαιοσύνης για τις αμοιβές των συμβολαιογράφων και το ενδιαφέρον είναι ότι προβλέπει τη διανομή μεγάλων κερδών κατά περιφέρειες πρωτοδικείου για όσους υπηρετούν στην περιφέρεια αυτή.

Τέλος, άλλη εγκύκλιος προβλέπει τα τυπικά στοιχεία των πληρεξουσίων, των διαθηκών και των λοιπών εγγράφων τα οποία συντάσσονται ενώπιον συμβολαιογράφου. Πρέπει με την ευκαιρία αυτή να τονίσουμε ότι οι ρυθμίσεις αυτές δεν ισχύουν στην κατεχόμε-

νη Ελλάδα όπου οι συμβολαιογράφοι εκλέγονταν ή διορίζονταν με τους τρόπους που προαναφέραμε, αλλά μόνον όπου διορίζονται Τούρκοι υπήκοοι ή τουρκισμένοι Έλληνες, ελλείψει άλλων συναδέλφων του.



### 3. Φραγκοκρατία

Με τη λέξη «φραγκοκρατία» εννοούμε την ιστορική εποχή, η οποία ποικίλει κατά περιφέρειες και κατά την οποία τμήματα του ελληνικού χώρου είχαν καταληφθεί από σταυροφόρους ή άλλα φύλα Γαλατικής ή Λατινικής προελεύσεως και γενικά από τη δυτική Ευρώπη, σε αντίθεση από τους Τούρκους που ήρθαν από την Ανατολή. Χαρακτηριστικό στοιχείο των Φράγκων είναι ότι ήσαν χριστιανοί και δεν προσπάθησαν εκούσια και συστηματικά να φραγκοποιήσουν τους Έλληνες, γιατί θεωρούσαν τους εαυτούς τους περαστικούς στα ελληνικά εδάφη και κυριολεκτικά ξένους στη χώρα αυτή. Για το λόγο αυτό όχι μόνον ανέχθηκαν, αλλά και βοήθησαν το ελληνικό δίκαιο, τόσο το γενικό όσο και το τοπικό και το εθιμικό, πράγμα που είχε σημασία για την άνετη ανάπτυξη των ελληνικών τοπικών θεσμών και συνθησιών. Ακόμη, το γεγονός ότι οι Φράγκοι και Βενετοί κυρίως ήσαν χριστιανοί, έστω και του καθολικού δόγματος, το οποίο παρά το φανατισμό του θεωρούσε την ορθόδοξη εκκλησία επίσης χριστιανική και τη διευκόλυναν για άλλους λόγους από εκείνους που υποκίνησαν τους Τούρκους να αναθέσουν τη διοίκηση των υποδούλων Ελλήνων στην Εκκλησία, είχε σαν αποτέλεσμα την άνετη ανάπτυξη των ελληνικών εθίμων.

Άλλο σημαντικό γεγονός της εποχής εκείνης ήταν το ότι ελλείψει κεντρικής διοικήσεως ή εξουσίας ή ενιαίου κέντρου αποφάσεων, κάθε Φράγκος άρχοντας ή τοπικός ηγεμόνας εφήρμοζε τους δικούς του νόμους. Η μόνη διάκριση που γίνεται κατωτέρω από τους Φράγκους είναι οι Βενετοί, όχι μόνο γιατί κατέλαβαν σημαντικά τμήματα της χώρας όπου παρέμειναν επί πολλούς αιώνες, όπως τις νήσους του Ιονίου, αλλά ακόμα γιατί ανήκοντας οι τελευταίοι αυτοί στο οργανωμένο κράτος της Βενετίας, επηρέασαν έμμεσα και τα έθιμα των Ελλήνων. Εν τούτοις όμως μπορεί να λεχθεί γενικά ότι ο ελληνισμός παρέμεινε νομικά ανεπηρέαστος από τόσες πολλές κατοχές ξένων λαών και διατήρησε την ομοιογένεια του, κυρίως στο εξεταζόμενο θέμα.

Ειδικά για τη φραγκοκρατούμενη Αθήνα, η οποία μετά την κατάκτηση από τους Φράγκους παρέμεινε επί 70 περίπου χρόνια υπό την κυριαρχία των Ισπανών Καταλών, σημειώνουμε ότι επί πολλά έτη δηλ. επί 2 περίπου αιώνες ίσχυσε παράλληλα με τις τοπικές διατάξεις και το δίκαιο των Ασιζών που περιέχει δημόσιο και ιδιωτικό δίκαιο αναμεμιγμένο με στοιχεία Δυτικά, Βυζαντινά, Ελληνικά και τοπικά έθιμα και πάντως έχει φεουδαρχικό χαρακτήρα. Η κυρίαρχη φιλοσοφία του είναι ο κανόνας «ουδεμία γη άνευ δεσπότη» (Nulle Terre sans seigneur). Ο ρόλος των συμβολαιογράφων βυζαντινού τύπου εξακολουθεί να ισχύει αλλά για την εκτέλεση των γνωστών πράξεων αυτού, κυρίως δε για την αγοραπωλησία των ακινήτων υπάρχει η ανάγκη της άδειας της φράγκικης αρχής. Πρέπει όμως να τονισθεί ότι η εκλογή των συμβολαιογράφων από το λαό σε ένα κλειστό φεουδαλικό σύστημα αντικατεστάθη σιγά – σιγά με διορισμό από τον τοπικό άρχοντα. Από κείμενο δωρητηρίου συμβολαίου της εποχής εκείνης, προκύπτει ότι ο εκεί αναφερόμενος συμβολαιογράφος είχε διορισθεί από τον τοπικό μητροπολίτη και είχε επικυρωθεί ο διορισμός του από τον τοπικό άρχοντα. Ακόμα προκύπτει ότι τα σχετικά έγγραφα συμβολαιογραφικού περιεχομένου, συντάσσονταν αρχικά μόνο ελληνικά και αργότερα και λατινικά και τα δύο κείμενα υπογραφόμενα από όλους τους παράγοντες του συμβολαίου είχαν την ίδια αποδεικτική δύναμη. Τέλος, προκύπτει ότι σε όλες τις φραγκοκρατούμενες περιοχές τα σχετικά συμβόλαια κατατίθεντο σε δημόσιο γραφείο από όπου ελαμβάνοντο αντίγραφα. Σε συμπέρασμα είναι δυνατό να λεχθεί ότι στα διάφορα φραγκοκρατούμενα μέρη της Ελλάδος ο συμβολαιογράφος είχε παράλληλες αρμοδιότητες και πρωτοβουλίες με το συνάδελφο του που εργαζόταν σε τουρκοκρατούμενες περιοχές.

## 4. Βενετοί

Η πολιτική διαφορά μεταξύ Φράγκων και Βενετών, πέρα των όσων αναπτύχθηκαν προηγουμένως, ήταν η ουσιώδης πρωτοβουλία και ελευθερία που είχαν οι Έλληνες συναλασσόμενοι υπό την κατοχή των Βενετών ή Ενετών έναντι της φραγκικής διοικήσεως που ήταν αυστηρότερη.

Η σύμπτωση της ιδιότητας του ιερέως σε όλη αυτή τη σχεδόν μεσαιωνική εποχή, είναι περιστατικό που απαντάται συχνά στον ελ-

ληνικό χώρο. Αλλά στις αρχές του 17ου αιώνα και συγκεκριμένα το 1606, άρχισαν να εκδίδονται διαταγές από το Βενετό άρχοντα, που συνήθως λέγεται προβλέπτης, ώστε να χωρισθούν σαφώς τα δύο αυτά αξιώματα ή ιδιότητες. Και τούτο διότι υπήρχε η τάση των ιερέων – νοταρίων- να πείθουν, κυρίως στις διαθήκες, τους πλούσιους διαθέτες να αφήσουν τις περιουσίες τους στην Εκκλησία και στα θρησκευτικά ιδρύματα, καθολικά και ορθόδοξα, πράγμα που απέβαινε σε βάρος των ιδιωτικών συναλλαγών. Τα περισσότερα έγγραφα συμβολαιογραφικού τύπου μεταφέρθηκαν από τους αποχωρούντες από την Ελλάδα Βενετούς στη Βενετία και έτσι τα διασωθέντα μνημεία στην Ελλάδα είναι περιορισμένα. Αναφέρεται χαρακτηριστικά ότι μόνο από την Κρήτη από την εποχή της ενετοκρατίας (1211-1669) μεταφέρθηκαν και φυλάσσονται στη Βενετία 300 δεσμίδες μεγάλου σχήματος με συμβολαιογραφικά έγγραφα πολυτιμότερου ιστορικού και νομικού περιεχομένου.

Τα αρχικά συμβόλαια συντάσσονται από τους Έλληνες νοταρίους το 13ο αιώνα στα λατινικά το 14ο αιώνα στα ιταλικά και τι 15ο αιώνα μόνον ελληνικά. Τα συμβόλαια αρχίζουν με την επίκληση - εις δόξαν του αιωνίου Θεού αμην- αναφέρουν το μήνα, το έτος, την ημέρα, το όνομα του συμβολαιογράφου και του τοπικού άρχοντα της περιοχής. Για τις ουσιαστικές διατάξεις ισχύει το βυζαντινό δίκαιο όπως και στη τουρκοκρατούμενη περιοχή.

Γενικά, οι συμβολαιογράφοι φέρουν χαρακτήρα περισσότερο δημοσίου υπαλλήλου παρά ιδιώτου επαγγελματία κα αποκαλούνται με τα γνωστά ονόματα ακόμη δε και Νόδαροι Πούμπλικοι. Στα μέχρι τότε συντασσόμενα γνωστά συμβόλαια περιλαμβάνονται και οι συμβιβασμοί, δηλαδή η εξώδικη λύση αστικών διαφορών, καθώς και τα μισθώτρια ακινήτων και ζώων.

Όσον αφορά το διορισμό των νοταρίων εις την ενετοκρατούμενη Επτάνησο συναντούμε ειδικές διατάξεις καταχωριζόμενες στο επίσημο δημόσιο βιβλίο, που λέγεται Libro di ordino και έχει αναλογία με την εφημερίδα της κυβερνήσεως, όπως θα λέγαμε σήμερα, στο οποίο παρατίθενται και οδηγίες για την τάξη της Νοδαρίας. Οι Νοδάροι απαλαμβάνουν υψηλής κοινωνικής εκτιμήσεως και αποκτούν προϋποθέσεις για την απόκτηση τίτλου ευγενείας, οι οποίοι τίτλοι, κυρίως του κόμητος, είναι ακόμα συνηθισμένοι έστω και μη αναγνωριζόμενοι σε μερικές νήσους από αυτές. Στο χώρο αυτό υπάρχουν μάλιστα και ειδικοί υπάλληλοι ως επιθεωρητές, οι οποίοι εποπτεύουν τα συμβολαιογραφεία. Σε μία τέτοια εγκύκλιο αναφέρονται χαρακτηριστικά τα εξής: «Να μην αρχινάς κανένα συμβόλαιο αν δεν είναι παρόντες οι μάρτυρες κα αν δεν ξέρουν να γράφουν τουλάχιστον δύο από αυτούς. Να βλέπεις εάν οι άνθρωποι (δηλαδή οι συμβαλλόμενοι) είναι στα καλά τους και να μην βγαίνει κανείς έξω – εννοεί από τον χώρο του συμβολαιογραφείου – αν δεν τελειώσει όλο το συμβόλαιο. Να ρωτάς στις διαθήκες για τους σκλάβους – δηλαδή για την τύχη τους – και για τα σπιτάλια- κληροδοτήματα στα νοσοκομεία-. Να βαστάς το πρωτόκολλο και αν το συμβόλαιο έχει δεύτερο φύλλο να το ράβεις με το πρώτο και να υπογράφουνε όλοι παντού. Να αναφέρεις τις προηγούμενες δονατισιόνες (δωρεές) και να περνάς το συμβόλαιο με τα ακίνητα στο ριγίστρο - στο κτηματολόγιο ή ένα είδος υποθηκοφυλακείου ».



Στην Κεφαληνία από το πρόσφατα ανευρεθέν από συνεργείο της Ακαδημίας Αθηνών Νοταριακό αρχείο της Κεφαληνίας, προκύπτουν ενδιαφέρουσες πληροφορίες για τη διατύπωση του συμβολαιογραφικού εγγράφου, χωρίς όμως γενικότερη σημασία για την παρούσα ιστορική εργασία. Τα αξιόλογα στοιχεία είναι ότι στη νήσο αυτή, με πληθυσμό τότε επί Ενετοκρατίας 40 -50.000 κατοίκων, οι συμβολαιογράφοι ήταν πολυπληθείς – περίπου 700.

