



« 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>	
«ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ - αναγκαία και κυρίαρχη η παρουσία των νομικών»	4
<u>ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ</u>	
Αντιπροσωπεία και πληρεξουσιότητα	10
Ο Φ.Π.Α. στη σύμβαση εργολαβίας με αντιπαροχή	21
Η εκπροσώπηση της ανώνυμης εταιρίας	23
Ο ιερός νόμος του Ισλάμ και η εφαρμογή του στην Ελλάδα στις οικογενειακές σχέσεις των Ελλήνων μουσουλμάνων	25
<u>ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ</u>	
Ενιαίο γεωτεμάχιο. Προϋποθέσεις κατάτμησης και δόμησης	27
Η θέση των Γ.Ο.Χ. (παλαιομερολογιτών) εντός της ελληνικής πολιτείας	29
<u>ΑΦΙΕΡΩΜΑΤΑ</u>	
Συνέντευξη - Η άλλη άποψη της διπλωματίας	34
<u>ΙΣΤΟΡΙΚΑ</u>	
Το Ισλάμ, ο Μωάμεθ, το Κοράνιο, μία σύντομη «ξενάγηση»	37
<u>ΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΑ</u>	
Η πολιτική βλάπτει σοβαρά τη λογοτεχνία	39
ΔΙΑΔΙΚΤΥΩΘΕΙΤΕ	40
<u>ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ</u>	
1ο Ευρωμεσογειακό συνέδριο συμβολαιογράφων	41
Παρουσίαση βιβλίου στο Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών	43
ΝΕΑ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ	40
ΑΛΛΗΛΟΓΡΑΦΙΑ	48

Αντικειμενικές αξίες

Πιστεύουμε ότι το σύστημα των αντικειμενικών αξιών ξεκίνησε για να επιφέρει μια πιο δίκαιη και αντικειμενική εκτίμηση της αξίας των ακινήτων και κατά συνέπεια της φορολόγησής τους.

Η ακίνητη περιουσία είναι ένας βασικός μοχλός της οικονομίας μας, ίσως περισσότερο εδώ από ότι σε άλλες χώρες. Επίσης αποτελεί ένα έννομο αγαθό που συγκινεί βαθιά τον Έλληνα. Η γη του και το κεραμίδι του είναι γι' αυτόν πολύτιμα στοιχεία της ύπαρξής του και στόχοι ζωής.

Πιστεύουμε βαθιά ότι η πολιτική και η συμπεριφορά τόσο της Πολιτείας όσο και των πολιτών γύρω από το ακίνητο δεν επιτρέπουν ελαφρότητα, βιασύνη και πανικό. Αν, άλλωστε, σκεφτούμε πόσοι φόροι, και βαρείς φόροι, είναι συνδεδεμένοι με την ακίνητη περιουσία, αντιλαμβανόμαστε τη σοβαρότητα που προϋποθέτει κάθε κίνηση σχετικά μ' αυτήν.

Τα τελευταία χρόνια η οποιαδήποτε αύξηση των αντικειμενικών αξιών, γιατί η οποιαδήποτε μεταβολή τους γίνεται σχεδόν μόνο προς τα επάνω, μετατρέπεται σε ένα καυτό θέμα της επικαιρότητας μήνες πριν. Οι αυξήσεις έρχονται με τυμπανοκρουσίες, φωνές, συζητήσεις, πιέσεις, αβεβαιότητα και τον απαραίτητο πανικό.

Ακούμε νομικές και φορολογικές αναλύσεις από τα πιο αναρμόδια χείλη, όταν οι τιμές των αντικειμενικών δεν έχουν ακόμη οριστικοποιηθεί στο Υπουργείο.

Διαβάζουμε σχόλια και συγκρίσεις, όταν ακόμη δεν ξέρουμε ποιόν μήνα θα ξεκινήσει η εφαρμογή τους. Δεκέμβριο, Ιανουάριο, Φεβρουάριο ή Μάρτιο όπως τελικά ίσχυσε.

Όλη αυτή η τεχνητή αγωνία, η ανυπομονησία, ίσως εύλογη ίσως και παράλογη του πολίτη, είναι αναμενόμενο να μεταφέρεται στα συμβολαιογραφικά γραφεία.

Προσπαθούμε όλοι να ανταποκριθούμε, όσο γίνεται πιο νηφάλια, να συγκρίνουμε τις τιμές, να ελέγξουμε αν συμφέρει η πράξη να γίνει τώρα ή με τις νέες τιμές και πολλά άλλα.

Όταν λήξει η περίοδος αυτή και ξεκινά η εφαρμογή, νιώθουμε όλοι μια ανακούφιση ανάμικτη με μια πικρή γεύση.

Τη γεύση ότι σ' αυτή τη χώρα καταβάλλεται μια τεράστια προσπάθεια από όλες τις πλευρές για να γίνουν τα πράγματα καλύτερα, στην οικονομία, στην παιδεία μας, στις προτεραιότητές μας, στον τρόπο σκέψης μας. Και μόλις γίνει το βήμα το καλύτερο, κάτι στραβώνει, χάνεται η νηφαλιότητά μας, ο όποιος προγραμματισμός μας και εισβάλλει ο πανικός. Ένας πανικός που υπαγορεύεται στην ουσία από ένα βραχύβιο μικροσυμφέρον και περισσή ανασφάλεια. Πιστεύουμε ειλικρινά ότι το όλο θέμα αξίζει καλύτερης αντιμετώπισης από όλες τις πλευρές.

«ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ – αναγκαία και κυρίαρχη η παρουσία των

Βαρβάρα Εηλαία
μέλος του Διοικητικού
Συμβουλίου του Σ.Σ.Ε.Θ.

Δεν θεωρώ ότι είναι πλεονασμός να επαναλαμβάνουμε την θέση μας «ότι οι συμβολαιογράφοι» δεν μάχονται το κτηματολόγιο και ούτε είναι πολέμιοι αυτού «θεσμικά» αλλά, ότι αυτοί φοβούνται από τις παρενέργειες αυτού του κτηματολογίου. Αυτοί πίστευαν σε ένα κτηματολόγιο που θα ήταν εναρμονισμένο με την μέχρι τώρα πορεία, ιστορική εξέλιξη αλλά και καταγραφή των στοιχείων από το ισχύον σύστημα «Μεταγραφών και Υποθηκών» σε κτηματοκεντρική μεν βάση αλλά εναρμονισμένο και με τον προσωποκεντρικό χαρακτήρα που είναι η παράδοσή μας και όχι με την μεταφύτευση όρων και προϋποθέσεων που αρμόζουν σε άλλους λαούς, σε άλλες Κοινωνίες και σε άλλες ιστορικές διαδρομές, ξένες προς τα δικά μας «ειωθώτα». Άλλωστε η θέση μας αυτή ενισχύθηκε και από την μέχρι σήμερα εξέλιξη της πορείας των λειτουργούντων ήδη κτηματολογικών Γραφείων. Διότι όλοι μας «λίγο έως πολύ» έχουμε υποστεί τις συνέπειες ή τουλάχιστον έχουμε γίνει κοινωνοί των προβλημάτων που ανέκυψαν από την μέχρι τώρα λειτουργία του. Και όταν λέω όλοι μας αναφέρομαι σε όλους εμάς που αντιμετωπίζουμε καθημερινά προβλήματα «πρακτικής», διότι σε θεωρητικό επίπεδο (και σύμφωνα με τους ιθύνοντες), τα τεκταινόμενα στο Κτηματολόγιο δεν προχωρούν απλώς καλά, αλλά στέφονται και από μεγάλη επιτυχία. Τα προβλήματα λοιπόν αυτά θα μπορούσαμε να τα εντάξουμε σε δύο κατηγορίες, σ' αυτήν που αφορά τους πολίτες «άμεσα» με την εμπλοκή τους στα καινοφανή και περίπλοκα ζητήματα αυτού και σ' αυτήν που αφορά την εξυπηρέτησή τους μέσα από τις υπηρεσίες όπου και η δική μας συμμετοχή και η δυνατότητα που έχουμε να βοηθήσουμε είτε με την σύνταξη του συμβολαίου, είτε με την πρόσβασή μας στα κτηματολογικά βιβλία. Προσωπικά βρίσκομαι μπροστά σε αδιέξοδο και απελπίζομαι επειδή :α) δεν είχα και δεν έχω συνεπή και άμεση πληροφόρηση ως προς τον τρόπο και την φιλοσοφία της λειτουργίας αυτού και β) δεν έχω πρόσβαση στις κτηματολογικές βάσεις προκειμένου να μελετήσω τον τρόπο με

τον οποίο λειτουργεί η «Βάση των δεδομένων του», έτσι ώστε από τις προσλαμβάνουσες παραστάσεις να μπορώ να εφαρμόζω, να συμβουλεύω και να καθοδηγώ υπεύθυνα τους πολίτες που προστρέχουν σε εμένα ή ακόμη να συντάσσω ένα συμβόλαιο μέσα στα πλαίσια και στα όρια της φιλοσοφίας του Κτηματολογίου, δηλαδή να γνωρίζω πότε μπορώ να χρησιμοποιώ τις νέες λέξεις, έννοιες και φράσεις, όπως π.χ. «Οριζόντια επί καθέτου» «για τις ανάγκες του Κτηματολογίου» «Τρεις κουβάδες» κ.λ.π.. Ίσως αυτό να συμβαίνει επειδή η πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία τελεί υπό τους περιορισμούς του Ν.2472/97 «Περί προστασίας του ατόμου από την επεξεργασία Δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα (παρ. 1 του άρθρου 21 του Ν. 2664/98), η οποία υποθέτω ότι κατισχύει της «Αρχής της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων» (περ.4 του άρθρου 2 του Ν. 2664/98).

Α) Θα σταθώ ελάχιστα στις τροποποιήσεις που επέρχονται με τον Ν.3481/2006, στον Ν. 2308/95.

Θεωρούμε ότι ο Νόμος αυτός θα έπρεπε να προβλέπει δύο στάδια, από τα οποία το ένα θα ήταν καθαρά τεχνικού περιεχομένου και αρμόδιο για την προστασία της «Κτηματοκεντρικής μορφής του κτηματολογίου» και αυτή κατά την γνώμη μας είναι η διαδικασία της κτηματογράφησης, από τεχνικούς με συστήματα, που θα στηρίζονται στους ακριβέστερους τρόπους επίγειας μέτρησης και όχι στις αεροφωτομετρήσεις, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η ασφαλής εξατομίκευση του κάθε ακινήτου, που να μην επιδέχεται καμία μεταβολή, μέχρι το στάδιο των πρώτων εγγραφών, εκτός βέβαια από τις περιπτώσεις των «γεωμετρικών μεταβολών» και στο στάδιο που το ακίνητο αυτό αυτούσιο να υπόκειται στον νομικό έλεγχο «της εκκαθάρισης των εννόμων σχέσεων, που θα πραγματοποιούνταν όμως από νομικούς και όχι από τους υπαλλήλους των αναδόχων μελετών κτηματο-

γράφησης. Πιστεύω σοβαρά ότι ο συμβολαιογράφος ως ο κατ' εξοχήν ασχολούμενος με το ακίνητο νομικός και οι δικηγόροι με την εμπειρία που έχουν αποκτήσει με τον έλεγχο των τίτλων του συστήματος μεταγραφών θα ήταν οι πλέον αρμόδιοι να βοηθήσουν και να συμπαρασταθούν στο στάδιο αυτό της κτηματογράφησης, έτσι ώστε σήμερα να έχουν αποφευχθεί ή ακόμη και να έχουν μηδενισθεί τα φαινόμενα, που εμφανίσθηκαν ήδη και μάλιστα με παραμέτρους των οποίων τα αποτελέσματα αλλιά και τις συνέπειες από αυτές, δεν αντιμετωπίσαμε ακόμη συστηματικά. Και παρά το γεγονός ότι, εμείς που ασχοληθήκαμε ίσως πιο εμπειριστωμένα με το Κτηματολόγιο όλα αυτά τα επισημάναμε κατά καιρούς, αγνοηθήκαμε εντελώς. Με άμεση συνέπεια όσοι εμπλεκόμεστε στο πλέγμα των διατάξεων του Κτηματολογίου, να έχουμε μέχρι τώρα υποστεί και συνεχώς να υφιστάμεθα ταιλαιωρίες, «ως μη οφείλαμε άηλιωστε» και όσον αφορά εμάς τους Συμβολαιογράφους «μας έβαλαν την ταμπέλλα» οι Συμβολαιογράφοι πολεμούν και μάχονται το Κτηματολόγιο και επομένως δεν θα μπορούσαν ούτε μπορούν να συμμετέχουν στην διαδικασία του Κτηματολογίου. Βέβαια τίποτε πιο αναληθές αυτού αφού από το 1998 δημόσια δηλώσαμε, σ' αυτήν εδώ την αίθουσα σε κοινή ημερίδα του ΑΠΘ, του Δικηγορικού Σύλλογου Θεσσαλονίκης και του Συμβολαιογραφικού Σύλλογου Θεσσαλονίκης, ότι είμαστε εδώ, θέλουμε να βοηθήσουμε, χρησιμοποιείστε μας, εκμεταλλευτείτε την εμπειρία μας στο ακίνητο.

Παρ' όλα αυτά όπως προαναφέραμε αγνοηθήκαμε. Βέβαια «ειρήσθω εν παρόδω» ακόμη και σήμερα θα προτείναμε στους ιθύνοντες του κτηματολογίου να σκεφθούν εκ νέου το γεγονός και να αποκαταστήσουν προς όφελος όλων την «βληψία» θα έλεγα και εγκαταλείποντας την «ακαμψία τους» να κατανοήσουν ότι είναι απολύτως αναγκαία η υποχρεωτική συμμετοχή του Συμβολαιογράφου στο στάδιο της κτηματογράφησης, με την συμμετοχή του στις επιτροπές των ενστάσεων, όχι όμως με τον τρόπο που προβλέπεται σήμερα από τον Νόμο, αλλιά ως ένα από τα μόνιμα μέλη αυτών. Όμως αν παρακολουθήσουμε την πορεία της συμμετοχής των δικηγόρων στην διαδικασία της κτηματογράφησης, η αλήθεια είναι και θα πρέπει να ομολογήσουμε ότι και οι δικηγόροι αρχικά αγνοήθηκαν παντελώς. Πέρασαν περίπου δέκα χρόνια για να αντιληφθούν οι ιθύνοντες του Κτηματολογίου τις συνέπειες από την παντελή έλλειψή τους στο στάδιο της κτηματογράφησης, την έλλειψη αυτή θέλησαν να την αναπληρώσουν με την τροποποίηση της σχετικής διάταξης (παρ. 1 άρθρο 2 του Ν. 2308/Ε5), με τον Ν. 3127/19-3-03.

Ας παρακολουθήσουμε την αλληλουχία των διατάξεων των άρθρων 1 και 2 του Νόμου αυτού. Αρμόδιοι για την σύνταξη του Κτηματολογίου είναι ο ΟΚΧΕ και η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ. Όμως η κτηματογράφηση μπορεί να διενεργείται και από αναδόχους μελετών κτηματογράφησης.

Στην περίπτωση που η κτηματογράφηση διενεργείται από αναδόχους μελετών κτηματογράφησης, το γραφείο κτηματογράφησης στελεχώνεται, εξοπλίζεται και λειτουργεί «με ευθύνη τους» (δηλαδή με ευθύνη των ιδιωτών αναδόχων). Και τέλος σε συμπράττοντα σχήματα στα οποία ανατίθενται, μελέτες κτηματογράφησης «επιτρέπεται να συμμετέχουν και δικηγόροι, δηλαδή υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης ανα-

δόχων μελετών κτηματογράφησης, η παρουσία των δικηγόρων «ως θεσμός» «επιτρέπεται» να υφίσταται στην διαδικασία αυτή, αντιλαμβάνεσθε, συνάδελφοι, πόσο ουσιαστική αλλιά και ποσό καθοριστική θα είναι η παρουσία τους και βέβαια αυτό το επιτρέπεται της διατύπωσης του Νόμου με μαθηματική ακρίβεια, εάν δεν προλάβουν οι δικηγόροι να προβούν στην «εκκαθάριση της έννοιας», μέσα από την Υπουργική απόφαση που αναμένεται να εκδοθεί, θα μας οδηγήσει στα ίδια, όπως μέχρι σήμερα, αδιέξοδα. Η αλήθεια είναι ότι τα αδιέξοδα αυτά πολλές φορές οφείλονται σε δική μας «ολιγωρία ή και αισιοδοξία για τον ρόλο μας» όπως για παράδειγμα ακόμη και η αφίσσα για την σημερινή εκδήλωση, αναφέρεται στην «συμμετοχή των δικηγόρων ως αναδόχων» κατά την άποψή μας η φράση αυτή είναι αδόκιμη, επειδή η σωστή τοποθέτηση της θεσμικής θέσης των δικηγόρων είναι αυτή που προαναφέρθηκε, σε καμία όμως περίπτωση δεν είναι αυτή του αναδόχου.

Για την διαδικασία της κτηματογράφησης εκτός από την χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης εισπράττεται από τον πολίτη και τέλος που συνίσταται στα γνωστά πάγια τέλη των Ευρώ 35 για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες και 20 για τους βοηθητικούς χώρους και το περίφημο αναλογικό τέλος του 1% το οποίο όμως δεν μπορεί να υπερβεί τα 900 Ευρώ. Τα τέλη αυτά που χαρακτηρίζονται «ανταποδοτικά» και αποτελούν την συμμετοχή του πολίτη στην δαπάνη της διαδικασίας της κτηματογράφησης (γιατί όπως γνωρίζουμε όλοι μας αλήθεια είναι η δαπάνη για την συμμετοχή τους στην διαδικασία του λειτουργούντος κτηματολογίου (η οποία με τον τελευταίο Νόμο και την σε επιταγή αυτού εκδοθείσα Υπουργική απόφαση είναι και αυτή προσασυζητημένη κατά 1%).

Αναρωτιέμαι όμως το αντίστροφο και αντίστοιχο ανταποδοτικό τέλος της πολιτείας προς τον πολίτη δεν θα έπρεπε τουλάχιστον «το λιγότερο» να εξασφαλίζει ένα απόλυτα εξατομικευμένο ακίνητο;

«Αντ' αυτού» όμως τι εισπράττει ο πολίτης; με το επιχείρημα ότι οι επίγειες μετρήσεις και με μεθόδους ακριβέστερες από αυτές του κτηματολογίου, έχουν μεγάλο κόστος για τον λόγο αυτό δεν έχουν επιλεγεί από αυτό».

Τον Νοέμβριο του 2005 (1-11-05) πραγματοποιήθηκε από τον Δικηγορικό Σύλλογο Θεσσαλονίκης στο Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο, επιστημονική εκδήλωση με θέμα το Κτηματολόγιο. Στην εκδήλωση αυτή μεταξύ άλλων ειπώθηκε από τους δικηγόρους ότι οι προσεχείς κτηματογραφήσεις θα κοστίσουν 265 εκατομμύρια Ευρώ (ή 90 δισεκατομμύρια δραχμές). Από το ποσό αυτό η «αναγκαία δικηγορική εργασία» θα αμειφθεί με 65 εκατομμύρια Ευρώ (ή 20 δισεκατομμύρια δραχμές). Δεν αντιλαμβάνομαι πως θα λειτουργήσει μεταξύ των δικηγόρων η διαδικασία αυτή.

Την περασμένη Πέμπτη παρακολούθησα σε αίθουσα του Δικηγορικού Σύλλογου Θεσσαλονίκης την εκδήλωση μίας ομάδας δικηγόρων, οι οποίοι συνέταξαν ένα κείμενο αστικής εταιρίας μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και προσκάλεσαν όσους δικηγόρους θα ήθελαν να συμμετέχουν σ' αυτήν, με σκοπό η εταιρεία αυτή να συμμετέχει στον διαγωνισμό γιό την ανάληψη του έργου της κτηματογράφησης, από

δικηγόρους. Από την εκδήλωση αυτή αποκόμισα την άποψη ότι οι Δικηγόροι θεωρούν δεδομένη την παρουσία τους στο στάδιο της κτηματογράφησης «θεσμικά» και όχι όπως προβλέπεται από την κείμενη Νομοθεσία. Το γεγονός αυτό με προβλημάτισε και για τον λόγο αυτό προσέτρεξα στην εισηγητική έκθεση του νόμου αυτού και διαπίστωσα συνάδελφοι, ότι το σκεπτικό του Νομοθέτη ήταν πράγματι η υποχρεωτική συμμετοχή «Νομικών» στην όλη διαδικασία προς τον σκοπό διενέργειας ελέγχου νομιμότητας στο στάδιο της κτηματογράφησης», στον Νόμο όμως που ψηφίστηκε στην συνέχεια προσδιορίστηκε ότι ο νομικός αυτός θα είναι «ο Δικηγόρος» και διευκρινίστηκε ότι η συμμετοχή αυτού στην διαδικασία κτηματογράφησης θα είναι απλώς «επιτρεπτή». Για τον λόγο αυτό πιο πολύ με ανησυχεί το γεγονός ότι οι δικηγόροι δέχονται την «επικουρικότητα αυτή του ρόλου τους» σαν να μην τους αφορά θεσμικά αλλά τελικά στο τι και πόσα θα αποκομίσουν από την διαδικασία αυτή.

Βέβαια αυτοί εφνησάζουν και τα εναποθέτουν όλα στην ύπαρξη της με αριθμό 2815/04 απόφασης της ολομέλειας του ΣτΕ με την οποία κατά την άποψή τους κατοχυρώνεται ότι το 15% έως 20% του προϋπολογισμού των επόμενων κτηματογραφήσεων θα διατεθεί για την δικηγορική υποστήριξη του έργου. Όμως όλοι μας εδώ γνωρίζουμε ότι οι αποφάσεις εκδίδονται για να ανατρέπονται και σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να υποκαθιστούν τον Νόμο, όπως επίσης δεν μπορούν να υποκαθιστούν τον Νόμο και οι αντίθετες προς αυτόν Υπουργικές Αποφάσεις.