Τούτο αποδίδεται στην πρόθεση των τοπικών Ενετών αρχόντων να έχουν πλήρη γνώση ολοκλήρου της συναλλακτικής ζωής, πιθανώς για φορολογικούς ή στατιστικούς λόγους. Ειδικά στις εκδιδόμενες διαταγές προς τους νοταρίους είναι ότι πρέπει να δένουν τα συμβόλαια σε τόμους και να μην τα αφήνουν λυμένα για να μην καταστρέφονται.

Αξιοσημείωτη ακόμα οδηγία από το αρχείο αυτό είναι ότι κάθε εκπονητική πράξη επί ακινήτων συντάσσεται επί ποινη ακυρότητος υπό δημοσίου νοταρίου. Το 1614 ο προβλέπτης της Κεφαλονιάς, που εποπτεύει και όλα τα Επτάνησα, εκδίδει διαταγή που ίσχυε προηγουμένως και στην Κρήτη ότι οι συμβολαιογράφοι τότε μόνον παρέχουν βεβαιώσεις περί καταβολής χρημάτων εις εκτέλεσιν συμφωνιών, όταν η καταβολή γίνεται ενώπιον τους και των μαρτύρων. Η παράβαση τιμωρείται με ποινή προστίμου 300 δουκάτων, ποσό ανάλογο ίσως με 500 σημερινά δολάρια. Ακόμη ορίζεται ότι τα πρωτόκολλα πρέπει να είναι ευρετηριασμένα και αριθμημένα κατά σελίδα. Επίσης απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαίων δανείων που υποκρύπτουν τοκογλυφία και καθιερούται η υποχρέωση καταχωρήσεως των συμβολαίων την ίδια στιγμή της συντάξεως τους και όχι αργότερα. Το 17ο αιώνα τα συμβόλαια αποκαλούνται για πρώτη φορά και συμβάσεις. Για να επανέλθουμε στην Κρήτη, ο συμβολαιογράφος λέγεται και Βαλάνος λέξη που ετυμολογικά προέρχεται από τη σφραγίδα που είχε έκαστος και λέγεται και βούλα. Από τα ελάχιστα διασωθέντα διοριστήρια συμβολαιογράφων προκύπτει ότι μοιάζουν με διατάγματα, είναι μακροσκελή και αναφέρουν τα προσόντα του διοριζόμενου, αρχίζουν δε γενικά ως εξής: «ο Δούκας της Κρήτης ... από κοινού με τους συμβούλους του γνωστοποιεί εις Λατίνους και Έλληνες ότι διορίζει νοτάριον στην ελληνική γλώσσα, τον... κάτοικον... και την εδαφική του αρμοδιότητα». Αυτός – δηλαδή ο νοτάριος – οφείλει να εξασκεί τα καθήκοντα του και το λειτουργήμα του, με καλή πίστη και σύμφωνα με τους νόμους όπως το έθνος των Ελλήνων ορίζει και απαιτεί. Πριν να αναλάβει τη

θέση αυτή ο νοτάριος δίνει το νόμιμο όρκο στο Δόγη της Βενετίας, στο Δούκα της Κρήτης και στους διαδόχους του.

Από το μεγάλο ιστορικό αρχείο που διασώθηκε στην Κρητική μονή Αρετίου προκύπτει ότι οι νοτάριοι με τις άνω αρμοδιότητες, ήταν δημόσιοι υπάλληλοι συντάσσοντες τα σχετικά έγγραφα, που αποκαλούνται στη νησιωτική Ελλάδα ιστρουμέντα, και από αυτά ο ενδιαφερόμενος λαμβάνει κόπια – δηλαδή αντίγραφο -.

Τα έγγραφα που συντάσσουν οι δημόσιοι συμβολαιογράφοι που διορίζονται ως άνω από τους Ενετούς σε αντίθεση με τους οριζόμενους από την κοινότητα ή από τους ιδιώτες, καταρτίζουν έγγραφα μικρότερης αποδεικτικής αξίας τα οποία λέγονται σκρίτα ή γραφές. Μετά το θάνατο του δημοσίου συμβολαιογράφου, τα μεν έγγραφα αυτού μεταφέρονται σε δημόσιους χώρους όπως η καγκελαρία ή το διοικητήριο και τα ιδιωτικά παραδίνονται στους κληρονόμους του αποθανόντος.

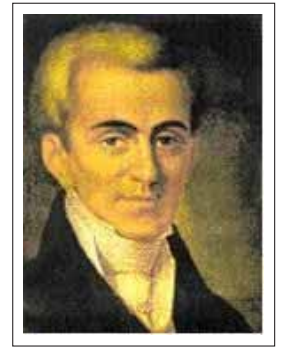
## 5. Η Εκκλησία

Στα διάφορα τμήματα του κεφαλαίου αυτού αναφέρθηκε ο ρόλος της Εκκλησίας και οι αρμοδιότητες αυτής στο χώρο της συμβολαιογραφίας. Το μόνο το οποίο πρέπει να προσθέσουμε είναι ότι, όπου δεν υπήρχαν διορισμένοι συμβολαιογράφοι για οποιοδήποτε λόγο, το ρόλο τους ασκούν αυτοδικαίως και εθιμικώς οι ιερείς της ορθοδόξου εκκλησίας χωρίς ανάγκη διορισμού ή εκλογής. Και τούτο όχι διότι αυτοί οι ιερείς είχαν νομικές γνώσεις, ή ήταν εγγράμματοι, πράγμα όχι πολύ συνηθισμένο, αλλά γιατί η εκκλησία είχε και διετήρησε συνεχώς νόμιμα και εθνικά όλες τις κρατικές, νομικές και δικαστικές αρμοδιότητες παντός είδους και συμπλήρωνε και οποιαδήποτε άλλη εξουσία άλλης αρχής που δεν υπήρχε. Κατά τον τρόπο αυτό μετά τόσους αιώνες κατοχής τα ιερατεία κατόρθωσαν να συντηρήσει και να παραδώσει στο νέο ελληνικό κράτος, σχεδόν ανέπαφο το συμβολαιογραφικό θεσμό όπως τον παρέλαβε από το Βυζάντιο.

*Στο επόμενο τεύχος θα δημοσιεύσουμε το τέταρτο και τελευταίο μέρος.*

Λένας Κοντογεώργου  
Γενικής Γραμματέως Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείων Αθηνών Πειραιώς Αιγαίου και Δωδεκανήσου

# Στη μνήμη Ιωάννου Καποδίστρια



«Ὀλβιος ἔστιν ὅστις τῆς ἱστορίας ἔσχε μάθησιν».  
Ευριπίδης



Πριν 175 χρόνια, την Κυριακή 27 Σεπτεμβρίου 1831, στο Ναύπλιο, δολοφονήθηκε ο Ιωάννης Καποδίστριας, ο πρώτος Κυβερνήτης της ελεύθερης Ελλάδας, ο πραγματικός εθνάρχης ενός έθνους, που προσπαθούσε να διαμορφώσει το εθνικό και πολιτικό του στίγμα σε μια Ευρώπη αντικρουομένων συμφερόντων, των οποίων έπεσε θύμα και ο ίδιος.

Ο Ιωάννης Καποδίστριας προσπάθησε να συγκροτήσει το νεοσύστατο ελληνικό κράτος με ευρωπαϊκά πρότυπα, ώστε αυτό να ενταχθεί «μεταξύ των πεπολιτισμένων εθνών της Ευρώπης». Στα πλαίσια της προσπάθειας αυτής πρωταρχικό του μέλημα αποτέλεσε η οργάνωση της δικαιοσύνης και των θεσμών της, μεταξύ των οποίων και αυτός ο θεσμός της συμβολαιογραφίας. Επι κυβερνήσεώς του συντάχθηκε το ψήφισμα 68 «περί Διαθηκών» και το ψήφισμα 67 της 11-2-1830 «περί καταστάσεως της μνημονείας» (Οργανισμός Συμβολαιογράφων), στην εισηγητική έκθεση του οποίου αναφέρεται ότι «...θεωρούντες τας πανταχόθεν του Κράτους γενομένας αιτήσεις περί καταστάσεως των μνημόνων, την αναπόφευκτον ανάγκην του τσοσούτον σπουδαίου τούτου και απαραίτητου συστήματος της Πολιτείας...ψηφίζομεν.....». Το ψήφισμα αποτελείται από εξ κεφάλαια, στα οποία ρυθμίζονται τα θέματα για την εκλογή και την περιφέρεια των μνημόνων, για τα καθήκοντα, τις πράξεις και τους τύπους, για τα αρχεία τους κ.λπ.

Ως ελάχιστο φόρο τιμής στον Ιωάννη Καποδίστρια για τη μέγιστη προσφορά του στη χώρα αλλά και στη συμβολαιογραφία ιδιαίτερα, μια «μνήμων» ανατρέχει στις μνήμες, πριν αυτές περιπέσουν στη λησμονιά και ποδοπατηθούν από την επέλαση σύγχρονων ηθών, αρχών και θεσμών.

Ο Ιωάννης Καποδίστριας, γιός του δικηγόρου και πολιτικού κόμη Αντωνίου – Μαρίας Καποδίστρια, γεννήθηκε το 1776 στην Κέρκυρα, έλαβε ελληνική παιδεία και αγωγή από την οικογένειά του και αργότερα σπούδασε ιατρική στην Πάντοβα της Ιταλίας. Επέστρεψε στην Κέρκυρα το 1797 και ενεπλάκη στην πολιτική ζωή της Επτα-

νήσου. Τα Ιόνια νησιά, που ήταν έδαφος της Δημοκρατίας της Βενετίας, το 1797 πέρασαν στον έλεγχο των Γάλλων του Ναπολέοντα, όταν αυτοί κατέλαβαν τη Βενετία. Το 1799, Ρωσία και Τουρκία μαζί πήραν τα νησιά από τους Γάλλους. Υπό την προστασία της Ρωσίας το 1800, δημιουργήθηκε το πρώτο ανεξάρτητο Ελληνικό Κράτος μετά την Άλωση της Κωνσταντινούπολης, η Δημοκρατία της Επτανήσου Πολιτείας. Πρώτος Πρόεδρος της Γερουσίας της Δημοκρατίας, που πήρε το 1801, διασχίζοντας έφιππος την Κωνσταντινούπολη, το φερμάνι της αυτονομίας, ήταν ο Αντώνιος Καποδίστριας, πατέρας του Ιωάννη. Το 1803, με την ψήφιση του «Δημοκρατικού» Συντάγματος που συνέταξε ο Ιωάννης Καποδίστριας, Πρόεδρος της Γερουσίας εξελέγη ο κόμης Θεοτόκης και Γενικός Γραμματέας της Επικράτειας (Καγκελλάριος) ανέλαβε ο ίδιος ο Ιωάννης Καποδίστριας σε ηλικία μόλις 27 ετών. Λίγους μήνες αργότερα, πέθανε ο Θεοτόκης, ενώ ο πατέρας του Ιωάννη Καποδίστρια αποσύρθηκε από την ενεργό πολιτική σκηνή. Εκείνη λοιπόν την εποχή γεννήθηκε στα Επτάνησα η Μεγάλη Ιδέα της ανασύνταξης της Μεγάλης Ελλάδας. Ο Καποδίστριας, μετά την παράδοση της Επτανήσου από τον Τσάρο στον Ναπολέοντα το 1807 με τη συνθήκη του Τελσίτ, προσκλήθηκε στην Αγία Πετρούπολη από τον τότε Υπουργό Εξωτερικών της Ρωσίας Ρουμιάντσεφ, με τη μεσολάβηση του Ζακυνθινού κόμη Γεωργίου Μοτσενίγου, για να ενταχθεί στη ρωσική Διπλωματική Υπηρεσία. Έφθασε στην Αγία Πετρούπολη στις 16 Ιανουαρίου 1809. Τοποθετήθηκε ως υπεράριθμος Ακόλουθος και το 1811 διορίστηκε κανονικά στη Ρωσική Πρεσβεία στη Βιέννη ως Εμπορικός Ακόλουθος. Το 1812, λόγω του συνεχιζόμενου ρωσοτουρκικού πολέμου, αποσπάστηκε στο Διπλωματικό γραφείο του Αρχιστρατήγου της Στρατιάς του Δούναβη. Εκεί, γνωρίστηκε με τον στρατηγό Κομνηνό και τον διπλωμάτη Ροδοφοινίκη, που κατύθυνε τη σερβική Επανάσταση. Μετά την υπογραφή της Συνθήκης του Βουκουρεστίου, ο Καποδίστριας, αφού φρόντισε να χορηγηθεί άφθονη βοήθεια στους Σέρβους (που εγκαταλείφθηκαν