Κατά την άποψη μου οι ηγετικές ομάδες των δικηγόρων θα έπρεπε να προσεγγίσουν την περίπτωση τους, «πρωτίστως» μέσα από την «θεσμική αναγκαιότητα» του ρόλου τους και αυτό θα καταφανεί «από το αποτέλεσμα» δηλαδή από την ακρίβεια των πρώτων εγγράφων, σε αντίθεση με τις μέχρι τώρα υφιστάμενες και «δευτερευόντως» μέσα από την ανάληψη τους, για την εξεύρεση του τρόπου κατανομής και διανομής του ποσού της αμοιβής τους από την κτηματογράφηση και Β) τροποποιήσεις που επέρχονται, με τον Νόμο 3481/2006 στον Νόμο 2664/98, είναι γνωστό σε όλους μας ότι ο νόμος αυτός ρυθμίζει θέματα που αφορούν κυρίως τον χρόνο μετά τις πρώτες εγγραφές και την μετάβαση από το Υποθηκοφυλάκειο (Προσωποκεντρικό σύστημα) στο Κτηματολογικό Γραφείο (Κτηματοκεντρικό Σύστημα). Ας μου επιτραπεί να παρατηρήσω και να σχολιάσω τα εξής.

Κατά την άποψη μας ο Νόμος αυτός προσπάθησε να διορθώσει και να συμπληρώσει, οφείλουμε να ομολογήσουμε σε «θετική κατεύθυνση», μεταξύ των άλλων τρία (3) σημεία του προηγούμενου Νόμου Ι) Το ένα σημείο είναι η κάλυψη του αδιεξόδου που δημιουργήθηκε από τις πρώτες εγγραφές στα λειτουργούντα κτηματολογικά γραφεία και αυτό επιδιώχθηκε κυρίως μέσα από την διεύρυνση των εξουσιών του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου κατά τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος, έτσι σύμφωνα με την τροποποίηση αυτή (παρ. 1 του άρθρου 18) του Ν. 2664/98 ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου «θα μπορεί» ύστερα από αίτηση του έχοντα έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως ακόμη να προβαίνει στην διόρθωση προδήλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών. Η απαρίθμηση

των περιπτώσεων διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων είναι ενδεικτική και αυτό προκύπτει από τη λέξη «ιδίως» και αφορά είτε τις αρχικές εγγραφές είτε και τις μεταγενέστερες.

Πρωτοτυπία όμως του Νόμου αυτού αποτελεί η αντιμετώπιση των περιπτώσεων κτηματολογικής εγγραφής με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» σύμφωνα με την οποία χωρεί διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής μέσα από την διαδικασία του προδήλου σφάλματος αλλά μόνον στις αρχικές εγγραφές και όχι στις μεταγενέστερες (και αυτό προκύπτει από τις ισχύουσες, μετά την τροποποίηση διατάξεις των παρ. 3 περ. Α του άρθρου 6 του Ν. 2664/98 καθώς και από την παρ. 1 περ. Β' εδ. Αα του άρθρου 18. Εδώ επισημαίνουμε ότι στην διόρθωση του προδήλου σφάλματος θα πρέπει να συναινεί είτε ο τρίτος του οποίου εκτοπίζεται δικαίωμα, είτε εάν πρόκειται περί ακινήτου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» το Δημόσιο, αλλά και στην περίπτωση αυτή κατ' εξαίρεση δεν απαιτείται συναίνεση του Δημοσίου όταν πρόκειται για δημόσιο έγγραφο με βάση το οποίο έχουν καταχωρισθεί στο κτηματολογικό φύλλο δικαιώματα συνδικαιούχων (Προσοχή στο σημείο αυτό θα ήθελα να επισημάνω ότι σύμφωνα με την αποσταλείσα ήδη ερμηνευτική εγκύκλιο της Κτηματολόγιο Α.Ε. εισάγεται και μια άλλη εξαίρεση η οποία όμως ας σημειωθεί δεν προκύπτει από το νόμο.

Σύμφωνα δε με τη διατύπωση της εγκυκλίου αυτή είναι η εξής «Όταν η αρχική εγγραφή «αγνώστου ιδιοκτήτη» οφείλεται σε αστοχία ή σε παραδρομή κατά την κτηματογράφηση τότε για τη διόρθωση δεν είναι απαραίτητη η συναίνεση του Δημοσίου, δεδομένου ότι το σχετικό αίτημα μπορεί να θεμελιώνεται σε ειδικότερες διατάξεις περί προδήλου σφάλματος του ίδιου άρθρου» (χωρίς να είμαι απόλυτα βέβαιη πιθανολογώ ότι ίσως θα θέλει η εγκύκλιος αυτή να επεκτείνει την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» σε όλες τις επιμέρους, ενδεικτικά αναφερόμενες, περιπτώσεις διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων, που αναφέρονται στα άρθρα 18 και 19 του Νόμου αυτού. Για πρώτη φορά χωρεί διαδικασία διόρθωσης λανθασμένης αρχικής εγγραφής με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» μετά από αίτηση αυτού που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτό δικαίωμα, ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή ή όταν δεν υπάρχει αυτός του Μονομελούς Πρωτοδικείου που δικάζει κατά την διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας και εφόσον απορριφθεί η αίτηση αυτή, τότε κατά της απορριπτικής απόφασης του Μονομελούς Δικαστηρίου θα μπορεί να ασκηθεί και η αναγνωριστική ή, η διεκδικητική αγωγή ενώπιον του πολυμελούς Πρωτοδικείου όπως προβλεπόταν και από την προηγούμενη νομοθεσία. Παρατηρούμε λοιπόν εδώ για πρώτη φορά μια διαδικασία ίσως οιονεί ασκήσεως ενδίκων μέσων.

2) άλλο σημείο είναι η κάλυψη της έλλειψης των επίγειων μετρήσεων και η στήριξη όλου του οικοδομήματος του κτηματολογίου στις αεροφωτογραφίες ή στις λεγόμενες «αεροφωτομετρήσεις».

Και ενώ το κτηματολόγιο χαρακτηρίζεται ως ένα από τα μεγαλύτερα εθνικά επιτεύγματα, μας παραπέμπει για ακόμη μια φορά στον ιδιώτη μηχανικό και για πρώτη φορά στην

«ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ – αναγκαία και κυρίαρχη η παρουσία των νομικών»

νομοθεσία του Κτηματολογίου εισάγεται σε νόμο που ισχύει και ρυθμίζει θέματα μετά τις πρώτες εγγραφές, επίλυση ζητήματος που θα έπρεπε ήδη να έχει επιλυθεί στο στάδιο της κτηματογράφησης και μέχρι το στάδιο αυτό.

Έτσι το «νέο αυτό άρθρο 13 α», κατά την άποψή μας τέθηκε εμπόλημα στην θέση αυτή, για να ισχύει και σε όλες τις επόμενες διατάξεις του πλέγματος του ελέγχου νομιμότητας και της διόρθωσης του προδήλου σφάλματος, από τον εκάστοτε Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου το άρθρο αυτό εισάγει την συμβατότητα του ακινήτου, ως προς το σχήμα, τα όρια και το εμβαδόν αυτού, η οποία συνίσταται στην αποδεκτή απόκλιση επί το μείζον ή έλασσον της τιμής του καταχωρισθέντος εμβαδού, στο κτηματολογικό φύλλο, με μέθοδο ακριβέστερη από την προβλεπόμενη στις τεχνικές προδιαγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου. Δηλαδή η περιγραφή του ακινήτου θα στηρίζεται στο τοπογραφικό αυτό. Θα σας ζητούσα να κάνουμε μαζί έναν συνειρμό «του συμβολαιογραφικού εγγράφου ή άλλου καταχωρημένου στο κτηματολογικό βιβλίο εγγράφου κατισχύει η κτηματολογική εγγραφή, Η κτηματολογική εγγραφή στηρίζεται στην συμβατότητα του τοπογραφικού του ιδιώτη μηχανικού. Τελικά για ποιον λόγο να μας χρειάζεται «Η σύνταξη άλλου δημοσίου εγγράφου»; μήπως για την εκτελεστότητα του τίτλου; μα αυτό προβλέπεται ήδη από τον Νόμο αυτόν και βρισκόμαστε μπροστά στο «υπαρκτό ήδη» δηλαδή τα έγγραφα του κ. Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου τα οποία είναι δημόσια σύμφωνα με τον Νόμο και την προαναφερθείσα εγκύκλιο, περιβάλλονται και τον εκτελεστό τίτλο κατά την διαδικασία του άρθρου 918 του Κωδ. πολ. Δικ., (ένα παράδειγμα είναι η προσθήκη με τον Νέο Νόμο περίπτωσης γ στην παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν.2308/95 σύμφωνα με την οποία, όταν ο αιτών την κτηματολογική εγγραφή είναι «τρίτος έχων έννομο συμφέρον» η χορηγούμενη σ' αυτόν από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, απόδειξη καταβολής των τελών (που προβλέπεται από την παρ. 2 άρθρου 4 του Νόμου περί παγίων και αναλογικών δικαιωμάτων), αποτελεί τίτλο εκτελεστό, για την επίσπευση εκτέλεσης κατά του υπέρ ου η οριστικοποιηθείσα εγγραφή (Το ειδικότερο περιεχόμενο της απόδειξης αυτής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια θα καθορίζεται με απόφαση του ΟΚΧΕ).

Περαιτέρω με την διάταξη αυτή προβλέπεται ο τρόπος αποτύπωσης στο κτηματογραφικό διάγραμμα «ζώνης καθορισμού ορίων» περιμετρικά σε κάθε γεωτεμάχιο σε σχέση με τα όμορα. Στην περίπτωση αυτή θεωρείται συμβατό το ακίνητο ως προς το σχήμα και τα όρια προς τα συντασσόμενα με ακριβέστερες μεθόδους τοπογραφικά διαγράμματα (του ιδιώτη μηχανικού).

Θεωρούμε θετική την διάταξη αυτή επειδή η διαδικασία «ζώνης κανονισμού ορίων» που προβλέπεται «πραγματοποιείται είτε με έγγραφη συμφωνία των μερών είτε με κανο-

νισμό από το Δικαστήριο, σύμφωνα με το άρθρο 1020 ΑΚ. Επειδή δε σύμφωνα με τον Νόμο για να λειτουργήσει η διαδικασία αυτή απαιτείται απόφαση του ΟΚΧΕ, για τον λόγο αυτό θα πρέπει ο νομικός κόσμος να βρίσκεται σε εγρήγορση και να ζητήσει» τον Δημόσιο χαρακτήρα της έγγραφης αυτής συμφωνίας» Και βέβαια ευνόητο είναι ότι εμείς οι Συμβολαιογράφοι ζητούμε να περιβάλλεται υποχρεωτικά τον τύπο του Συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Ολοκλήρωση όμως της αποτελεσματικότητας της διάταξης αυτής επέρχεται με την, σύμφωνα με τον ίδιο Νόμο, τροποποίηση (της παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν. 651/77), με την οποία το τοπογραφικό διάγραμμα που θα επισυνάπτουμε πλέον όχι μόνον στις εξ επαχθούς αιτίας πράξεις, όπως προβλέπονταν μέχρι σήμερα, αλλά και στις χαριστικές - χωρίς βέβαια να προβλέπεται ρητά από τον Νόμο, - όμως η επισύναψη αυτού κατά την άποψή μας τελικά είναι «Μονόδρομος».

Εδώ επιτρέψτε μου να σχολιάσω τα εξής: (μέχρι σήμερα ο πολίτης που ήθελε να συντάξει μία πράξη Γ.Π. ή μία δωρεά ή οποιαδήποτε άλλη εμπράγματη δικαιοπραξία, απευθύνονταν στον δικηγόρο του ή στον συμβολαιογράφο του, τώρα με την διάταξη αυτή θα απευθύνεται υποχρεωτικά σε μηχανικό. Η αμοιβή δε που θα εισπράττει αυτός για την σύνταξη ενός τοπογραφικού, «τέτοιων προδιαγραφών δηλαδή με μέθοδο ακριβέστερη από αυτήν του Κτηματολογίου», θα καθιστά σχεδόν απαγορευτική την εν συνεχεία σύνταξη του συμβολαίου. Και αυτό, όπως καταλαβαίνετε, δεν αφορά μόνον εμάς, αλλά και όλο το πλέγμα της εξασφάλισης της απρόσκοπτης και ομαλής πορείας και εξέλιξης των συναλλαγών.

Διότι έτσι έμμεσα θα εξαναγκάζεται ο πολίτης να δέχεται τα όσα θα καταγράφονται στις κτηματολογικές βάσεις.

Επειδή δε για να λειτουργήσει και η διαδικασία αυτή απαιτείται απόφαση του ΟΚΧΕ, για το λόγο αυτό, συνάδελφοι, θα πρέπει επίσης να βρισκόμαστε σε εγρήγορση και να αναζητήσουμε τρόπο αποφυγής έκδοσης της απόφασης αυτής ή τουλάχιστον πιο οικονομικούς τρόπους προδικασίας σύνταξης των συμβολαίων.

Για την περιφρούρηση των διατάξεων του ΑΚ και προς όφελος του πολίτη και του νομικού κόσμου.

Και επειδή δεν θέλουμε να είμαστε μεμφίμοιροι και μίζεροι για το λόγο αυτό αναγνωρίζουμε ότι με την τροποποίηση αυτή γίνεται μια προσπάθεια σημαντικής βοήθειας προς τον πολίτη, η οποία όμως κατά την άποψή μας λανθασμένα συνοδεύθηκε με την σύγχρονη διεύρυνση των εξουσιών του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου μέσα από τις διαδικασίες του πρόδηλου σφάλματος και του ελέγχου νομιμότητας, παραγνωρίζοντας ότι το σύνολο

λο των καταχωριστέων στο Κτηματολόγιο πράξεων είναι δημόσιες, επειδή συντάσσονται ή εκδίδονται από Δημόσιους Λειτουργούς. Παραγνωρίζοντας επίσης ότι δεν είναι δυνατόν ένας Δημόσιος Λειτουργός, να μπορεί να υπεισέρχεται στα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις και τις αρμοδιότητες άλλων Δημόσιων Λειτουργών και να ασκεί έλεγχο νομιμότητας στις πράξεις που συντάσσουν αυτοί, υποκαθιστώντας έτσι την φυσική τους Προϊσταμένη Αρχή (όπως για παράδειγμα εμείς οι Συμβολαιογράφοι έχουμε Προϊστάμενο, που ασκεί τον έλεγχο νομιμότητας στην άσκηση των καθηκόντων μας τον Εκάστοτε Εισαγγελέα, πως είναι λοιπόν δυνατόν να υποκαθίσταται αυτός από άλλον λειτουργό;)

Πως είναι δυνατόν επίσης να ασκεί έλεγχο νομιμότητας στις «Δικαστικές Αποφάσεις»;

Και βέβαια σε ότι αφορά την απλοποίηση των διαδικασιών ή την διευκόλυνση των πολιτών εμείς είμαστε απόλυτα εναρμονισμένοι και σύμφωνοι με τις διαδικασίες αυτές, όμως δεν θα πρέπει να μας διαφεύγει το γεγονός ότι απλούστευση δεν σημαίνει πάντοτε ασφάλεια και πίστη στις συναλλαγές, ούτε και τήρηση κατά την γνώμη μας, των πιο βασικών αρχών του κτηματολογίου δηλαδή «της δημόσιας Πίστης» «και της προστασίας του συναλλιασόμενου καλόπιστου τρίτου» όπως συνεχώς επαίρονται και θέλουν να μας πείσουν, ότι τηρούν με τρόπο ιεραρχικό, καθώς και ότι οι αρχές αυτές κυριαρχούν «στα θέλω και στα πιστεύω τους» και τέλος

3) το τρίτο σημείο της τροποποίησης είναι ότι δεν θα πρέπει να παραγνωρίσουμε το γεγονός ότι πλέον έχει καταδειχθεί και «εν πολλοίς» συνομολογηθεί, ότι το Κτηματολόγιο θα προχωρήσει, θα ολοκληρωθεί και θα λειτουργήσει μέσα από μια διαδικασία «αυτοχρηματοδότησης». Για τον λόγο αυτό θα πρέπει εμείς οι νομικοί να γίνουμε φορείς ενημέρωσης των πολιτών, οι οποίοι θα πρέπει με την σειρά τους, να διεκδικήσουν την οφειλόμενη προς αυτούς ανταποδοτικότητα από την Πολιτεία».

Συνοψίζοντας θα λέγαμε ότι τα θέματα του Κτηματολογίου επιλύονται 1) με τις περίπου σε κάθε άρθρο των Νόμων αυτών προβλεπόμενες αποφάσεις είτε του ΟΚΧΕ, είτε των συναρμοδίων Υπουργών, 2) με τον έλεγχο νομιμότητας του κ. Προϊσταμένου των Κτηματολογικών Γραφείων, ο οποίος συνίσταται α) στην διόρθωση στοιχείων που αφορούν το καταχωρισθέν δικαίωμα, β) στον έλεγχο του ιδιοκτησιακού αντικείμενου, (δεν νομίζω ότι έμεινε και κάτι άλλο), 3) με την διόρθωση των «Προδότηλων σφαλμάτων» η ευρύτητα της έκτασης των οποίων αναφέρθηκε παραπάνω και 4) τέλος με «την χρησιμοποίηση τοπογραφικού διαγράμματος ιδιότη μηχανικού» σε κάθε περίπτωση αμφισβήτησης ή διένεξης, που και αυτό θα είναι αντικείμενο του ελέγχου νομιμότητας των Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων. Αναφέρθηκα παραπάνω στις υπερεξουσίες των κ. Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων, οι οποίες θεωρώ ότι

λειτουργούν αρνητικά για αυτούς και σύμμαχό μου σε αυτό έχω τις μέχρι σήμερα εκδοθείσες αποφάσεις του Κτηματολογικού Δικαστή, ενδεικτικά δε θα αναφέρω φράσεις από τις αποφάσεις αυτές όπως «στην παρεμπόδιση της ασφάλειας των συναλλαγών» «στην δημιουργία δυσχέρειας στις συναλλαγές» κ.λ.π. και ερωτώ κ. Συνάδελφοι ποιος είναι υπεύθυνος για την δημιουργηθείσα κατάσταση, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογίου, που αφενός μεν βρέθηκε σε μία βάση νομικών δεδομένων, καταγεγραμμένη από τα γραφεία Κτηματογράφησης, δηλαδή από τους τοπογράφους ή από τους υπαλλήλους των τοπογράφων, των οποίων την νομική εγκυρότητα θα αμφισβητήσω, λόγω ελλείψεως τυπικών προσόντων αφετέρου δε και με αυτά τα δεδομένα που διαθέτει αυτός (κτηματοφύλακας) έτσι σκέφθηκε και έτσι έκρινε;

Όχι βέβαια δεν θα θεωρήσω αυτόν υπεύθυνο.

Άλλα κάποιος θα πρέπει να είναι υπεύθυνος.

Μήπως λοιπόν είναι αυτοί που δεν αναλογίσθηκαν την δυνατότητα, του ενός μόνον ατόμου, που με όση ευφυΐα, ικανότητα και γνώση και εάν διαθέτει αυτό, να μην μπορεί να ανταπεξέλθει σε τέτοιου είδους σύνθετα «οικονομοτεχνικο-νομικού περιεχομένου» προβλήματα, για την λύση των οποίων απαιτείται εκτός από τα τυπικά προσόντα, επιπλέον εξειδίκευση και χρόνος;

Για τον λόγο αυτό αν αναλογισθούν τις ευθύνες τους οι ιθύνοντες του ΟΚΧΕ και της Κτηματολογίου ΑΕ, και αν αποτελέσει γνώμονα και οδηγό για τους σημερινούς ηγέτες των Υπηρεσιών αυτών.

Ήδη τα πινάκια των Κτηματολογικών Δικαστών έχουν κορεσθεί για μεγάλο χρονικό διάστημα. Και δεν μιλάμε βέβαια για τις δαπάνες στις οποίες υποβάλλεται ο πολίτης για την άσκηση των σχετικών αγωγών του άρθρου 6 του Ν.2664/98 και για τον χρόνο και την ταλαιπωρία του μέχρι «να γίνει δικό του» αυτό που μέχρι σήμερα θεωρούσε αυτονόητο δικό του.

Βέβαια από την ευθύνη αυτή δεν εξαιρώ ούτε και τους ιθύνοντες των νομικών κλάδων, διότι όπως δήλωσα σ' αυτήν εδώ την αίθουσα στο Πανελλήνιο Συνέδριο μας τον περασμένο Οκτώβρη και επαναλαμβάνω και σήμερα θα πρέπει να γίνει σαφές ότι η δεινή θέση στην οποία βρισκόμαστε δεν οφείλεται μόνον στον παραγκωνισμό μας από την Πολιτεία άλλα και στην δική μας «αβελτηρία» και δεν εννοώ εμάς τα απλά μέλη των εκάστοτε Συλλόγων άλλα εννοώ τις ηγετικές ομάδες των Κλάδων μας. Και επειδή εμείς οι Συμβολαιογράφοι αντιμετωπίσαμε και αντιμετωπίζουμε το Κτηματολόγιο μέσα από μία θεσμική θεώρηση του ρόλου «των νομικών γενικώς» και με μακροπρόθεσμη προσέγγιση του ρόλου αυτού μέσα στο Κτηματολογικό γίγνεσθαι, η έλλειψη ενεργής παρουσίας των Δικηγόρων στην ουσιαστική λειτουργία του κτηματολογίου, μας πονάει διότι ως προερχόμενοι από την Δικηγορική οικογένεια θα θέλαμε τουλάχιστον αυτοί να έχουν την θέση που αρμόζει «στους νομικούς» και όχι βέβαια στους φίλους και γνωστούς νομικούς άλλα στους Νομικούς «ως θεσμός».

Και αυτό κατά την άποψή μας μπορεί να επιτευχθεί μόνον με κοινές συναινετικές προσπάθειες των δύο (2) κλάδων, οι οποίοι ενεργοποιώντας και ασκώντας όλες της δυνατότητές τους με την δημιουργία αντίστοιχων «μοχλών πίεσης» να

«ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ – αναγκαία και κυρίαρχη η παρουσία των νομικών»

επιδιώξουν, να διεκδικήσουν και να επιτύχουν τα μείζονα, προς όφελος του Νομικού χώρου, κυρίως όμως προς όφελος του πολίτη. Διότι χωρίς να είμαι αιρετική και εύχομαι να διαψευσθώ, πιστεύω, ότι τα χειρότερα για την πορεία των θεσμών δεν ήρθαν ακόμη αλλιά έρχονται, μεταξύ δε αυτών θα είναι και αυτά που θα έρθουν με την υπογραφή του κανονισμού που προβλέπεται με το άρθρο 24 του Ν. 2664/98. Έναν κανονισμό που σύμφωνα με πληροφορίες «μετ' επιτάσεως ζητούν οι ιθύνοντες των κλάδων μας», δηλαδή των Νομικών κλάδων.