πια μόνοι τους έναντι των Τούρκων), ακολούθησε το νέο αρχηγό της Στρατιάς του Δούναβη, Ναύαρχο Τσιγαγώφ. Όταν αυτός ανέλαβε αρχιστράτηγος του ρωσικού στρατού εναντίον του Ναπολέοντα, ο Καποδίστριας παρέμεινε στο διπλωματικό γραφείο του Αρχιστρατήγου, μέχρις ότου τον κάλεσε κοντά του ο Τσάρος Αλέξανδρος Α'. Ο Τσάρος είχε εκτιμήσει την προσφορά του Καποδίστρια, ο οποίος είχε οργανώσει το δίκτυο πληροφοριών της ρωσικής στρατιάς στο μέτωπο και μετά τη μάχη της Λειψίας (1813), του ανέθεσε την αποστολή για την απόσπαση της Ελβετίας από τη γαλλική κηδεμονία και την αποκατάσταση της ενότητας της χώρας αυτής με τη θέσπιση νέου Συντάγματος. Πολλοί αμφισβητούν τη συμβολή του Καποδίστρια στη διαμόρφωση του Ελβετικού πολιτεύματος, υποστηρίζοντας ότι η καντονοποίηση της Ελβετίας χρονολογείται από το 13ο αιώνα. Αυτό είναι μεν αλήθεια, η οργάνωση όμως σε ομοσπονδία με τη σημερινή της μορφή, καθώς και η πολιτική ουδετερότητα της Ελβετίας στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής διαπάλης των επιρροών, είναι σαφέστατα έργο του Καποδίστρια, το οποίο εξυπηρετούσε τότε τα διπλωματικά συμφέροντα της Ρωσίας. Μακροπρόθεσμα αποδείχθηκε ότι εξυπηρέτησε θαυμάσια και αυτά της Ελβετίας, η οποία αναδείχθηκε σε μια όαση ειρήνης, ασφάλειας και ευημερίας, ακόμα και στους πιο χαλεπούς καιρούς της ευρωπαϊκής ιστορίας. Το Ελβετικό πολίτευμα είναι ό,τι πιο συγγενές με το ιδανικό της άμεσης δημοκρατίας, διότι για όλα τα σημαντικά θέματα διεξάγονται δημοψηφίσματα και μέσω αυτών αποφαινεται ο λαός, ο ύστατος κριτής των αποφάσεων της κυβέρνησης.

Ο Καποδίστριας, ως μεγάλος πολιτικός και με διαχρονική αντίληψη της ιστορίας, συνέβαλε στην αποφυγή ταπεινωτικής συμπεριφοράς εκ μέρους των νικητών εις βάρος της νικημένης Γαλλίας, γεγονός που δημιούργησε προϋποθέσεις για τη θεμελίωση της ειρήνης και των νέων πολιτικών ισορροπιών στην Ευρώπη.

Παρά ό,τι ήταν αντίθετος με το χρονικό σημείο έναρξης της Ελληνικής επανάστασης, μόλις αυτή ξέσπασε στη Μολδοβλαχία άμεσα τάχθηκε υποστηρικτής της και χρησιμοποίησε την επιρροή του στον Τσάρο, προκειμένου να διατηρηθούν σε επιφυλακή τα τουρκικά στρατεύματα στις παραδουνάβιες χώρες και να μην προελάσουν νότια, καταπνίγοντας την επανάσταση στη γέννησή της. Το

1822 η αλλαγή της στάσης του Τσάρου έναντι της Τουρκίας, και η εκ μέρους του αποδοχή των απόψεων του Μέττερνιχ οδήγησαν στην παραίτηση του Καποδίστρια από τη θέση του Υπουργού Εξωτερικών της Ρωσίας και την αναχώρησή του από την Αγία Πετρούπολη. Γράφει ο Ιωάννης Καποδίστριας στην αυτοβιογραφία του για τη συνάντησή του με τον Τσάρο σχετικά το θέμα αυτό: «Εντεύθεν ορμώμενος κατέδειξα εις αυτόν ότι το σύστημα όπερ νυν ησπάζετο, με έθετε εις το δίλημμα ή να παραβιάσω τα αισθήματά μου και πάντα τα καθήκοντα τα επιβαλλόμενα υπό της Πατρίδος εις την οποίαν ουδέποτε έπαυσα να ανήκω, ή να αθετήσω τα καθήκοντα της προς τον Αυτοκράτορα υπηρεσίας μου. Τοιαύτη θα ήτο η θέση μου εάν εθεώρουν εισέτι εμαυτόν ικανόν να Τον υπηρετώ εις το υπουργείον των Εξωτερικών εις στιγμήν κατά την οποίαν θα εχρησιμοποιεί όλην την ισχύν Του εναντίον του ατυχούς Ελληνικού Έθνους».

Όταν το 1827 ο Καποδίστριας εκλέχθηκε από τη Γ' Εθνοσυνέλευση της Τροιζήνας πρώτος Κυβερνήτης του ανεξάρτητου ελληνικού Κράτους με επταετή θητεία και ήλθε στην Ελλάδα, δεν αγνοούσε τις άθλιες συνθήκες που επικρατούσαν στη χώρα. Η πραγματικότητα όμως ήταν εφιαλτική. Οι αναφορές των "Υπουργών" είναι χαρακτηριστικές: Α. Λόντος, Υπουργός Εξωτερικών: "το Κράτος δεν είναι άλλο ειμή η Αίγινα, ο Πόρος, η Σαλαμίς, η Ελευσίς και τα Μέγαρο διότι η λοιπή Ελλάς ήταν στα χέρια των Τούρκων η στασιαστών καπεταναίων. Έχομε και τας νήσους του Αιγαίου... αλλά κύριος αυτών είναι οι πειραταί". Π. Λοιδωρίκης, Υπουργός Οικονομικών: "όχι μόνον χρήματα δεν υπάρχουν εν τω ταμείω αλλά ούτε ταμείον υπάρχει, διότι δεν υπήρξε ποτε". Α. Βλαχόπουλος, Υπουργός Στρατιωτικών: "στρατόν δεν έχομεν, ούτε υλικόν πολέμου...". Παρόμοια κατάσταση περιγράφει και ο Υπουργός Ναυτικών, για να προσθέσει ο Υπουργός Δικαιοσύνης: "ουδέν έχω να είπω διότι ούτε δικαστήρια ούτε τι σχετικόν υπάρχει"! Στη χώρα κυκλοφορούσαν ομάδες ανθρώπων σαν αγέλες ζώων, χιλιάδες δε ορφανά περιφέρονταν ημίγυμνα μέσα στις λάσπες και τα ερείπια. Και ενώ η κατάσταση αυτή επέμενε να λογίζεται ως Κράτος!!!, εμφανίσθηκαν οι κοτζαμπάσηδες με κάποιους πολιτικούς, και ζητούσαν από τον Κυβερνήτη να δηλώσει πίστη στο Σύνταγμα!!! Αυτός δε απάντησε:

“Δεν δύναμαι αδελφοί, να ορκισθώ τον όρκον του Συντάγματος, διότι δεν δύναμαι να φυλάξω ό,τι δεν έχετε και δεν μου παραδίδετε”. Πρό δε της ταραχής και της αντίδρασης επενέβη ο βουλευτής Σπηλιάδης, ο οποίος είπε τα παρακάτω αξιομνημόνευτα: “Ο λαός δεν θα μας ρωτήσει αν εφυλάξαμεν τον νόμο, αλλά αν εσωσαμεν την πατρίδα. Ταύτης μη υπαρχούσης, ούτε νόμος υπάρχει. Ο δε υπέρτατος των νόμων είναι η σωτηρία της Πατρίδος”. Όταν μάλιστα ο Καποδίστριας απειλήσε ότι θα φύγει, αποφασίστηκε η ορκωμοσία του από τη Βουλή με όρκο, τον οποίον συνέταξε ο ίδιος, ανέλαβε δε την ευθύνην “έναντι του Έθνους” και μόνον. Σε ελάχιστο χρόνο παρουσιάστηκε πρωτοφανές έργο. Ιδρύθηκε η Σχολή Ευελπίδων και οργανώθηκε στρατός. Κόπηκε εθνικό νόμισμα. Ιδρύθηκε η ταχυδρομική υπηρεσία και η γεωργική Σχολή Τίρυνθος. Κτίσθηκαν σχολεία και βιβλιοθήκες, ναυπηγεία και ορφανοτροφείο. Κατασκευάστηκαν δρόμοι. Δημιουργήθηκε τυπογραφείο. Οργανώθηκε η δικαιοσύνη και τα δικαστήρια. Ο Κυβερνήτης προτίμησε τη συμπληρωματική ισχύ της γαλλικής νομοθεσίας, αντί της ολοκληρωτικής εισαγωγής της στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος. Αναγνώρισε την ισοτιμία μεταξύ γραπτού και εθιμικού δικαίου και προκειμένου να γίνουν οι «μεταρρυθμίσεις», που απαιτούσε το συμφέρον του έθνους προέβη σε περισυλλογή των εθίμων, δηλ. σε καταγραφή των κανόνων του λαϊκού (εθιμικού) δικαίου. Επίσης οργανώθηκαν οι κρατικές υπηρεσίες και ιδρύθηκε Τράπεζα με συνεισφορά του ιδίου από 25.000 τάλληρα. Η χώρα μετατράπηκε σε εργοτάξιο. Την εποχή εκείνη εκδιώχθηκε ο Ιμπραήμ από την Πελοπόννησο και απελευθερώθηκε με νικηφόρες μάχες η Στερεά Ελλάδα, ενώ κατεστάλη η πειρατεία που μάστιζε το Αιγαίο και την Κρήτη. Ύστερα από τέσσερις περίπου αιώνες οι Έλληνες αποκτήσαμε ελεύθερο κράτος. Βέβαια με προϋποθέσεις που μας έθεταν οι μεγάλες «Προστάτιδες» δυνάμεις. Όταν ο Palmerston έλεγε: “έχομεν ανάγκη μίας Ελλάδος”, εννοούσε ότι το “μόρφωμα” Ελλάς, θα ενεργούσε ως προτεκτοράτο και σύμφωνα με τις θελήσεις της Αγγλίας. Γνώριζαν δε πολύ καλά, ότι ο λαός, ο οποίος μόλις είχε απελευθερωθεί από μία μακρόχρονη, φρικτή δουλεία είχε χάσει τα όρια των εννοιών της ελευθερίας, του Νόμου, του Συντάγματος, της κρατικής λειτουργίας. Επομένως, δεν προσφερόταν κατάλληλο έδαφος για μία ομαλή διακυβέρνηση. Ο Goethe είχε παρατηρήσει ότι η Ελλάδα, εκείνη την εποχή, χρειαζόταν για Κυβερνήτη έναν στρατιωτικό και όχι ένα διπλωμάτη. Ο Καποδίστριας, πέρα από την αναμφισβήτητη πολιτική του ιδιοφυία, δεν έπαυε να είναι ένας άνθρωπος ρομαντικός και υπερβολικά αισιόδοξος, με πίστη στις καλές προθέσεις των άλλων, ελαττώματα θανάσιμα για ηγέτη. Κατέβαλε τεράστια προσπάθεια για την συγκρότηση με ευρωπαϊκά πρότυπα του νεοσύστατου κράτους και προσέφερε ανιδιοτελώς, για το σκοπό αυτό, ξοδεύοντας όλη του την περιουσία. Όταν η Βουλή όρισε την ετήσια αποζημίωσή του στο ποσό των 50.000 φονίκων, ο Κυβερνήτης αρνήθηκε δηλώνοντας ότι δεν θα ήθελε να επιβαρύνει το ελληνικό δημόσιο ταμείο με τους πενιχρούς πόρους και θα διαβιούσε με τα μέτρια προσωπικά του εισοδήματα. Η Εθνοσυνέλευση επανέρχεται το 1829 και ψηφίζει μεγάλη χορηγία στον Καποδίστρια, επειδή “ο κυβερνήτης αφιέρωσε στις ανάγκες της πατρί-

δος, και προ της ελεύσεώς του και μετά την έλευσή του, τα λείψανα της προσωπικής του περιουσίας, συμποσούμενα υπέρ το μιλλιούνιο γροσίων τουρκικών...”. Ο Κυβερνήτης αρνείται και πάλι, ευχαριστεί τη Συνέλευση για την απόφασή της λέγοντας: “αισθανόμεθα ευτυχείς διότι ηδυνήθημεν να προσφέρωμεν τα λείψανα της μετριάς καταστάσεώς μας εις το θυσιαστήριον της πατρίδος”. Ο Καποδίστριας πίστευε, ότι γρήγορα η τάξη θα διαδεχθεί το χάος, πράγμα που πέτυχε σε σημαντικό βαθμό. Όμως βρισκόταν σε πλήρη εξέλιξη το σχέδιο για μια Ελλάδα προτεκτοράτο, το οποίο διακαώς προωθούσε η Αγγλία με τη συνδρομή του Μέτερνιχ αλλά και της Γαλλίας. Οι εκπρόσωποι των ξένων συμφερόντων στην Ελλάδα, οι περισσότεροι από άγνοια και οι υπόλοιποι από αδιάστατη φιλαρχία, την οποία καλλιεργούσαν και ενθάρρυναν ξένοι πράκτορες, υπονόμειαν το έργο του Κυβερνήτη και υπέσκαπταν την κυβέρνησή του. Στις 27 Σεπτεμβρίου 1831, πηγαίνοντας στην Εκκλησία του Αγίου Σπυρίδωνα για την κυριακάτικη Θεία Λειτουργία, ο Κυβερνήτης δολοφονήθηκε από τους αδελφούς Μαυρομιχάλη, όπως κατέγραψε η επίσημη ιστορία. Πέρασαν 175 χρόνια από τότε. Η πολιτική αυτή δολοφονία ανέκοψε την πορεία, που είχε χαράξει ο Ιωάννης Καποδίστριας για το ελληνικό Έθνος. Ο σχετικός με τη δολοφονία του Ι. Καποδίστριας φάκελος των Βρετανικών Αρχείων παραμένει απόρρητος. Ποιος ήταν ο φυσικός αυτουργός της δολοφονίας ελάχιστη σημασία έχει πια. Οι ηθικοί αυτουργοί, που όπλισαν το χέρι του δολοφόνου είναι διαχρονικά γνωστοί. Είναι αυτοί που ήθελαν και θέλουν την Ελλάδα έρμαιο των δικών τους πολιτικών. Φυσικά, καμιά ξένη «δύναμη» δεν θα ήταν δυνατό να βλάψει τον τόπο, αν ο σπόρος της διχόνοιας που έσπερναν, δεν εύρισκε πρόσφορο έδαφος στη φιλαρχία, τον εγωισμό και την αθλιότητα Ελλήνων, που αποτέλεσαν το εφαλτήριο των ξένων συμφερόντων. Δυστυχώς, η χώρα που γεννάει ήρωες, γεννάει σε ανάλογη ποσότητα και ελεεινούς συμφεροντολόγους. Η ζωή, το έργο και ο θάνατος του Ιωάννη Καποδίστρια δεν είναι μια ανάμνηση ιστορικής μνήμης. Είναι η πεμπουσία της Ελληνικής Ιστορίας. Είναι η ευλογία και η κατάρα της πατρίδας μας.

---

#### Β Ι Β Λ Ι Ο Γ Ρ Α Φ Ι Α

Δεσποτόπουλου: Ο Κυβερνήτης Καποδίστριας και η απελευθέρωση της Ελλάδος  
 Ιστορία του ελληνικού έθνους (Εκδοτική Αθηνών)  
 Ιστορία των Ελλήνων (εκδόσεις Δομή)  
 Κοκκινάκη Δημ: Ποιοι δολοφόνησαν τον Καποδίστρια  
 Λάσκαρι Μιχαήλ: Αυτοβιογραφία Ιωάννου Καποδίστρια, Αθήνα 1940  
 Παπαθανασόπουλου Γιώργου: Ι. Καποδίστριας. Πρότυπο αποτελεσματικού και έντιμου πολιτικού (άρθρο)  
 Χατζάρα Σπυρίδωνα: Ο μυστικός επαναστάτης Ι. Καποδίστριας (άρθρο)

# Τα Ελευσίνια μυστήρια

Βοηδρομιών (Σεπτέμβριος , ο μήνας των Μεγάλων Ελευσινίων Μυστηρίων)

Η

Ελευσίνα, αρχαίος Αττικός Δήμος, ήταν ονομαστή για το Ιερό της Δήμητρας και για τα Ελευσίνια μυστήρια, που τελούνταν προς τιμή της θεάς Δήμητρας και της Κόρης της, Περσεφόνης. Το όνομα Ελευσίς προέρχεται είτε από τον βασιλιά Ελευσίνιο είτε από την Έλευση εκεί της Δήμητρας.

## Ο ΜΥΘΟΣ

Η αρπαγή της Περσεφόνης στον Άδη, είναι από τους πιο ωραίους μύθους της Αρχαίας Ελλάδας και αποτελεί τον μυθολογικό - θεολογικό άξονα των Ελευσινίων μυστηρίων.

Η Κόρη του Δία και της θεάς Δήμητρας, η Περσεφόνη, έπαιζε με τις κόρες του Ωκεανού, σε όμορφο λειβάδι, μέσα την ευωδιά των ρόδων, του ίου, του κρόκου, της ίριδας, του υακίνθου και σκύβοντας να κόψει ένα νάρκισσο, ανοίγει η γη και ο θεός του Άδη, ο Πλούτωνας, αδελφός του Δία, με το χρυσό του άρμα αρπάζει την Κόρη και την μεταφέρει στον σκοτεινό του βασίλειο, στον Κάτω κόσμο. Στο άκουσμα της κραυγής της Κόρης της, η Δήμητρα κατέβηκε από τον Όλυμπο και άρχισε την περιπλάνηση, αναζητώντας την κόρη της εννέα μερόνυχτα. Φθάνει στην Ελευσίνα, ως σεβάσμια γερόντισσα, ξεκουράζεται στην Αγέλαστο πέτρα, και φιλοξενείται στο παλάτι του βασιλιά Κελεού και Μετάνειρας. Στην συνέχεια, αφού έχει αποκαλύψει στους ανθρώπους την θεϊκή της φύση, κλείεται στο Ιερό, που της αφιερώθηκε.

Εκεί συνδιαλέγεται με τους Ολύμπιους θεούς την υπό όρους επιστροφή της Περσεφόνης. Ο Πλούτωνας επιτρέπει στην Περσεφόνη να επιστρέψει στην γη, αφού πρώτα της δίνει να φάει ένα σπιρί από ρόδι. Η κόρη οδηγείται στον Άνω κόσμο κοντά στην Μητέρα της, τότε λουλουδιζει η γη, τα πουλιά ζευγαρώνουν και τραγουδούν, η Αφροδίτη τρέχει να προφτάσει ανθρώπους βιαστικούς και μια ζέστα ζωής ανεβαίνει παντού. Πόσο λίγο όμως κρατάει η ευτυχία! Η Κόρη τρώγοντας το ρόδι δέθηκε με τα δεσμά του γάμου και του Κάτω κόσμου. Η Δήμητρα συμβιβάσθηκε να μένει η κόρη της για λίγο στον Άδη, κοντά στον άνδρα της, και τον πολύ καιρό πάνω στην Γη μαζί της. Όταν η Κόρη είναι στον Κάτω κόσμο και η θεά μητέρα της είναι λυπημένη, μαραίνεται και κρύνει η Γη. Το ίδιο συμβαίνει σε κάθε γύρισμα του χρόνου, ασταμάτητα κι αιώνια. Ομως η θεά Δήμητρα, πριν ανέβει στον Όλυμπο, δεν ξέχασε τους Ελευσινιώτες, που την δέχθηκαν, όταν ήταν λυπημένη, τους καλεί να την τιμούν και να την λατρεύουν, τελούντες τα Ιερά της Μυστήρια.

## Πέρα από το μύθο

Η Δήμητρα και η Περσεφόνη ήταν κατ'εξοχήν θεότητες του

σιταριού και οι μυστικές τελετές στην Ελευσίνα απέβλεπαν στην εξασφάλιση της καρποφορίας του σιταριού. Το σιτάρι σκεπάζεται με χώμα κατά την σπορά και πεθαίνει, για να αναστηθεί πλουσιώτερο με την μορφή σταχυού. Με την ιστορία του σιταριού ερμήνευσε ο άνθρωπος το μυστήριο της ζωής και του θανάτου, και πλούτισε με διδασκαλίες την μεταθανάτια μοίρα του. Έτσι τα Ελευσίνια ξέφυγαν από τον κύκλο της απλής αγροτικής γιορτής και επέζησαν ως παρήγορη για τον άνθρωπο αποκάλυψη. Η ζωντανή θρησκευτικότητα στην Ελλάδα δεν μπορούσε να ικανοποιηθεί από την επίσημη θρησκεία, που είχε πομπώδη κι επιδεικτικό χαρακτήρα (μεγαλοπρεπείς ναοί, πομπώδεις εορτές π.χ Παναθήναια), που κατέπνιγε τον αυθορμητισμό και την θερμότητα της λατρείας. Έτσι πολλοί άρχισαν να αναζητούν αφθονότερη θρησκευτική συγκίνηση. Οι τύραννοι, επιδιώκοντας την συμπάθεια του λαού, ευνόησαν την λαϊκή θρησκευτική ζωή και εισήγαγαν τις λατρείες των αγροτικών κοινοτήτων στις πόλεις. Την αγροτική λατρεία της Δήμητρας στην Ελευσίνα επισημοποίησε ο τύραννος Πεισίστρατος.

Τα Ελευσίνια μυστήρια γιορτάζονταν μια φορά τον χρόνο. Διακρίνονταν σε Μικρά και Μεγάλα. Τα Μικρά τα τελούσαν τον μήνα Ανθεστηριώνα (Φεβρουάριο) και τα Μεγάλα τον μήνα Βοηδρομιώνα (Σεπτέμβριο).

Τα Μικρά Μυστήρια ήταν προπαρασκευαστικά των Μεγάλων Σ' αυτά γινόταν η πρώτη μύηση κι έπρεπε να περάσει ένας χρόνος τέλειας ζωής για να εισαχθούν οι μνημένοι στα Μεγάλα μυστήρια. Στα μυστήρια αυτά δίνονταν στους μνημένους διάφορες συμβουλές και οδηγίες, σχετικές με τον τρόπο ζωής τους και ακολουθούσαν πράξεις, που είχαν σκοπό να αποκαθάρουν και να εξαγνίσουν τον μνημένο, ώστε να τον καταστήσουν ικανό για τα Μεγάλα Μυστήρια. Οι μουύμενοι έκαναν θυσίες, μπάνιο στην θάλασσα ή στον Ιλισό ποταμό, έδιναν κρυφούς όρκους, μάθαιναν ό,τι χρειαζόταν για τα Μεγάλα Μυστήρια. Ο μουύμενος στα Μικρά Μυστήρια ονομαζόταν Μύστης.

## Τα Μεγάλα Μυστήρια

Τα Μεγάλα Μυστήρια άρχιζαν στις 14 του Βοηδρομιώνα (Σεπτεμβρίου) και διαρκούσαν εννέα μέρες με την εξής σειρά: Την Πρώτη μέρα Μεταφέρονταν τα Ιερά σύμβολα από την Ελευσίνα στην Αθήνα, μέσω της Ιεράς οδού, στο Ελευσίνιο της Ακρόπολης.

Την Δεύτερη μέρα, που λεγόταν άλα δε μύσται. Οι μύστες πήγαιναν στις ακτές του Φαλήρου κι έκαναν λουτρό.



Την Τρίτη μέρα, οι μυημένοι έκαναν θυσίες και νήστευαν. Ετρωγαν μόνο παστέλια. Η νηστεία αποτελούσε το ουσιαδότερο μέρος αυτής τελετής.

Την Τέταρτη μέρα, γυναίκες, με αστραφερά πέπλα, κρατώντας στα χέρια τους πανέρια με ρόδια και παπαρούνες, τα περιέφεραν σε πομπή μέσα σε άμαξα, που την έσερναν βόδια. Οι γυναίκες αυτές, για επτά μέρες, ξεχνούσαν την Αφροδίτη και τις ηδονές...

Την Πέμπτη μέρα, οι μύστες οδηγούνταν από τον δαδούχο, κρατώντας λαμπάδες, στο Ιερό της Δήμητρας, όπου διανυκτέρευαν.