Οι οποίοι ας μου επιτραπεί να πω εδώ ότι η ευθύνη τους θα έχει ιστορική αξία για τους δύο κλάδους, οι οποίοι εάν θέλουμε να είναι ενδυναμωμένοι επιβάλλεται να συνυπάρχουν και να συνοδοιπορούν. Έτσι αντί να ζητούμε την υπογραφή του κανονισμού αυτού πριν από την εκκαθάριση των νομικών μας διεκδικήσεων και της θεσμικής μας παρουσίας, θα πρέπει

α) να ζητήσουμε την διατήρηση του προσωποπαγούς χαρακτήρα των μετατρεπομένων, σε «κτηματοφύλακες» μέχρι σήμερα «Υποθηκοφυλάκων» (άρθρο 28), γιατί σκεφθείτε μπροστά σε ποιες καταχρήσεις εξουσίας μπορεί να βρεθούμε από τους μέλλοντες να κατέχουν οργανικές θέσεις Προέδρους των Κτηματολογικών Γραφείων, που μάλιστα δεν θα υπόκεινται στον έλεγχο και την εξουσία της απώτατης Προϊσταμένης μας Αρχής και

β) να παραδεχθούμε ότι αυτοί έχουν επωμισθεί βαρύτατο έργο στην εκτέλεση και επεξεργασία του οποίου, απαιτείται να γίνουμε αρωγοί προσφέροντας την βοήθεια και την συμπαράστασή μας, πάντα όμως με τον όρο της αμοιβαιότητας αλλιά κυρίως και με τον όρο ότι θα πρέπει να τους βοηθήσουμε να κατανοήσουν καλύτερα ότι οι ευθύνες που επωμίζονται είναι πολύ μεγαλύτερες από τις τυχόν «δοτές εξουσίες» ισχυρές μεν βραχυπρόθεσμα ίσως και μεσοπρόθεσμα, σε βάθος όμως χρόνου ολέθριες για αυτούς, για εμάς, αλλιά κυρίως για τον πολίτη που είναι ο τελικός αποδέκτης της αδικίας και της απρονοσίας αυτών που είναι υπεύθυνοι για την δημιουργία του έργου αυτού και μέσα από συναινετικές διαδικασίες να τους πείσουμε να απεμπολήσουν τις «εξουσίες αυτές».

Και να αναγκάσουμε τις υπεύθυνες «αρχές και εξουσίες» του έργου αυτού, την σπουδαιότητα του οποίου δεν παραγνωρίζουμε, να μας αφουγκραστούν και να αναγνωρίσουν την συνεισφορά της «Νομικής» ως κυρίαρχης επιστήμης στο κοινωνικό γίγνεσθαι, μέσα από το οποίο θα πρέπει υποχρεωτικά να περνά το «Εθνικό Κτηματολόγιο». Ευχή εκφράζω εφόσον επιθυμούμε το πλέγμα του κτηματολογίου να το αντιμετωπίσουμε με μακροπρόθεσμη θεσμική ματιά και όχι μόνον με την ματιά της, εκ των ενόντων, μίζερης επίλυσης, των καθημερινών προβλημάτων.

Επίσης ευχή εκφράζω να ακουστούν από τους ιθύνοντες του Κτηματολογίου «ότι αυτοί» θα πρέπει να αναλογισθούν τις ευθύνες τους όχι μόνον έναντι του καλόπιστα συναλλισσόμενου τρίτου, αλλιά και έναντι του «εφησυχάζοντος αλλη-

θούς κυρίου» και να εναρμονίσουν την προστασία αυτού με την προστασία που προβλέπεται από τον ΑΚ «Περί αποκαστάσεως των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση», εμείς μπορούμε να προτείνουμε δίκαιους τρόπους επιτεύξεως αυτού αρκεί να υπάρχει η «αλληθής βούληση» διατήρησης του άρθρου 1033 ΑΚ με την μορφή και τον τρόπο που διατυπώνεται στο άρθρο αυτό και να μην επιδιώκεται η, με παρένθετους ή έμμεσους τρόπους, αλλοίωσή του.

Και τέλος για να έρθουμε στην ζοφερή πραγματικότητα και για να μην εφησυχάζουμε και εμείς θα κλείσω απαισιόδοξα. Αύριο θα έχουμε μία καινούργια ημέρα και θα πάμε στα γραφεία μας με την αγωνία μήπως θα πρέπει να μελετήσουμε έναν φάκελο που θα βρίσκεται σε περιοχή λειτουργούντος κτηματολογίου ή μήπως κτυπήσει το τηλέφωνο και μας καλέσει κάποιος υπάλληλος Κτηματολογικού Γραφείου και μας κάνει παρατηρήσεις «νομικού περιεχομένου», όπως ενδεικτικά θα αναφέρω εδώ και πιο συγκεκριμένα π.χ.

Ότι η δήλωση του 960/79 είναι μία από τις εμπράγματα δικαιοπραξίες στις οποίες απαιτείται η επισύναψη «επί ποινή ακυρότητας» επικυρωμένου αντιγράφου κτηματολογικού αποσπάσματος και εμείς που γνωρίζουμε ότι δεν είναι εμπράγματη δικαιοπραξία και δεν επισυνάψαμε τέτοιο απόσπασμα θα αγωνιζόμαστε να πείσουμε «τους μη κατέχοντας το αντικείμενο» ότι έχουμε δίκιο.

Όπως βέβαια το ίδιο πράγμα κάνουμε ήδη και στο στάδιο της κτηματογράφησης όταν ευχόμαστε να μπορούμε να μιλήσουμε με νομικό για νομικά θέματα ή τον ίδιο τον τεχνικό για να μας πληροφορήσει για τεχνικά ζητήματα. Το παράδειγμα αυτό είναι απειροελάχιστο μπροστά στον ογκόλιθο των προβλημάτων που αντιμετωπίζουμε συνεχώς. Όμως αισιοδοξείτε. Σε θεωρητικό επίπεδο «πάμε καλά». Ζητώ συγγνώμη που δεν ήμουν απόλυτα συνεπής με τα όσα γράφει το πρόγραμμα αλλιά σκέφθηκα ότι είναι «μια ευκαιρία» και ότι ο τόπος είναι κατάλληλος για να καταγράψει κάποιος τους φόβους, τις αγωνίες, τις απορίες του και στην συνέχεια να τις μοιρασθεί με τους συναδέλφους του.

Και εγώ επέλεξα αυτόν τον τρόπο επικοινωνίας μαζί σας.

1. Ομιλία που έγινε στο Βεληίδειο Συνεδριακό Κέντρο σε πλαίσιο ημερίδας που διοργάνωσε ο Δικηγορικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης στις 22.11.2006.

ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ

Ηλίας Κωτσάκης
Επίτιμος Πρόεδρος
του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς – Αιγαίου
και Δωδεκανήσου

ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑ

- ♦ Σε αρκετές περιπτώσεις ο άνθρωπος από πραγματικούς ή νομικούς λόγους δεν μπορεί να συναηλλάσσεται ή να δικαιοπρακτεί αυτοπροσώπως και για το λόγο αυτό εμφανίζεται η ανάγκη διορισμού αντιπροσώπων για τη συναηλλακτική δραστηριότητά του ή για τη διενέργεια ορισμένων δικαιπραξιών.
- ♦ Με την αντιπροσωπεία μπορεί κάποιος να συναηλλάσσεται ή να δικαιοπρακτεί μέσω τρίτων προσώπων, πολλές φορές περισσότερο ικανών και κατάλληλων από τον ίδιο και τα αποτελέσματα μιας τέτοιας συναηλλαγής ή μιας τέτοιας δικαιπραξίας να επέρχονται στο πρόσωπό του, αν και ο ίδιος δεν παρίσταται αυτοπροσώπως στη συναηλλαγή ή στη δικαιπραξία αυτή.
- ♦ Με την αντιπροσωπεία τα φυσικά ή τα νομικά πρόσωπα διευρύνουν και πολλαπλασιάζουν τα τοπικά και χρονικά όρια της συναηλλακτικής ή της δικαιοπρακτικής τους δραστηριότητας, έχουν τη δυνατότητα να διεξάγουν τις συναηλλαγές τους, να διεκπεραιώνουν τις υποθέσεις τους και να συνάπτουν τις δικαιπραξίες τους, οσεσδήποτε και αν είναι αυτές, στον ίδιο ή σε διαφορετικούς τόπους, στον ίδιο ή σε διαφορετικούς χρόνους.
- ♦ Με την αντιπροσωπεία ο αντιπροσωπευόμενος για τη συναηλλακτική ή τη δικαιοπρακτική του δραστηριότητα δεν απομακρύνεται από τον τόπο που θέλει να βρίσκεται την ώρα της συναηλλαγής ή της υπογραφής της δικαιπραξίας, δεν υποβάλλεται σε κόπο και σε έξοδα από μετακινήσεις, δεν εγκαταλείπει την οικογένειά του, την εργασία του, κερδίζει χρόνο για ανάπαυση, για πνευματικές ενασχολήσεις και για ψυχαγωγία.
- ♦ Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η αντιπροσωπεία είναι ένας χρήσιμος θεσμός που εξυπηρετεί τις συναηλλαγές και τους συναηλασσομένους και έχει σημαντικές επιδράσεις στην κοινωνική ζωή των ανθρώπων και στην πρόοδο της οικονομίας κάθε χώρας.

- ♦ Για τους λόγους αυτούς στη σημερινή εποχή όλα τα κράτη της υψηλής έχουν αναγνωρίσει και έχουν εντάξει στο δικαϊκό τους σύστημα το θεσμός της αντιπροσωπείας.
- ♦ Ο θεσμός όμως της αντιπροσωπείας δεν έχει το ίδιο περιεχόμενο, την ίδια ευρύτητα και την ίδια αντιμετώπιση σε όλα τα κράτη.
- ♦ Αλλού έχει ευρύ πεδίο εφαρμογής και αλλού ρυθμίζεται μέσα σε περιορισμένα και αυστηρά προσδιορισμένα όρια.
- ♦ Αυτό οφείλεται στη διαφορετική πολιτική, κοινωνική, οικονομική και πολιτιστική οργάνωση των διαφόρων κρατών, στα διαφορετικά θρησκευόμενα που επικρατούν σ' αυτά και στη διαφορετική εκτίμηση της αξίας της αντιπροσωπείας, η οποία ως ένα σημείο διευκολύνει την οικονομική και την κοινωνική πρόοδο, από ένα σημείο όμως και μετά η ανάπτυξη της έχει θετικά μεν οικονομικά αποτελέσματα, έχει όμως αρνητικά κοινωνικά αποτελέσματα, διότι στον τομέα της απασχόλησης διευκολύνει την ανάπτυξη μεγάλων επιχειρήσεων, συντελεί στη συρρίκνωση ή και στην εξαφάνιση των μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων και διογκώνει το μέγεθος της μισθωτής εργασίας στην παραγωγική δραστηριότητα, με αποτέλεσμα την διεύρυνση των κοινωνικών ανισοτήτων, αλληλά και των κοινωνικών εντάσεων και συγκρούσεων.
- ♦ Η αντιπροσωπεία ανθεί και προοδεύει συνεχώς σε κράτη που αναγνωρίζουν την ατομική ιδιοκτησία και την ελευθερία των συναηλλαγών σε κινητά και ακίνητα, σε κράτη που αναγνωρίζουν και ενισχύουν την ιδιωτική εμπορική δραστηριότητα και μάλιστα με εταιρικές μορφές οποιουδήποτε είδους, σε κράτη που ενθαρρύνουν την ιδιωτική πρωτοβουλία σε κάθε είδους κοινωνική και οικονομική εκδήλωση, σε κράτη που η οικογένεια έχει χαλαρότητα στην οργάνωση, στους δεσμούς και στις δραστηριότητες των μελών της κ.λπ.
- ♦ Αντίθετα, η αντιπροσωπεία έχει περιορισμένη έκταση στις συναηλλαγές και στις δικαιπραξίες σε κράτη στα οποία το έδαφος ανήκει στο θεό και το διαχειρίζεται ο επί γης εκπρόσωπός του και οι συναηλλαγές γι' αυτό είναι περιορισμένες και αφορούν μόνο τη χρήση ή την επικαρπία.