Την Έκτη μέρα μεταφερόταν με ύμνους και ωδές από τον Κεραμεικό το άγαλμα του μυστικού 'Ιακχου, στεφανωμένου με μυρσίνη. Η πομπή ήταν μεγαλοπρεπής, έπαιρνε μέρος χιλιάδες λαού και η διαδρομή ήταν όμοια με αυτή, που ακολουθούμε σήμερα να πάμε στην Ελευσίνα. Όταν οι μύστες έφθαναν στον Αθηναϊκό Κηφισό, τους υποδέχονταν οι Ελευσίνιοι με σκώμματα (τα οποία ονομάζονταν γεφυρισμοί). Όταν η πομπή έφθανε στην Ελευσίνα, τα ιερά παραδίνονταν στο Τελεστήριο, οι μύστες καθαρίζονταν με νερό από το Καλλίχορο φρέαρ και πήγαιναν να διανυκτερεύσουν στο Τελεστήριο. Εδώ συναντάμε δυσκολίες στην κατανόηση της υπόλοιπης τελετουργίας, οι μύστες, όπως είπαμε, κράτησαν, επί αιώνες, καλά κρυμμένο το μυστικό τους... Η νύκτα έχει προχωρήσει αρκετά, οι μύστες, με επικεφαλής τον μυσταγωγό τους, έχουν πιάσει τις βαθμίδες ολόγυρα στο εσωτερικό του Τελεστηρίου, θα σταθούν όρθιοι μέχρι το πρωί. Μέσα στο Τελεστήριο βρίσκεται το Ιερατείο σε πυρετώδη δραστηριότητα, την απόλυτη ησυχία σχίζει η βροντερή φωνή του Ιεροκήρυκα. Διατάζει απόλυτη σιωπή. Χιλιάδες καρδιές χτυπούν. Είναι αδύνατο να ξέρουμε τι ακριβώς γινότανε σε τούτο το θεόκλειστο τετράγωνο οικοδόμημα από υπεύθυνο στόμα, αυτό που κάπως διαγράφεται είναι ότι μέσα στο Τελεστήριο γίνονταν αναπαράσταση σκηνών από τον μύθο της Δήμητρας και της Κόρης, αυτά είναι τα, «δρώμενα», ίσως υπήρχαν και τα «λεγόμενα». Ο Ιεροφάντης απαγγέλει απόρρητες ευχές, δεν χρειάζεται να τις καταλαβαίνουν οι μύστες, φθάνει να τις καταλαβαίνει η Θεά. Το φώς αρχίζει να φέγγει ξανά, οι καρδιές ξανακτυπούν, δυσκολεύουν οι αναπνοές. Χαρούμενοι κύπιοι αγγέλουν ότι μεταξύ των Θεών κατορθώθηκε συμβιβασμός, η Κόρη θα ξανάρθει και θα φέρει μαζί της



Ο Τριπτόλεμος επάνω σε φτερωτό άρμα ξεκινά από την Αττική για να διδάξει σε όλη τη γη την καλλιέργεια του σιταριού. (Ε' αι. π.Χ. Λονδίνο, Βρετανικό Μουσείο).

ανανεωμένη ζωή και καρποφορία. Ο Τριπτόλεμος με φτερωτό άρμα, ξεκινάει να διδάξει τους ανθρώπους την καλλιέργεια του σιταριού. Θα πραγματοποιήσει το πιο φιλόπρωτο και εκπολιτιστικό ταξίδι στον κόσμο. Θα βεβαιώσει τους ανθρώπους, ότι τώρα πιά, μπορούν να στέκονται σ' ένα τόπο, να οργανώνουν Κοινωνίες, να παράγουν πολιτισμό.

Την Εβδομη μέρα οι μύστες γύριζαν στην Αθήνα με χαριεντισμούς και σκώμματα.

Την Όγδοη μέρα γίνονταν τα Επιδαύρια, μια τελετή για κείνους, που είχαν καθυστερήσει, όπως ο Ασκληπιός όταν ήλθε από την Επίδαυρο στην Αθήνα, έφθασε μόλις την όγδοη μέρα.

Η Ένατη και τελευταία μέρα, που λεγόταν "πλημοχό-αι". Τη μέρα αυτή γέμιζαν δύο αγγεία "πλημοχόες" με νερό και κρασί και το έχυναν ένα προς ανατολή και το άλλο προς την δύση λέγοντας μυστικά λόγια. Οι μουόμενοι γίνονται καλλίτεροι άνθρωποι, τελειότεροι, ενάρετοι με αποτέλεσμα να βρούν μεταθανάτια καλή διάθεση στον Άδη. Τα Ελευσίνια Μυστήρια είναι το ευγενέστερο και λεπτότερο άνθος της Ελληνικής λαϊκής θρησκείας. Απελάμβανον στην Ελληνική και Λατινική αρχαιότητα ιδιαίτερου σεβασμού. Ο Ισοκράτης στον Πανηγυρικό του μιλάει για δύο μεγάλα δώρα, που χάρισε η Δήμητρα στους Αθηναίους, στο σιτάρι, για να μην ζούν σαν άγρια θηρία και τα Μυστήρια, απ' όπου παίρνουν ελπίδες για την ζωή και την αιωνιότητα.

Στα ιστορικά χρόνια οι μουόμενοι έπιναν την δέκατη ημέρα τον κυκεώνα, σύμβολο γλυκύτητας και ισορροπίας, που διαδεχόταν την ταραχή της μύησης. Ο κυκεών ήταν παχύρρευστο ποτό από νερό και αλεύρι, στο οποίο προσέθεταν άγρια μέντα. Λείψανα των Ελευσινίων Μυστηρίων σώζονται ακόμη και σήμερα και παρουσιάζουν λαογραφικό ενδιαφέρον, παράδειγμα το ρόδι, που χρησιμοποιείται στους αρραβώνες, στον γάμο, στην γέννηση, στην πρωτοχρονιά, στην σπορά, στην καθέλκυση πλοίων, στα κόλλυβα. Η άσπρο-κόκκινη στριφτή κλωστή, την οποία οι μανάδες δένουν σαν βραχιόλι γύρω στο χέρι του παιδιού, την πρώτη του Μάρτη, για να μην τα μαυρίσει ο ήλιος, είναι η κρόκη, που έδεναν στο χέρι και το πόδι τους οι μύστες, για άγνωστους σε μάζ λόγους.

Τα Ελευσίνια μυστήρια έπαψαν να λειτουργούν την εποχή του Αυτοκράτορα Βυζαντίου Ιουστινιανού (569 μχ).

Από την Συμβολαιογράφο Σερρών  
**Φωτεινή Κούτκου**

*Η*

Η Ελληνική συμβολαιογραφία βγήκε πρόσφατα από μια κρίσιμη εκλογική διαδικασία και πραγματικά, στα σημαντικά ζητήματα που βλέπουμε να έρχονται και την αφορούν, το σώμα παρακολουθεί με αγωνία, αν θα μπορέσει να εκμεταλλευτεί τις εξελίξεις και να καρπωθεί οφέλη από τα νέα δεδομένα που συνεχώς δημιουργούνται. Μετά και την αλλαγή φρουράς στον «Νοτάριο» η στήλη αυτή θα συνεχίσει να παρουσιάζει ιστοσελίδες συμβολαιογραφικών συλλόγων του εξωτερικού βρίσκοντας κάθε φορά κάτι ξεχωριστό και σημαντικό που θα μας βάλει σε σκέψεις για τη δική μας εσωτερική πραγματικότητα:

Με ιδιαίτερο ενδιαφέρον επισκέπτεται κανείς το site των Βέλγων Συμβολαιογράφων <http://www.notaire.be>. Η παρουσίαση και το περιεχόμενο της ιστοσελίδας είναι δηλωτικό του υψηλού επιπέδου στο οποίο ασκείται το λειτουργήμα και ως εκ τούτου δηλωτικό της κοινωνικής διάκρισης του Συμβολαιογράφου.

Ένα μέσο συμβολαιογραφείο στο Βέλγιο απασχολεί συνήθως 3 με 4 συνεργάτες. Αυτοί βοηθούν άμεσα τον Συμβολαιογράφο στα καθήκοντά του, που σχηματικά εντάσσονται σε τρεις (3) κύριους τομείς δράσης: τη σύνταξη των πράξεων, τα λογιστικά, τη διοίκηση.

Ένα συμβολαιογραφείο προσφέρει πολλές ευκαιρίες επαγγελματικής αποκατάστασης τόσο σε κατόχους πανεπιστημιακών διπλωμάτων όσο και σε μη κατόχους. Όλα τα πτυχία μπορούν να αξιοποιηθούν: οι σπουδές στο δίκαιο, στην οικονομία, στη λογιστική, στη γραμματειακή υποστήριξη και άλλες.

Στην πραγματικότητα, οι τρεις παραπάνω τομείς που αναφέρθηκαν δεν είναι τόσο καθαρά χωρισμένοι. Για παράδειγμα, ο συμβολαιογράφος πρέπει πολλές φορές να προβεί ακόμη και σε 50 ενέργειες για μία μόνο πράξη!! Τα συμβολαιογραφεία είναι μικρομεσαίες επιχειρήσεις και κάθε συνεργάτης έχει διαφορετικά καθήκοντα, ανάλογα με τις ικανότητες και τις γνώσεις του.

Η Συμβολαιογραφία είναι ένας τομέας σε συνεχή εξέλιξη που εγγυάται για τους εργαζόμενους σε αυτό, εργασιακή σταθερότητα: στην πραγματικότητα κάθε πολίτης θα περάσει αργά ή γρήγορα το κατώφλι ενός Συμβολαιογραφείου! Επίσης ενισχύει την αποκέντρωση: υπάρχει σε όλη τη χώρα παντού ένα συμβολαιογραφείο όπου μπορεί κανείς να εξυπηρετηθεί αλλά και να εργαστεί.

Το κύρος του συμβολαιογράφου στο Βέλγιο δεν είναι τυχαίο, συμβαδίζει με την ουσία και τη γνώση. Για να γίνει κανείς συμβολαιογράφος πρέπει ως προαπαιτούμενο α) να έχει πτυχίο νομικής και συμβολαιογραφίας (εξαετής φοίτηση), β) να έχει ολοκληρώσει ένα stage διάρκειας τουλάχιστον τριών ετών σε συμβολαιογραφείο, γ) να έχει πετύχει σε τέτοια θέση στον διαγωνισμό, έτσι ώστε να φέρει τον τίτλο του «υποψήφιου συμβολαιογράφου» και δ) να αποδεικνύει, σε ορισμένες περιπτώσεις, τη γνώση ξένων γλωσσών. Οι φάκελοι των «υποψήφιων συμβολαιογράφων» εξετάζονται από μία εξεταστική επιτροπή (με συμμετοχή συμβολαιογράφων και μη), η οποία προκρίνει τους τρεις καλύτερους υποψηφίους με βάση την νομική και επαγγελματική επάρκειά τους. Ο Υπουργός Δικαιοσύνης θα πρέπει να επιλέξει μεταξύ των τριών υποψηφίων.

Μεγάλο ενδιαφέρον επίσης στην Βελγική ιστοσελίδα είναι η δυνατότητα υπολογισμού των εξόδων μιας πράξης (κλικ στην επιλογή

«calcul des frais d' acte»). Τα έξοδα μιας πράξης («frais d' acte») χωρίζονται σε τρία μέρη:

α) Στα δικαιώματα εγγραφής, δηλαδή το νόμιμο φόρο που ο Συμβολαιογράφος οφείλει να αποδώσει στο κράτος.

β) Στα έξοδα που αφορούν έρευνες στα Υποθηκοφυλακεία, κτηματολόγια, δήμους, φορολογικές έρευνες, έξοδα για χαρτόσημα, δικαιώματα μεταγραφής και καταχώρησης της πράξης, έξοδα φακέλου κ.λ.π.

και γ) Στα δικαιώματα του Συμβολαιογράφου που καθορίζονται με βασιλικό διάταγμα, ανάλογα με την πράξη που κάθε φορά πραγματοποιείται.

Με πολλά θαυμαστικά γίνεται η διευκρίνιση ότι στα παραπάνω ποσά δεν περιλαμβάνονται τα έξοδα που προφανώς γίνονται κατά τις διαπραγματεύσεις, δηλαδή πριν από τη σύνταξη της πράξης, τα οποία ανάλογα με τις τοπικές συνήθειες τα επιβαρύνεται είτε ο αγοραστής είτε ο πωλητής.