- ◆ Επίσης η αντιπροσωπεία έχει περιορισμένη έκταση σε κράτη στα οποία το έδαφος ανήκει στο κράτος ή στην κοινωνία και δεν αποτελεί αντικείμενο ιδιωτικών συναλλαγών ή σε κράτη στα οποία η ελευθερία των συναλλαγών των ιδιωτών περιορίζεται για θρησκευτικούς ή για κοινωνικούς λόγους ή για ενίσχυση της συνοχής της οικογένειας.
- ◆ Επίσης η αντιπροσωπεία έχει περιορισμένο πεδίο εφαρμογής σε κράτη στα οποία το ιδιωτικό εμπόριο έχει σημαντικούς περιορισμούς χάριν κοινωνικών συμφερόντων και η ιδιωτική πρωτοβουλία σε οικονομικές δραστηριότητες έχει περιορισμένο πεδίο δράσης, επειδή προέχει από την οικονομική ελευθερία του ατόμου το συμφέρον της κοινωνίας.
- ◆ Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η αντιπροσωπεία βρίσκεται ευρύ πεδίο εφαρμογής σε κράτη με αστικό καθεστώς, στα οποία προβάδισμα στις αξίες έχει η οικονομία και το άτομο, ενώ έχει περιορισμένο πεδίο εφαρμογής σε κράτη με άηλου είδους οργάνωση, κυρίως σ' αυτά στα οποία προβάδισμα στις αξίες έναντι της οικονομίας και της οικονομικής ελευθερίας του ατόμου έχει η κοινωνία, η διασφάλιση της συνοχής της και η κοινωνική ισορροπία με μία δικαιότερη, όσο γίνεται, κατανομή μεταξύ των μελών της του πλούτου που αυτά παράγουν.
- ◆ Ιστορικά ο θεσμός της αντιπροσωπείας παρουσιάζει μία καθυστέρηση στην ανάπτυξή του έναντι των άλλων θεσμών του δικαίου.
- ◆ Αυτό συνέβη, διότι, όπως προκύπτει από τα προαναφερθέντα, προϋποθέτει κοινωνία με εξελιγμένους θεσμούς, αναπτυγμένη οικονομία και μεγάλη εμπορική δραστηριότητα, στοιχεία που λείπανε στις κοινωνίες στους πρώτους αιώνες της ιστορίας της ανθρωπότητας.
- ◆ Στους επόμενους αιώνες, στις αρχαίες ελληνικές πόλεις και στη Ρώμη, παρά το γεγονός ότι σε αυτές είχαν δημιουργηθεί σημαντικοί κοινωνικοί θεσμοί και είχε αναπτυχθεί αρκετά το εμπόριο, παρατηρείται μία σημαντική καθυστέρηση στην εξέλιξη του θεσμού της αντιπροσωπείας και τούτο οφείλεται κυρίως στην ύπαρξη στις πόλεις αυτές του βάρβαρου κοινωνικού θεσμού της δουλείας.
- ◆ Η δουλεία αποτέλεσε ανασταλτικό παράγοντα στην ανάπτυξη του θεσμού της άμεσης αντιπροσωπείας στις αρχαίες κοινωνίες για δύο λόγους: (α) διότι οι δούλοι, που αποτελούσαν ένα σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού κάθε αρχαίας κοινωνίας, δεν ήταν υποκείμενα δικαίου, δεν έκαναν συναλλαγές και δικαιπραξίες στο όνομά τους και για λογαριασμό τους και συνεπώς γι' αυτούς δεν υπήρχε πεδίο εφαρμογής του θεσμού της αντιπροσωπείας και (β) διότι η αντιπροσωπεία ήταν περιττή και για τους ελεύθερους πολίτες των κοινωνιών αυτών, οι οποίοι μέσω των δούλων τους διενεργούσαν στο όνομά τους ένα σωρό συναλλαγές και νομικές πράξεις για τις οποίες σήμερα είναι αναγκαία η αντιπροσωπεία.
- ◆ Χαρακτηριστική και σημαντική, σε σύγκριση με την ανάπτυξη των υπολοίπων θεσμών του δικαίου, είναι η καθυστέρηση της εξέλιξης του θεσμού της αντιπροσωπείας στο Ρωμαϊκό Δίκαιο.
- ◆ Παρά το γεγονός ότι το εμπόριο και οι συναλλαγές αποτελούν σημαντικό παράγοντα ανάπτυξης του θεσμού της αντιπροσωπείας σε μια χώρα και αυτά βρισκότουσαν σε μεγάλη ακμή στη Ρώμη, ιδίως κατά τα τελευταία χρόνια της Δημοκρατίας και κατά την εποχή της ηγεμονίας και της αυτοκρατορίας, ο θεσμός της αντιπροσωπείας, πήλη μιας περίπτωσης έμ-

μεσης αντιπροσωπείας, ήταν άγνωστος σ' αυτήν.

- ◆ Αυτό οφειλόταν, εκτός από την ύπαρξη του θεσμού της δουλείας και στη δομή και στην οργάνωση της Ρωμαϊκής οικογένειας, στην οποία ο πατέρας, ο PATER FAMILIAS, ήταν κυρίαρχος και αρχηγός με ευρύτατες εξουσίες και τα υπόλοιπα μέλη της οικογένειας ήταν υπεξούσια αυτού και όργανα κτήσης περιουσίας γι' αυτόν και ενεργούσαν και αυτά, όπως και οι δούλοι, ένα σωρό συναλλακτικές πράξεις και δικαιπραξίες στο όνομά του και για λογαριασμό του, για τη διενέργεια των οποίων σήμερα είναι αναγκαία η αντιπροσωπεία.
- ◆ Από τον 4ο π.Χ. και μετά αιώνες η εξέλιξη του θεσμού της αντιπροσωπείας στα διάφορα κράτη της Ευρώπης και της Ανατολής υπήρξε αργή αλλή σταθερή, ανάλογη με την ανάπτυξη του εσωτερικού και του εξωτερικού εμπορίου και των αστικών συναλλαγών.
- ◆ Πρώτα αναγνώρισαν την αντιπροσωπεία, για λόγους ομαλής διεξαγωγής του εμπορίου τους, τα κράτη των διαδόχων του Μ. Αλεξάνδρου και μετά για ανταγωνιστικούς εμπορικούς λόγους έναντι αυτών και για λόγους διευκόλυνσης του εμπορίου τους την ανεγνώρισαν και οι Ρωμαίοι και την ενέταξαν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο, ενώ στο μεσαίωνα η αντιπροσωπεία αναγνωρίστηκε απ' όλη τα τότε γνωστά κράτη στην Ευρώπη για λόγους διευκόλυνσης τόσο του εσωτερικού, όσο και του εξωτερικού εμπορίου τους.
- ◆ Ιδιαίτερη εξέλιξη και συνεχή ανάπτυξη παρουσίασε ο θεσμός της αντιπροσωπείας από τον 11ο μ.Χ. αιώνα και μετά, στις Ιταλικές πόλεις και στα κράτη της Αγγλίας, της Γαλλίας, της Ισπανίας, της Πορτογαλίας και των Κάτω Χωρών, με την πολιτική, οικονομική και εμπορική άνοδο των αστών σε βάρος των φεουδαρχών. Μετά την πλήρη κατάρρευση του φεουδαρχικού καθεστώτος στην Ευρώπη, που άρχισε με τη Γαλλική επανάσταση και ολοκληρώθηκε με τις επαναστάσεις του 1848 και με την κατάληψη της εξουσίας από τους εμπόρους, τους ναυτικούς, τους βιομηχάνους, τους τραπεζίτες κ.λπ., από την αστική τάξη δηλαδή, η αντιπροσωπεία έγινε βασικός θεσμός στο δίκαιο των διαφόρων κρατών στα οποία επεκράτησε το νέο καθεστώς, διότι η μορφή και το είδος της οικονομίας που εφαρμόζεται σε αυτό και οι κοινωνικοί θεσμοί που διαμορφώνονται βάσει της οικονομίας στο καθεστώς αυτό παρέχουν ευρύ πεδίο εφαρμογής του θεσμού της αντιπροσωπείας.
- ◆ Ο θεσμός της αντιπροσωπείας αναγνωρίζεται από το Ελληνικό δίκαιο και ρυθμίζεται από διάφορες διατάξεις του Αστικού, του Εμπορικού και του Δικονομικού δικαίου και ιδίως ρυθμίζεται από τα άρθρα 211 έως και 235 Α.Κ.
- ◆ Η αντιπροσωπεία είναι δυνατή μόνο επί δικαιπραξιών ή οιοσεί δικαιπραξιών.
- ◆ Δεν είναι δυνατή επί αδικπραξιών, διότι ο αδικπραγών δεν μπορεί με τη δήλωση της βούλησής του να μεταθέτει τις συνέπειες της πράξης του σε άλλον (Εφ. Θεσ. 20014/1994 Αρμ. 50/447).
- ◆ Για αδικπραξία όμως που διαπράττει τυχόν ο αντιπρόσωπος στα πλαίσια της αντιπροσωπευτικής του εξουσίας ενέχεται κατά κύριο λόγο ο ίδιος, χωρίς να αποκλείεται αστική ευθύνη και του αντιπροσωπευμένου με βάση κυρίως το άρθρο 922 Α.Κ. (Εφ. Θεσ. 2004/1994 Αρμ. 50/447).
- ◆ Στην αντιπροσωπεία ο αντιπρόσωπος εκφράζει δικαιο-

πρακτική βούληση, όχι όμως για τον ίδιο αλλά για τον αντιπροσωπευόμενο.

- ♦ Συνεπώς ο αντιπρόσωπος διαφέρει από άλλα πρόσωπα που δεν εκφράζουν τέτοια βούληση, αλλά απλώς παρέχουν συνδρομή σ' αυτούς που συναλλάσσονται ή δικαιοπρακτούν.
- ♦ Τέτοια πρόσωπα είναι (α) ο δικηγόρος, ο οποίος εκφράζει τη βούλησή του όχι ως αντιπρόσωπος άλλου, αλλά ως δημόσιος λειτουργός στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του για παροχή συνδρομής σε τρίτο πρόσωπο, (β) ο μεσίτης, ο οποίος εκφράζει ιδίαν δικαιοπρακτική βούληση για συνδρομή σε τρίτο πρόσωπο και όχι ως αντιπρόσωπος του προσώπου αυτού, (γ) ο άγγελος, ο οποίος δεν εκφράζει δικαιοπρακτική βούληση, αλλά απλώς μεταφέρει τη δήλωση αυτού που θέλει να δικαιοπρακτήσει και (δ) τα όργανα των νομικών προσώπων που εκφράζουν τη βούληση του νομικού προσώπου, χωρίς όμως να έχουν την ιδιότητα του αντιπροσώπου αυτού, με τη σημείωση όμως ότι οι διατάξεις για την αντιπροσωπεία έχουν ανάλογη εφαρμογή για κάλυψη κενών για τη λειτουργία των οργάνων των νομικών προσώπων (άρθρο 68 παρ. 2 Α.Κ.).

ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑΣ

- ♦ Η αντιπροσωπεία στο Ελληνικό Δίκαιο διακρίνεται: (α) σε άμεση και σε έμμεση, (β) σε ενεργητική και σε παθητική και (γ) σε εκούσια και σε νόμιμη.
- ♦ Άμεση αντιπροσωπεία υπάρχει όταν ο αντιπρόσωπος επιχειρεί τη δικαιοπραξία στο όνομα του αντιπροσωπευμένου και για λογαριασμό αυτού, με άμεση επέλευση των αποτελεσμάτων της δικαιοπραξίας στο πρόσωπο του αντιπροσωπευμένου.
- ♦ Η άμεση αντιπροσωπεία ρυθμίζεται από το άρθρο 211 εδ. α Α.Κ. Σύμφωνα με αυτό, δήλωση βούλησης από κάποιον (αντιπρόσωπο) στο όνομα άλλου (αντιπροσωπευμένου) μέσα στα όρια της εξουσίας αντιπροσωπείας, ενεργεί άμεσα υπέρ και κατά του αντιπροσωπευμένου.
- ♦ Το αποτέλεσμα αυτό επέρχεται, είτε η δήλωση γίνει ρητά στο όνομα του αντιπροσωπευμένου, είτε συνάγεται από τις περιστάσεις ότι έγινε στο όνομά του (άρθρο 211 εδ. β. Α.Κ.). Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται αναλόγως και όταν η δήλωση της βούλησης απευθύνεται προς τον αντιπρόσωπο (άρθρο 211 εδ. γ. Α.Κ.). Στην άμεση αντιπροσωπεία υποκείμενο της δικαιοπραξίας που επιχειρείται από τον αντιπρόσωπο δεν είναι ο αντιπρόσωπος, αλλά ο αντιπροσωπευόμενος, ο οποίος αποκτά αμέσως τα δικαιώματα, τα οποία απορρέουν από τη δικαιοπραξία, ενώ ταυτόχρονα βαρύνεται και με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις (Εφ. Θεσ. 2014/1994, Αρμ. 50/447).
- ♦ Έμμεση αντιπροσωπεία υπάρχει όταν ο αντιπρόσωπος επιχειρεί τη δικαιοπραξία στο δικό του όνομα, για λογαριασμό όμως του αντιπροσωπευμένου. Στην περίπτωση αυτή

τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας επέρχονται στο όνομα του αντιπροσώπου, ο οποίος στη συνέχεια, βάσει της σχέσης που τον συνδέει με τον αντιπροσωπευόμενο, πρέπει να μεταβιβάσει με ιδιαίτερη δικαιοπραξία στον αντιπροσωπευόμενο τα δικαιώματα που απέκτησε από τη δικαιοπραξία που κατέρτισε στο όνομά του.

- ♦ Σύμφωνα με το άρθρο 212 Α.Κ., που περιέχει ερμηνευτικό κανόνα, αν δεν μπορεί να διαγνωστεί ότι κάποιος ενεργεί στο όνομα άλλου, θεωρείται ότι ενεργεί στο δικό του όνομα. Συνεπώς κατά την κατέρτιση μιας δικαιοπραξίας με αντιπρόσωπο για να έχουμε εφαρμογή των διατάξεων για την άμεση αντιπροσωπεία και την επέλευση των αποτελεσμάτων της δικαιοπραξίας στο όνομα του αντιπροσωπευμένου χρειάζεται προσοχή ώστε να γίνεται φανερό και να προκύπτει χωρίς αμφιβολία ότι υποκείμενο της σχέσης που ιδρύεται είναι ο αντιπροσωπευόμενος, διότι σε διαφορετική περίπτωση τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας θα επέλθουν υπέρ και κατά του αντιπροσώπου (Α.Π. 487/1975 ΝοΒ 23/1243).

- ♦ Στις εμπορικές δικαιοπραξίες σε μερικές περιπτώσεις εφαρμόζεται η έμμεση αντιπροσωπεία που αναγνωρίζεται από τον Εμπορικό Νόμο, ενώ στις περισσότερες περιπτώσεις εφαρμόζεται η άμεση αντιπροσωπεία.
- ♦ Στο Αστικό Δίκαιο κυριαρχεί πλήρως η άμεση αντιπροσωπεία, ενώ η έμμεση έχει εκτοπιστεί από το δίκαιο αυτό. Αυτό, μεταξύ άλλων λόγων, οφείλεται και στον φορολογικό παράγοντα, που καθιστά ασύμφορη οικονομικά τη χρήση της έμμεσης αντιπροσωπείας σε δικαιοπραξίες του αστικού δικαίου. Ενεργητική αντιπροσωπεία υπάρχει όταν ο αντιπρόσωπος προβαίνει σε δήλωση απευθυντέα σε τρίτον ή μη, στο όνομα του αντιπροσωπευμένου.
- ♦ Παθητική αντιπροσωπεία υπάρχει όταν ο αντιπρόσωπος δέχεται από τρίτο πρόσωπο δήλωση βούλησης στο όνομα του αντιπροσωπευμένου.
- ♦ Η ενεργητική αντιπροσωπεία μπορεί να είναι αυτοτελής ή να συνυπάρχει με παθητική. Το ίδιο και η παθητική αντιπροσωπεία μπορεί να είναι αυτοτελής ή να συνυπάρχει με ενεργητική. Εκούσια αντιπροσωπεία υπάρχει όταν αυτή στηρίζεται στη βούληση του αντιπροσωπευμένου.
- ♦ Στην εκούσια αντιπροσωπεία ο αντιπροσωπευόμενος για να διορίσει αυτοπροσώπως αντιπρόσωπό του πρέπει να είναι ικανός προς δικαιοπραξία σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 127 Α.Κ.
- ♦ Οι ανίκανοι προς δικαιοπραξία (άρθρο 128 Α.Κ.) και οι περιορισμένα ικανοί προς δικαιοπραξία (άρθρο 129 Α.Κ.) δεν μπορούν να διορίσουν αυτοπροσώπως αντιπρόσωπό τους για οποιαδήποτε δικαιοπραξία.
- ♦ Για να είναι έγκυρη η δήλωση της βούλησης του αντιπροσωπευμένου για διορισμό αντιπροσώπου, πρέπει αυτός, εκτός από την ικανότητα προς δικαιοπραξία σύμφωνα με το άρθρο 127 Α.Κ., κατά το χρόνο που προβαίνει στο διορισμό αντιπροσώπου να έχει συνείδηση της πράξης αυτής και να

μην βρίσκεται σε ψυχική ή διανοητική διαταραχή που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησής του (άρθρο 131 Α.Κ.).

- ♦ Στην εκούσια και άμεση αντιπροσωπεία επειδή και ο αντιπρόσωπος εκφράζει δικαιοπρακτική βούληση, όχι όμως για τον ίδιο αλλά για τον αντιπροσωπευόμενο, πρέπει και αυτός να έχει ικανότητα προς δικαιοπραξία σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 127 Α.Κ.

- ♦ Ο ανίκανος προς δικαιοπραξία, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 128 Α.Κ., δεν μπορεί να είναι αντιπρόσωπος άλλου και να διενεργεί δικαιοπραξίες στο όνομα και για λογαριασμό του αντιπροσωπευόμενου.

- ♦ Αυτός που έχει περιορισμένη δικαιοπρακτική ικανότητα σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 129 Α.Κ. μπορεί να οριστεί αντιπρόσωπος άλλου προσώπου και να επιχειρεί δικαιοπραξίες στο όνομα και για λογαριασμό του προσώπου αυτού (άρθρο 213 Α.Κ.).

- ♦ Σύμφωνα με την κρατούσα στη θεωρία και στη νομολογία γνώμη, με τη διάταξη του άρθρου 213 Α.Κ., ο αντιπρόσωπος που έχει περιορισμένη ικανότητα για δικαιοπραξία μπορεί στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου να ενεργεί οποιοσδήποτε δικαιοπραξίες, ακόμα και εκείνες που αυτός (ο αντιπρόσωπος) είναι ανίκανος να ενεργήσει στο όνομά του.

- ♦ Η ερμηνεία που δέχεται η κρατούσα γνώμη για το άρθρο 213 Α.Κ. είναι άκρως επικίνδυνη για τις συναλλαγές και τα συμφέροντα των συναλληλασσομένων που δικαιοπρακτούν με πρόσωπο που αντιπροσωπεύεται από άτομο που έχει περιορισμένη ικανότητα προς δικαιοπραξία, διότι σύμφωνα με το άρθρο 214 Α.Κ. τα ελαττώματα της βούλησης, η γνώση ή υπαίτια άγνοια ορισμένων περιστατικών, καθώς και η επίδρασή τους στη δικαιοπραξία κρίνονται από το πρόσωπο του αντιπροσώπου.

- ♦ Περισσότερη ασφάλεια στις συναλλαγές θα προσφέρει ερμηνεία του άρθρου 213 Α.Κ. ότι ο αντιπρόσωπος που έχει περιορισμένη ικανότητα προς δικαιοπραξία μπορεί να αντιπροσωπεύει τρίτο πρόσωπο και να συνάπτει στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου μόνο τις δικαιοπραξίες που αυτός μπορεί αυτοπροσώπως να ενεργήσει στο όνομά του.

- ♦ Πλήρη όμως ασφάλεια στις συναλλαγές θα προσφέρει η διαγραφή από τον Α.Κ. του άρθρου 213 αυτού για να ισχύσει ότι και ο αντιπρόσωπος τρίτου προσώπου πρέπει να έχει πλήρη ικανότητα προς δικαιοπραξία.

- ♦ Νόμιμη είναι η αντιπροσωπεία όταν απορρέει άμεσα από το νόμο.

- ♦ Θέματα νόμιμης αντιπροσωπείας είναι (α) η αντιπροσωπεία ανηλίκου από τους γονείς του που ασκούν τη γονική μέριμνα αυτού (άρθρο 1510 Α.Κ.), (β) η αντιπροσωπεία του ανηλίκου που τελεί υπό επιτροπεία από τον επίτροπο αυτού (άρθρο 1603 Α.Κ.), γ) η αντιπροσωπεία του νομικού προσώπου από αυτόν που έχει τη διοίκηση του νομικού προσώπου (άρθρο 67 Α.Κ.), (δ) η αντιπροσωπεία του κληρονόμου από τον κληδεμόνα σχολιάζουσας κληρονομίας (άρθρο 1866 Α.Κ.).

ΔΥΟ Ή ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΙ

- ♦ Η αντιπροσωπεία, άμεση ή έμμεση, ενεργητική ή παθητι-

κή, εκούσια ή νόμιμη για τον ίδιο αντιπροσωπευόμενο μπορεί να ασκείται από ένα πρόσωπο, μπορεί όμως να ασκείται και από δύο ή περισσότερα πρόσωπα.