Ας δούμε για παράδειγμα τα έξοδα μιας αγοραπωλησίας ακινήτου αξίας 100.000,00 ευρώ στην περιοχή των Βρυξελλών

Φόρος	12.500,00 ευρώ
Διάφορα έξοδα	625,00 ευρώ
Δικαιώματα	1.593,66 ευρώ
<b>Προβλεπόμενο σύνολο</b>	<b>14.720,00 ευρώ</b>

Και για αγοραπωλησία αξίας 1.000,00 ευρώ

Φόρος	125,00 ευρώ
Διάφορα έξοδα	625,00 ευρώ
Δικαιώματα	45,60 ευρώ
<b>Σύνολο</b>	<b>800,00 ευρώ</b>

Βέβαια ο υπολογισμός αυτός είναι καθαρά ενδεικτικός και δεν αποκλείονται αυξομειώσεις κατά περίπτωση και περιοχές.

Τα διάφορα έξοδα της πράξης, αυτά δηλαδή που αναφέρονται ως έξοδα στην δεύτερη παραπάνω κατηγορία, ανέρχονται συνήθως σε 625,00 ευρώ, κατ' αποκοπή και είναι αυτά που είναι απαραίτητα για τη σύνταξη μιας πράξης έγκυρης και ασφαλούς.

Τέλος, θα ήθελα να τονίσω ιδιαίτερα, την πολύ προσεγμένη ενότητα της ιστοσελίδας που αφορά την αγορά ακινήτων (Les annonces immobilières des notaires de Belgique), βλέποντας κατ' αυτόν τον τρόπο ότι και στο Βέλγιο όπως και σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες τις ιστοσελίδες των οποίων έχουμε επισκεφθεί, οι πωλήσεις των ακινήτων είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με το λειτουργήμα του Συμβολαιογράφου, ο οποίος θεωρείται ως ο «ειδικός» νομικός στο ακίνητο.

Από όλα τα παραπάνω αλλά και από τις υπόλοιπες πληροφορίες της ιστοσελίδας που εδώ δεν παρουσιάζονται, συνειδητοποιούμε ότι ο Βέλγος συμβολαιογράφος ξεκινάει με γνώσεις, με προσόντα, έχοντας ήδη φοιτήσει και θητεύσει τουλάχιστον εννέα (9) έτη με μοναδικό σκοπό και όραμα όχι να πάρει γενικά κάποια θέση αλλά να γίνει συμβολαιογράφος παίρνοντας μέρος και σε έναν ιδιαίτερα σημαντικό και δύσκολο διαγωνισμό. - Με μια τέτοια πορεία δικαίως θα έχει αξιώσεις και δικαίως θα εισακούγεται ...

επιμέλεια: Μαρία Χαλκίδου,  
συμβ/φος Κατερίνης  
μέλος του Δ.Σ. του Σ.Σ.Εφ.Θεσ/νίκης

Ο «Νοτάριος» σας ενημερώνει σχετικά με τις νο-  
μοθετικές εξελίξεις του τριμήνου καθώς και με  
επιστημονικές συναντήσεις ιδιαίτερης σημασίας.

- **N.3481/2006:** Τροποποιήσεις διατάξεων περί Εθν. Κτηματολογίου, Δημ. Έργων, Μελετών κλπ. (ΦΕΚ Α 162/2-8-2006). Άρθρα: 1. Τροποποίηση Ν.2308/1995 (Κτηματογράφηση - Εθν. Κτηματολόγιο)  
2. Τροποποίηση Ν.2664/98 (Εθν. Κτηματολόγιο)
- **ΠΥΣ 8 τ//2006:** Ανάκληση ΠΥΣ 2/2003 (απόκτηση από «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε.» έκτασης στο Καβούρι) (ΦΕΚ Α 109/5-6-2006).
- **N. 3463/2006:** Κύρωση του ΚΩΔΙΚΑ ΔΗΜΩΝ και ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ (ΦΕΚ Α 114/8-6-2006).
- **N. 3472/2006:** Θέματα αρμ/τας Υπ. Δικαιοσύνης (Τροποπι/ση Κωδ. Οργ. Δικαστηρίων, Ποινικά κλπ) (ΦΕΚ Α 135/4-7-2006). Άρθρο 11 Τροποποίηση Κώδικα Συμβολαιογράφων.
- **N. 3453/2006:** Φορολογικό καθεστώς Συνδεδεμένων Εταιρειών, θέματα Τελών, Κώδικα, Μισθολόγιο κλπ. (ΦΕΚ Α 74/7-4-2006)

#### Ά ρ θ ρ α

1. Κεφάλ. Α': Φορολογικό καθεστώς Συνδεδεμένων Εταιρειών-Σκοπός.  
Με τις διατάξεις του άρθρου 2 του παρόντος νόμου εναρμονίζεται η ελληνική νομοθεσία με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 90/435/ΕΚ Οδηγίας του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (L. 225/20-8-1990), σχετικά με το κοινό φορολογικό καθεστώς, το οποίο ισχύει για τις μητρικές και τις θυγατρικές εταιρείες διαφόρων κρατών μελών, όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 2003/123/ΕΚ Οδηγίας του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (L 7/41/12.1.2004).
2. Τροποποίηση Ν.2578/98
3. Κεφάλ. Β': Οδηγ 2004/56-Αμοιβαία Διοικητ. Συνδρομή
4. Τροποποίηση Ν.1914/90.
5. Κεφαλ. Γ': ΦΠΑ εγκατεστημένων σε άλλο κράτος της ΕΕ.

Παραθέτουμε στη συνέχεια την πρόσφατη νομοθεσία σχετικά με την υπαγωγή στο καθεστώς υπηκόων τρίτων χωρών, ως επί μακρόν διαμενόντων στην Ελλάδα, σε εναρμόνιση της Ελληνικής νομοθεσίας προς τις αντίστοιχες κοινοτικές οδηγίες.  
α) ΠΔ 131/2006: Εναρμόνιση με Οδηγ 2003/86 σχετ. δικαίωμα οικογενειακής επανένωσης (ΦΕΚ Α 143/13-7-2006).

#### Άρθρο 1 Σκοπός

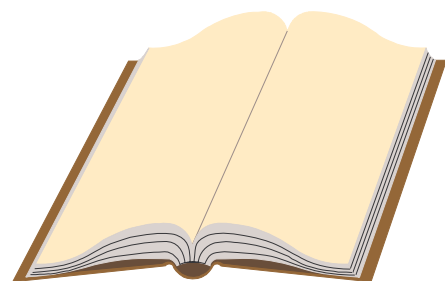
Σκοπός του παρόντος είναι η εναρμόνιση της Ελληνικής νομοθεσίας προς την Οδηγία 2003/86/ΕΚ του Συμβουλίου της 22ας Σεπτεμβρίου 2003 «σχετικά με το δικαίωμα οικογενειακής επανένωσης» (ΕΕ L 251/12 της 3.10.2003) και ο καθορισμός των όρων υπό τους οποίους μπορούν να ασκούν το δικαίωμα της οικογενειακής επανένωσης οι υπήκοοι τρίτων χωρών που διαμένουν νόμιμα στην Ελληνική επικράτεια.

β) ΠΔ 150/2006: Καθεστώς υπηκόων τρίτων χωρών οι οποίοι είναι επί μακρόν διαμένοντες ΟΔΗΓ. 2003/109/ΕΚ (ΦΕΚ Α' 160/31-7-2006).

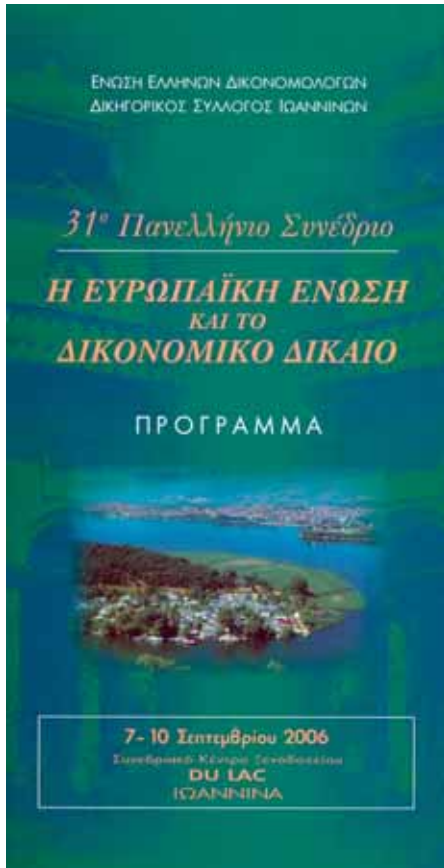
#### Άρθρο 1 Σκοπός

Σκοπός του παρόντος είναι η εναρμόνιση της Ελληνικής νομοθεσίας προς την Οδηγία 2003/109/ΕΚ του Συμβουλίου της 25ης Νοεμβρίου 2003 «σχετικά με το καθεστώς υπηκόων τρίτων χωρών οι οποίοι είναι επί μακρόν διαμένοντες» (ΕΕ L 16/44/23-1-2004), η οποία καθορίζει:

- α) Τις προϋποθέσεις χορήγησης και ανάκλησης του καθεστώτος επί μακρόν διαμένοντος από ένα κράτος μέλος στους υπηκόους τρίτων χωρών οι οποίοι διαμένουν νόμιμα στην επικράτεια του, καθώς και τα συναφή δικαιώματά τους, και
- β) Τις προϋποθέσεις διαμονής υπηκόων τρίτων χωρών υπό καθεστώς επί μακρόν διαμένοντος σε κράτη μέλη διαφορετικά από εκείνο που τους χορήγησε το καθεστώς αυτό.
- και γ) την ΥΑ Φ.Ο//2006 που αφορά: Έγκριση της Συμφωνίας αμοιβαίας κατάργησης θεωρήσεων επί διπλωμ. Διαβατηρίων Ελλάδας Πακιστάν (ΦΕΚ Α 99/17-5-2006).



επιμέλεια: *Μαρία Χαλκίδου, συμβ/φος Κατερίνης μέλος του Δ.Σ. του Σ.Σ.Ε.Θ.*



Πραγματοποιήθηκε στα Ιωάννινα στις 7-10 Σεπτεμβρίου 2006 το 31ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ενώσεως Ελλήνων Δικονομολόγων με τη συνεργασία του Δικηγορικού Συλλόγου Ιωαννίνων

31ο Πανελλήνιο Συνέδριο  
Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ  
ΚΑΙ ΤΟ  
ΔΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Πρόεδρος Α' Συνεδρίας: κ. Ρωμύλος Κεδίκογλου, Πρόεδρος του Αρείου Πάγου.  
Εισηγήσεις: «Δικονομική εναρμόνιση στον Ευρωπαϊκό χώρο»  
κ. Βασιλείου Χριστιανού, Επ. Καθηγητή του Ευρωπαϊκού-Κοινοτικού Δικαίου στο Τμήμα Νομικής του Πανεπιστημίου Αθηνών.  
«Κανονισμός 44/2001 (Βρυξέλλες Ι): Διεθνής δικαιοδοσία και εκτέλεση επί περιουσιακών διαφορών»  
κ. Ευάγγελου Βασιλακάκη, Καθηγητή του Ιδιωτικού Διεθνούς Δικαίου στο Τμήμα Νομικής του Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης.

Πρόεδρος Β' Συνεδρίας κ. Ρωμύλος Κεδίκογλου, Πρόεδρος του Αρείου Πάγου.  
Εισηγήση: «Διεθνής δικαιοδοσία, αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων σε γαμικές διαφορές και διαφορές γονικής μέριμνας, σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) Αριθ. 2201/2003 του Συμβουλίου, της 27ης Νοεμβρίου 2003»  
κ. Σπυρίδωνος Τσαντίνη, Λέκτορα της Πολιτικής Δικονομίας στο Τμήμα Νομικής του Πανεπιστημίου Θράκης.

Πρόεδρος Β' Συνεδρίας κ. Ρωμύλος Κεδίκογλου, Πρόεδρος του Αρείου Πάγου.  
Εισηγήση: «Διεθνής δικαιοδοσία, αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων σε γαμικές διαφορές και διαφορές γονικής μέριμνας, σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) Αριθ. 2201/2003 του Συμβουλίου, της 27ης Νοεμβρίου 2003»  
κ. Σπυρίδωνος Τσαντίνη, Λέκτορα της Πολιτικής Δικονομίας στο Τμήμα Νομικής του Πανεπιστημίου Θράκης.

Πρόεδρος Γ' Συνεδρίας κ. Σπυρίδων Γκιάφης, Αντιπρόεδρος του Αρείου Πάγου ε.τ.  
Εισηγήση: «Ο ευρωπαϊκός εκτέλεστος τίτλος»  
κ. Δημητρίου Τσικρικά, Λέκτορα Πολιτικής Δικονομίας Τμήματος Νομικής Πανεπιστημίου Αθηνών.

Σύνοψη εργασιών Συνεδρίου από την Ομ. Καθηγήτρια του Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης κ. Πελαγία Γέσιου-Φαλτσή.

Ευχαριστώ τον κ. Κωνσταντίνο Χορομίδα, δικηγόρο Θεσ/νίκης για τη διάθεση των ενημερωτικών εντύπων.

Από το τεύχος αυτό κερθιρώνουμε στίλπν βιβλιοπαρουσιάσεων των  
δύο σημαντικότερων οίκων νομικών εκδόσεων.

**ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ  
ΕΚΔΟΣΕΙΣ**

**Επαγγελματικό δίκαιο του Συμβολαιογράφου**  
Ειδική Νομοθεσία



Επιμέλεια: Νικόλαος Στασινόπουλος, Συμβολαιογράφος Αθηνών, Πρόεδρος Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος, Λένα Κοντογεώργου, Συμβολαιογράφος Αθηνών, Γενική Γραμματέας Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών Πειραιώς Αιγαίου και Δωδεκανήσου, Μαρία Κατζέλα, Δικηγόρος Αθηνών

Έκδοση 2006  
Σελίδες: 1360, Τιμή: 80 € ΦΠ, 110 € ΝΠ

**Κώδικας Συμβολαιογράφων**



Επιμέλεια: Νικόλαος Στασινόπουλος, Συμβολαιογράφος Αθηνών, Πρόεδρος Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος  
Συνεργασία: Λένα Κοντογεώργου Συμβολαιογράφος

Αθηνών, Γενική Γραμματέας Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών Πειραιώς Αιγαίου και Δωδεκανήσου, Μαρία Κατζέλα, Δικηγόρος Αθηνών

Σειρά: Ελληνική Νομοθεσία, Έκδοση 2006  
Σελίδες: 440, Τιμή: 30 € ΦΠ, 40 € ΝΠ

**Αστικός Κώδικας**  
Ερμηνεία-Σχόλια-Νομολογία



Συγγραφέας: Ιωάννης Καράκωστας, Καθηγήτης Πανεπιστημίου Αθηνών, Δικηγόρος  
Επιμέλεια: Νικόλαος Τριάντος, Δικηγόρος  
Συνεργασία: Μάνθα Βαρελά, Δικηγόρος, LL.M.

Τόμος 1ος: Γενικές Αρχές (άρθρα 1-126)  
Κώδικες Νομικής Βιβλιοθήκης, Έκδοση 2005  
Σελίδες: 700, Τιμή: 50 € ΦΠ, 60 € ΝΠ

Τόμος 2ος: Γενικές Αρχές (άρθρα 127-286)  
Κώδικες Νομικής Βιβλιοθήκης, Έκδοση 2005  
Σελίδες: 952 +XL, Τιμή: 60 € ΦΠ, 70 € ΝΠ

**Κτηματολόγιο-Υποθηκοφυλακεία-Μεταγραφή**



Επιμέλεια: Θεόδωρος Στίγκας, Δικηγόρος  
Συνεργασία: Νάντια Λαγού, Δικηγόρος

Σειρά: Ελληνική Νομοθεσία, Β' έκδοση 2006  
Σελίδες: 352, Τιμή: 25 € ΦΠ, 35 € ΝΠ

**Κοινόχρηστοι χώροι Δημοσίου-ΟΤΑ**  
Εισαγωγή-Μελέτες-Νομολογία-Νομοθεσία-Υποδείγματα



Επιμέλεια: Σωκράτης Λεκέας, Δικηγόρος

Έκδοση 2004  
Σελίδες: 848+48, Τιμή: 70 € ΦΠ, 90 € ΝΠ

**Η Διαιρεμένη Ιδιοκτησία**



Συγγραφέας: Βασίλης Τσούμας, Δικηγόρος

Β' έκδοση 2003  
Σελίδες: 832, Τιμή: 60 € ΦΠ, 70 € ΝΠ

**4 Κώδικες [ΑΚ-ΚΠολΔ-ΠΚ-ΚΠΔ]  
Συν 8**

[Σύνταγμα, ΣτΕ, ΚΔΔ, ΚΔΔιαδ, ΣυνθεΚ, ΕΣΔΑ, Καν. Βρυξελλών, Εμπ. Μισθώσεις]



Επιμέλεια: Λίλα Καρατζά, Δικηγόρος, HRM

Σειρά: Κώδικες Νομικής Βιβλιοθήκης, 23η έκδοση 2005  
Σελίδες: 1536, Τιμή: 40 € ΦΠ, 50 € ΝΠ

**Κληρονομικό Δίκαιο**  
Θεωρία-Νομολογία-Υποδείγματα



Συγγραφέας: Μιχάλης Μαυρομιχάλης, Δικηγόρος, MLE  
Συνεργασία: Νικόλαος Τριάντος, Δικηγόρος  
Τόμος 1ος: Άρθρα 1710-1812 ΑΚ

Σειρά: Βασική Νομική Βιβλιοθήκη, Έκδοση 2001

Σελίδες: 570, Τιμή: 50 € ΦΠ, 60 € ΝΠ

Τόμος 2ος: Άρθρα 1813-1894 ΑΚ

Σειρά: Βασική Νομική Βιβλιοθήκη, Έκδοση 2002

Σελίδες: 704, Τιμή: 55 € ΦΠ, 67 € ΝΠ

Τόμος 3ος: Άρθρα 1895-2035

Σειρά: Βασική Νομική Βιβλιοθήκη, Έκδοση 2005

Σελίδες: 702, Τιμή: 60 € ΦΠ, 70 € ΝΠ



### Η Οικοδόμηση με Αντιπαροχή

Το δίκαιο του κατασκευαστή και του οικοπεδούχου



Συγγραφέας: Βασίλης Τσούμας, Δικηγόρος

Β' έκδοση 2006  
Σελίδες: 304, Τιμή: 35 Ε ΦΠ, 45 Ε ΝΠ

### Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης

Νομοθεσία-Νομολογία-Υποδείγματα



Επιμέλεια: Γεώργιος Μιχαλόπουλος, Επίκ. Καθηγητής Πανεπιστημίου Αθηνών, Γεώργιος Σωτηρόπουλος, Επίκ. Καθηγητής Πανεπιστημίου Αθηνών

Συνεργασία: Βούλα Παπαδογάμβρου, Δικηγόρος

Σειρά: Πρακτική Εφαρμογή Εταιρικού Δικαίου, Έκδοση 2001

Σελίδες: 542, Τιμή: 65 Ε ΦΠ, 75 Ε ΝΠ

### Ανώνυμες Εταιρίες

Νομοθεσία-Νομολογία-Υποδείγματα



Επιμέλεια: Ιωάννης Κ. Δρυλλεράκης, Δικηγόρος

Σειρά: Πρακτική Εφαρμογή Εταιρικού Δικαίου, Γ' έκδοση 2006

### Φορολογική Νομοθεσία

141 κωδικοποιημένα και ενημερωμένα μέχρι σήμερα νομοθετήματα

Επιμέλεια: Θεόδωρος Φορτσάκης, Αναπλ. Καθηγητής Πανεπιστημίου Αθηνών, Ιωάννης Φωτόπουλος, Δικηγόρος, Δ.Ν.



Συνεργασία: Πέτρος Πανταζόπουλος, Δικηγόρος, Μ.Δ., Έλλη Παπαδημητρίου, Δικηγόρος, Σοφία Παυλάκη, Δικηγόρος,

Κατερίνα Πέρρου, Δικηγόρος, Μ.Δ.Ε., Κατερίνα Σαββαΐδου, Δικηγόρος Δ.Ν., Καλλιόπη Στουγιάννου, Δικηγόρος, Μ.Δ.Ε., D.E.A., Αλέξης Φωτόπουλος, Δικηγόρος, D.E.A., Γιώργος Φωτόπουλος, Δικηγόρος, LL.M.

Σειρά: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ, Βα έκδοση 2006

Σελίδες: 2336, Τιμή: 90 Ε ΦΠ, 110 Ε ΝΠ

## ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ Αθήνα - Θεσσαλονίκη

### • Κώδικας συμβολαιογράφων και ειδικό συμβολαιογραφικό νόμο

Νομοθεσία - Νομολογία. Ετήσια ενημέρωση, κινητά φύλλα  
Παναγιωτόπουλος Αθ.  
ISBN: 960-301-859-7, © 2005, Σελ.: XXXV+726, Τιμή: € 85,00

Γενεσιουργό λόγο της συλλογής αυτής αποτελεί η αναμφισβήτητη ανάγκη για συγκέντρωση των επιμέρους διατάξεων, που αφορούν το συμβολαιογράφο, λόγω των συνεχών νομοθετικών μεταβολών που έλαβαν χώρα τα τελευταία χρόνια, οι οποίες και δρομολόγησαν μία νέα εξελιγμένη συμβολαιογραφική πρακτική. Έτσι, το έργο φιλοδοξεί να αποτελέσει ένα χρήσιμο εργαλείο στην καθημερινή προσπάθεια των συμβολαιογράφων για επιστημονικά ορθή εργασία.

### • Πρακτικά θέματα κληρονομικού δικαίου

Γ' έκδοση  
Με απαντήσεις  
Ζορμπά-Ψούνη Ν.  
ISBN: 960-301-968-2, © 2005, Σελ.: XXV+482, Τιμή: € 30,00

53 θέματα με τις απαντήσεις τους στο γνωστικό αντικείμενο του Κληρονομικού Δικαίου.

Περιέχει:

- Κληρονομική διαδοχή
- Διαδοχή από διαθήκη
- Εξ αδιαθέτου διαδοχή
- Νόμιμη μοίρα

### • Ένας κοινός λογαριασμός στο Ελληνικό δίκαιο

Συγκριτική επισκόπηση αλλοδαπών δικαί-

ων (Αγγλικό, Αμερικανικό, Γερμανικό, Ελληνικό). Τεύχος 19. (Σειρά: Σύγχρονα Θέματα Εμπορικού Δικαίου. Διευθυντής Σειράς: Λ. Κοτσιρής)  
Μητροπούλου Σ.  
ISBN: 960-301-614-4, © 2001, Σελ.: 305, Τιμή: € 26,00

### • Τεχνητή γονιμοποίηση και Οικογενειακό Δίκαιο

Β έκδοση  
Η ειδική ελληνική νομοθεσία: Ν. 3089/2002 και 3305/2005  
Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη Ε.  
ISBN: 960-301-996-8, © 2005, Σελ.: XII+238, Τιμή: € 22,00

Στη νέα, δεύτερη, έκδοση του βιβλίου παρουσιάζεται, αναλύεται και ερμηνεύεται, εκτός από το ν. 3089/2002 για την «ιατρική υποβοήθηση στην ανθρώπινη αναπαρά-

γωγή», και το δεύτερο σχετικό ελληνικό νομοθέτημα, που είναι ο ν. 3305/2005, για την «εφαρμογή της ιατρικώς υποβοηθούμενης αναπαραγωγής».

• **Ειδικό ενοχικό δίκαιο I**

Κορνηλάκης Π.  
ISBN: 960-301-701-9, © 2002, Σελ.: XXVI+767, Τιμή: € 70,00

• **Ειδικό ενοχικό δίκαιο II**

Κορνηλάκης Π.  
ISBN: 960-445-005-0, © 2005, Σελ.: XXVI+633, Τιμή: € 60,00

Με την πρόσφατη έκδοση του δεύτερου τόμου ο συγγραφέας, καθηγητής του Αστικού Δικαίου στο τμήμα Νομικής του Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, καλύπτει πλέον τα σημαντικότερα από θεωρητική και πρακτική άποψη κεφάλαια του «Ειδικού Ενοχικού Δικαίου» του Αστικού Κώδικα.

• **Δίκαιο Α.Ε. & Ε.Π.Ε.**

Αντωνόπουλος Β.  
ISBN: 960-445-071-9, © 2006, Σελ.: XVIII+622, Τιμή: € 65,00

Στις 600 σελίδες του βιβλίου γίνεται ανάλυση της ύλης των κεφαλαιουχικών εταιριών, υπό το φως των σύγχρονων νομοθετικών εξελίξεων που κυρίως έχουν εισαχθεί για να εναρμονισθεί το ελληνικό δίκαιο με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

• **Εμπορικός κώδικας**

Η' έκδοση 2006  
Συνεργάτες του έργου: Π. Βαντσιούρη, Λ. Γρηγοριάδης  
Αντωνόπουλος Β.  
ISBN: 960-445-059-Χ, © 2006, Σελ.: XXIV+2071, Τιμή: € 88,00

• **Βιομηχανική ιδιοκτησία**

Β' έκδοση  
Γενικό μέρος - Διακριτικά γνωρίσματα - Σήμα - Τεχνικές δημιουργίες  
Αντωνόπουλος Β.  
ISBN: 960-301-921-6, © 2005, Σελ.: XXXVI+1039, Τιμή: € 107,00

Από το 2002 μέχρι σήμερα τόσο η εθνική όσο και η κοινοτική νομοθεσία που ρυθμίζουν τα άυλα αγαθά της βιομηχανικής ιδιο-

κτησίας υπέστησαν σημαντικές τροποποιήσεις. Παράλληλα, η σχετική νομολογία, εθνική και ευρωπαϊκή, κατέστη πλουσιότερη, συμβάλλοντας στην εξέλιξη του δικαίου των άυλων αυτών αγαθών. Έτσι, η παρούσα έκδοση κρίθηκε αναγκαία, προκειμένου να κλείσει μέσα της τις παραπάνω νομοθετικές και νομολογιακές εξελίξεις.

• **Προστασία προσωπικών δεδομένων στο σύστημα πληροφοριών "Τειρεσίας"**

Πρόλογος: Κ. Παμπούκης, Τεύχος 12. Σειρά Δημοσιεύματα Μακεδονικής Ένωσης Εμπορικού Δικαίου  
Προστασία προσωπικών δεδομένων στο σύστημα πληροφοριών "Τειρεσίας"  
Πρόλογος: Κ. Παμπούκης, Τεύχος 12. Σειρά Δημοσιεύματα Μακεδονικής Ένωσης Ιγγλεζάκης Ι.  
ISBN: 960-445-072-7, © 2006, Σελ.: 119, Τιμή: € 12,00

• **Πώληση επιχείρησης**

Προσυμβατική, συμβατική και από αδικαιολόγητο πλουτισμό ευθύνη Βαλτούδης, Α.  
ISBN: 960-301-915-1, © 2005, Σελ.: XVI+470, Τιμή: € 52,00  
Για πρώτη φορά σε επίπεδο μονογραφίας ερευνώνται διεξοδικά τα δυσχερή ζητήματα αστικού δικαίου, που ανακύπτουν ενώπιον τακτικών ή διαιτητικών δικαστηρίων στη σχέση μεταξύ πωλητή και αγοραστή μιας επιχείρησης.

• **Το δίκαιο της κατάτμησης των γεωτεμαχίων**

Θεωρία - Νομοθεσία - Νομολογία. Ενημερωμένο έως και τους Ν. 3147 και 3212/2003  
Κωτούλας Ι.  
ISBN: 960-301-884-8, © 2004, Σελ.: XII+296, Τιμή: € 32,00  
Η εποικιστική και πολεοδομική ή οικιστική νομοθεσία, που διέπει την κατάτμηση των γεωτεμαχίων, βρίσκεται διάσπαρτη σε διατάγματα και νόμους που εκδόθηκαν μέσα σε διάστημα 80 ετών και τα οποία, λόγω των διαρκών νομοθετικών παρεμβάσεων που τροποποιούν, αντικαθιστούν ή καταργούν διατάξεις δεν ενσωματώνονται σε ενιαίο κείμενο, ώστε να είναι ευχερής η διαπίστωση από τους ενδιαφερομένους τι ισχύει.

• **Δίκαιο αναγκαστικής εκτέλεσης**

Ειδικό Μέρος  
Γέσιου-Φαλτσή Π.  
ISBN: 960-301-384-6, © 2001, Σελ.: LVIII+1222, Τιμή: € 117,50

Ένα έργο που έρχεται να καλύψει ένα σημαντικό κενό στην ελληνική βιβλιογραφία και που προορίζεται να καλύψει πλήρως τις ανάγκες του σύγχρονου επαγγελματία νομικού, στην αντιμετώπιση των συχνά δισεπιλυτών θεμάτων που εμφανίζονται στην πράξη.

• **Οι ένορκες βεβαιώσεις**

ως αποδεικτικό μέσο στην πολιτική δίκη Γιαννόπουλος Π.  
ISBN: 960-445-000-Χ, © 2005, Σελ.: XVII+275, Τιμή: € 28,00

Οι ένορκες βεβαιώσεις χρησιμοποιούνται για περισσότερα από ενενήντα έτη ως αποδεικτικό μέσο στην ελληνική πολιτική δίκη, προσλαμβάνοντας ευρύτατη διάδοση στην καθημερινή δικαστηριακή πρακτική, αλλά και συγκεντρώνοντας τα πυρά της θεωρίας. Υπό την ισχύ του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας επιτράπηκε αρχικά η χρήση τους στις διαδικασίες των μισθωτικών και εργατικών διαφορών, καθώς και των αμοιβών από παροχή εργασίας (677 επ. ΚΠολΔ), ενώ σταδιακά με τις κατά καιρούς τροποποιήσεις του Κώδικα η χρήση τους επεκτάθηκε και στις υπόλοιπες ειδικές διαδικασίες, αλλά και στην τακτική διαδικασία του μονομελούς πρωτοδικείου και του ειρηνοδικείου. Επιπλέον, οι ένορκες βεβαιώσεις, παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον και ως προς την καθημερινή πραγματικότητα των ειρηνοδικείων και των συμβολαιογραφείων, καθώς η σύνταξή τους προϋποθέτει τη σύμπραξη ειρηνοδίκη ή συμβολαιογράφου.

• **Δικαστική διανομή**

Πίψου Λ.  
ISBN: 960-445-038-7, © 2006, Σελ.: XIX+459, Τιμή: € 48,00

Η θεωρητική και νομολογιακή ενασχόληση με τα θέματα της διανομής επίκεινται πράγματος αναδεικνύει την πληθώρα νομικών ζητημάτων που χρήζουν ειδικότερης

επεξεργασίας και ανάλυσης.

Στόχος της παρούσας μονογραφίας είναι η σφαιρική διερεύνηση του δικαίου της δικαστικής διανομής, όπως αυτό ρυθμίζεται από τις διατάξεις τόσο του ουσιαστικού όσο και του δικονομικού δικαίου.

• **Κοινωνία δικαιώματος**

Δεληγιάννης Ι.

ISBN: 960-301-382-X, © 1998-2002, Σελ.: XXII+330, Τιμή: € 32,00

Το βιβλίο αυτό για την κοινωνία δικαιώματος συνιστούσε αρχικώς τον τέταρτο τόμο του εγχειριδίου "Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο", που εξέδωσαν το 1992 οι καθηγητές Ιωάννης Δεληγιάννης και Παναγιώτης Κορνηλάκης. Γράφηκε αποκλειστικά από τον πρώτο από τους δύο συγγραφείς στο τέλος της επιστημονικής καριέρας του και συνιστά το προϊόν της μεταπτυχιακής διδασκαλίας του.

• **Η διαμόρφωση των συμβάσεων**

Κριτήρια και τεχνική διαμόρφωσης - Το σταθερό περιεχόμενο της σύμβασης - Οι πρόδρομοι της σύμβασης και η μετέωρη σύμβαση - Οι πρωτογενείς υποχρεώσεις - Η εξασφάλιση από κινδύνους - Η σύμβαση και οι σχέσεις με τρίτους

Λιάππης Δ.

ISBN: 960-301-792-2, © 2003, Σελ.: XVII+329, Τιμή: € 36,00

• **Σύμβαση έργου**

Δεληγιάννης Ι.

ISBN: 960-301-016-2, © 2004 (ανατύπωση), Σελ.: 360, Τιμή: € 23,50

• **Κτήση κυριότητας επί δημοσίων κτημάτων και προστασία της βιομηχανίας και της βιοτεχνίας** (Ερμηνεία του αρ. 4, Ν. 3127/2003)

Τάχος Α.

ISBN: 960-445-033-6, © 2006, Σελ.: VIII+112, Τιμή: € 12,00

• **Αγροτική νομοθεσία**

Αγροτικός κώδικας πλήρως ενημερωμένος, λοιπή αγροτική νομοθεσία, νομολογία όλων των διακοσμητικών, αναλυτικά λημματι-

κά ευρετήρια, χρονολογικά ευρετήρια νομολογίας

Μακρής Ι.

ISBN: 960-301-571-7, © 2001, Σελ.: XXVI+1262, Τιμή: € 100,00

Το παρόν βιβλίο στοχεύει στην κάλυψη ενός κενού της σύγχρονης νομικής βιβλιογραφίας. Υπό τον γενικό τίτλο «ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ» καλύπτεται όλο το ευρύ φάσμα της εποικιστικής και αγροτικής νομοθεσίας, των έργων εγγείων βελτιώσεων, των προσφυγικών εκτάσεων, της αποκατάστασης ακτημόνων, του Αγροτικού και Αστικού κτηματολογίου και συναφών θεμάτων.

Παράλληλα, περιέχει πλήρη νομολογιακή έρευνα όλων των δικαστηρίων καθώς και πλούσια και εύχρηστα ευρετήρια.

• **Αγροτική νομοθεσία - Συμπλήρωμα**

Ν. 2810/2000, 2819/2000, 2892/2001, 2945/2001, 3050/2002, 3147/2003

Μακρής Ι.

ISBN: 960-301-966-6, © 2005, Σελ.: 224, Τιμή: € 22,00

• **Δασική νομοθεσία**

Β' έκδοση

Κατανομή Δασικού Κώδικα (Ν.Δ. 86/1969) και Ν. 998/1979 σε θεματικές ενότητες. Νομολογία όλων των δικαστηρίων. Παράρ-

τημα λοιπής νομοθεσίας. Λημματικά ευρετήρια.

Μακρής Ι.

ISBN: 960-301-639-X, © 2002, Σελ.: XXI-II+789, Τιμή: € 68,00

• **Κληρονομικό δίκαιο Ι**

Ψούνη Ν.

ISBN: 960-301-808-2, © 2004, Σελ.: XXV+429, Τιμή: € 45,00

Το βιβλίο περιέχει την πιο πρόσφατη συστηματική ερμηνεία των διατάξεων του Αστικού Κώδικα που αναφέρονται στο Κληρονομικό Δίκαιο και θα ολοκληρωθεί σύντομα με την κυκλοφορία και του δεύτερου τόμου.

Στον πρώτο αυτόν τόμο γίνεται εκτενής και μεθοδική επεξεργασία των διατάξεων των άρθρων 1710 επ. ΑΚ με ταυτόχρονη δογματική ένταξη στο σύστημα του Αστικού Κώδικα των ρυθμίσεων του ν. 2447/1996 - με τις επανειλημμένες έκτοτε τροποποιήσεις του-κυρίως για την υιοθεσία, όπως και τη δικαστική συμπαράσταση κ.λ.π. και του 3089/2002 για την ιατρική υποβοήθηση στην ανθρώπινη αναπαραγωγή.

Το βιβλίο αυτό δεν περιορίζεται στην παράθεση των απόψεων που έχουν διατυπωθεί σε θεωρία και νομολογία, αλλά περιέχει σημαντικές συμβολές στον επιστημονικό διάλογο, που χαρακτηρίζονται από επιστημονική επιμέλεια και αρτιότητα. Επιχειρείται διαπραγμάτευση σε βάθος με εκτενείς αναφορές στην πρόσφατη και παλαιότερη πιο κάτω νομολογία και θεωρία των κεφαλαίων του Κληρονομικού Δικαίου: Το Κληρονομικό Δίκαιο στην έννομη τάξη - Κληρονομική διαδοχή, κτήση, «έκπτωση» και γενικότερα περιπτώσεις αποκλεισμού από την κληρονομία - Λόγοι «εκπτώσεως» πριν και μετά την επαγωγή - Διαδοχή από το νόμο (εξ αδιαθέτου διαδοχή, αναγκαστική διαδοχή).

Το βιβλίο είναι ιδιαίτερα χρήσιμο για όσους ασχολούνται με τη δικαστηριακή αλλά και εξωδικαστηριακή πράξη σε θέματα Κληρονομικού Δικαίου.

• **Μεταφορά συντελεστή δόμησης**

Περιλαμβάνει το νέο Ν. 3044/2002. Περιέχει συγκριτική παράθεση όλου του νομοθετικού πλαισίου

Μακρής Ι.

ISBN: 960-301-697-7, © 2002, Σελ.: 304, Τιμή: € 31,50