- ♦ Στη νόμιμη αντιπροσωπεία ο αριθμός των αντιπροσώπων ορίζεται από το νόμο.

- ♦ Στην εκούσια αντιπροσωπεία ο αριθμός των αντιπροσώπων ορίζεται από τον αντιπροσωπευόμενο.

- ♦ Αν ο αντιπροσωπευόμενος διορίσει δύο ή περισσότερους αντιπροσώπους με τις ίδιες αντιπροσωπευτικές εξουσίες και δεν ορίσει τίποτε άλλο, τότε οι αντιπρόσωποί του πρέπει να ενεργούν από κοινού.

- ♦ Έχει όμως δικαίωμα ο αντιπροσωπευόμενος να ορίσει ότι, οι δύο ή περισσότεροι αντιπρόσωποί του για τη σύναψη των ίδιων δικαιοπραξιών, θα έχουν το δικαίωμα ο καθένας να ενεργεί και να δικαιοπρακτεί χωριστά, χωρίς τη σύμπραξη των λοιπών αντιπροσώπων του.

- ♦ Στην παραπάνω περίπτωση, αν οι δύο ή περισσότερο αντιπρόσωποι ενεργήσουν ο καθένας χωριστά και καταρτίσουν δικαιοπραξίες με ίδιο αντικείμενο, τότε, αν αυτές είναι ενοχικές υπερισχύει η προγενέστερη έναντι των μεταγενεστέρων, ενώ αν είναι εμπράγματα υπερισχύει αυτή που θα μεταγραφεί πρώτη στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή θα καταχωρηθεί πρώτη στο αρμόδιο κτηματογραφικό γραφείο.

- ♦ Στη νόμιμη αντιπροσωπεία η ταυτόχρονη ή μη ενέργεια των δύο ή περισσότερων αντιπροσώπων ορίζεται από τις κατά περίπτωση ειδικές διατάξεις του νόμου.

- ♦ Το δικαίωμα που έχει ο αντιπροσωπευόμενος στην εκούσια αντιπροσωπεία να ορίζει για τη διεξαγωγή των υποθέσεων του δύο ή περισσότερους αντιπροσώπους του, πολλαπλασιάζει τη συναλληλακτική ή τη δικαιοπρακτική του δραστηριότητα.

- ♦ Αυτό έχει σοβαρές κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες, που ανάλογα με την κοινωνική και πολιτική ιδεολογία τους άλλοι τις θεωρούν θετικές και άλλοι αρνητικές. Θετικές μπορεί να είναι για την πρόοδο της οικονομίας, αρνητικές όμως μπορεί να είναι για την κοινωνική συνοχή, την κοινωνική ισορροπία και την κοινωνική γαλήνη.

- ♦ Κατά κανόνα η αντιπροσωπεία επιτρέπεται σε όλες τις δικαιοπραξίες, ενοχικές ή εμπράγματα, μονομερείς ή συμβάσεις. Υπάρχουν όμως και δικαιοπραξίες, ιδίως του οικογενειακού και του κληρονομικού δικαίου οι οποίες είναι ανεπίδεκτες αντιπροσωπείας και αν τυχόν γίνουν με αντιπρόσωπο είναι απολύτως άκυρες.

- ♦ Για τις δικαιοπραξίες αυτές ο συμβ/φος, βάσει του άρθρου 5 αρ. 1 του Κώδικα Συμβ/φων, έχει καθήκον και υποχρέωση να απέχει από τη σύνταξη σχετικών πληρεξουσιών.

- ♦ Δικαιοπραξίες οι οποίες γίνονται αυτοπροσώπως και όχι με αντιπρόσωπο και για τη διενέργεια των οποίων δεν συντάσσεται από συμβ/φο σχετικό πληρεξούσιο, είναι:

(α) η δήλωση αναγνώρισης χωρίς αίτηση ή προθεσμία από τον πατέρα ή τους γονείς του τέκνου που γεννήθηκε χωρίς γάμο και η συναίνεση της μητέρας για την αναγνώριση αυτή (άρθρο 1476 παρ. 3 Α.Κ.). Ανάκληση των δηλώσεων αυτών είναι ανίσχυρη (άρθρο 1476 παρ. 4 Α.Κ.),

(β) η συναίνεσή του ή της συζύγου για να υιοθετηθεί ο ή η σύζυγος. Η συναίνεση αυτή παρέχεται αυτοπροσώπως στο δικαστήριο (άρθρο 1546 εδ. α Α.Κ.). Σημειώνεται όμως ότι η συναίνεση του συζύγου μπορεί να δοθεί αυτοπροσώπως

με δήλωσή του ενώπιον συμβ/φου, αν έχει τη συνήθη διαμονή του στην αλλοδαπή (άρθρο 1546 εδ. β Α.Κ.), (γ) η συναίνεση του συζύγου για να υιοθετηθεί ο ενήλικος σύζυγος. Η συναίνεση αυτή παρέχεται αυτοπροσώπως στο δικαστήριο (άρθρο 1583 εδ. α' Α.Κ.). Η συναίνεση όμως του συζύγου μπορεί να δοθεί αυτοπροσώπως ενώπιον συμβ/φου, αν έχει τη συνήθη διαμονή του στο εξωτερικό (άρθρο 1583 εδ. β' Α.Κ.), (δ) η σύνταξη οποιουδήποτε είδους διαθήκης, διότι κάθε διαθήκη συντάσσεται πάντοτε αυτοπροσώπως από τον διαθέτη και κατά τις διατυπώσεις που ορίζει ο νόμος (άρθρο 1716 Α.Κ.), (ε) η ανάκληση κάθε είδους διαθήκης, η οποία γίνεται πάντοτε αυτοπροσώπως από τον διαθέτη (άρθρο 1768 Α.Κ.), (στ) η αντιπροσωπεία προσώπου με την ιδιότητα μέλους σωματείου, εκτός αν το καταστατικό ορίζει διαφορετικά (άρθρο 91 Α.Κ.).

ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ

- ♦ Για να ενεργήσει κάποιος ως αντιπρόσωπος άλλου προσώπου στην εκούσια αντιπροσωπεία πρέπει να έχει την προς τούτο εξουσία.
- ♦ Η εξουσία προς αντιπροσώπηση παρέχεται με τη σχετική δικαιοπραξία που καλείται πληρεξουσιότητα (άρθρο 216 Α.Κ.).
- ♦ Συνεπώς πληρεξουσιότητα είναι η εξουσία προς αντιπροσώπηση που παρέχεται με σχετική δικαιοπραξία.
- ♦ Η εξουσία προς αντιπροσώπηση συνιστά ιδιόρρυθμο διαπληστικό δικαίωμα, καθ' όσον, η προς τούτο εξουσία η αναγνωριζόμενη από το δίκαιο σε ορισμένο πρόσωπο, έχει βασικά ως λειτουργία τη διάπληση της έννομης σφαιράς άλλου προσώπου, όπως θα γινόταν αν αυτό ενεργούσε αυτοπροσώπως (Β. Βαθρακοκοίλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, τόμος Α, σελ. 881, αρ. 8) Η πληρεξουσιότητα είναι μονομερής δικαιοπραξία και απευθυντέα είτε προς τον πληρεξούσιο, είτε προς τον τρίτο μετά του οποίου πρόκειται να καταρτιστεί η δικαιοπραξία (άρθρο 217 εδ. β Α.Κ., Ποθ. Πρ. Αθ. 277/1979 Ελλ. Δικ. 20/475).
- ♦ Η πληρεξουσιότητα είναι αυτοτελής δικαιοπραξία, ανεξάρτητη από την αιτία της και από την έννομη σχέση (εντολή-εταιρεία-μίσθωση εργασίας κ.λπ.) στην οποία στηρίζεται.
- ♦ Δεν απαιτείται αποδοχή της πληρεξουσιότητας από αυτόν που την λαμβάνει (Α.Π. 201/1958, Εφ. Αθ. 3995/1976 ΝοΒ 26/1098).
- ♦ Ο πληρεξούσιος έχει δικαίωμα να παραιτηθεί από τη δοθείσα σ' αυτόν πληρεξουσιότητα, διότι γι' αυτόν η πληρεξουσιότητα αποτελεί δικαίωμα και όχι υποχρέωση (Εφ. Κερκ. 120/1990, Αρμ. 1990/829).
- ♦ Ο αντιπρόσωπος από τον συνδυασμό των άρθρων 211, 219, 200 και 281 Α.Κ. οφείλει να κάνει χρήση της πληρεξουσιότητάς του σύμφωνα με την καλή πίστη και τα χρηστά ήθη. Από τον συνδυασμό των ως άνω άρθρων του Α.Κ.

προκύπτει ότι η πληρεξουσιότητα ως δικαίωμα υπόκειται στη γενική απαγόρευση της καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος του άρθρου 281 Α.Κ. (Α.Π. 466/1977 ΝοΒ 26/47).

ΤΥΠΟΣ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑΣ

- ♦ Σύμφωνα με το άρθρο 158 Α.Κ. η τήρηση τύπου για τη δικαιοπραξία απαιτείται μόνο όπου το ορίζει ο νόμος.
- ♦ Με τη διάταξη του άρθρου 158 Α.Κ. καθιερώνεται η αρχή του ατύπου των δικαιοπραξιών, με εξαίρεση τις δικαιοπραξίες εκείνες για τις οποίες ο νόμος ορίζει τύπο ή τον τύπο τον έχουν συμφωνήσει τα μέρη.
- ♦ Τύπος δικαιοπραξίας από το νόμο είναι: (α) το συμβολαιογραφικό έγγραφο (άρθρα 109, 369, 498, 1033, 1211, 1166 κ.λπ. Α.Κ.), (β) το ιδιωτικό έγγραφο (άρθρα 63, 849, 870 κ.λπ. Α.Κ.), (γ) το δημόσιο έγγραφο (άρθρα 268, 1195 κ.λπ. Α.Κ.) και (δ) η έκθεση δημόσιας αρχής βάσει δήλωσης ενός προσώπου, η οποία από το νόμο επιβάλλεται να γίνει ενώπιόν της (άρθρο 1848 παρ. 1, 1902 παρ. 1 Α.Κ.).
- ♦ Για την πληρεξουσιότητα, σχετικά με τον τύπο αυτής στο άρθρο 217 εδ. β Α.Κ. ορίζεται ότι εφόσον δεν συνάγεται κάτι άλλο, η δήλωση με την οποία χορηγείται η πληρεξουσιότητα υποβάλλεται στον τύπο που απαιτείται για τη δικαιοπραξία την οποία φορά η πληρεξουσιότητα. Τα ανωτέρω ισχύουν πάντοτε, με την επιφύλαξη όμως του άρθρου 11 Α.Κ. για πληρεξουσιότητες που χορηγούνται βάσει αυτού. Στις περιπτώσεις που για τη χορήγηση πληρεξουσιότητας απαιτείται τύπος, ο τύπος αυτός είναι συστατικός υπό την έννοια του άρθρου 158 Α.Κ., δηλαδή επιβάλλεται από το νόμο για τη σύσταση και ύπαρξη της έννομης σχέσης της πληρεξουσιότητας και όχι απλώς για την απόδειξη αυτής (Εφ. Αθ. 607/1993, Ελλ. Δικ. 36/705).
- ♦ Σύμφωνα με το άρθρο 159 εδ. α Α.Κ. δικαιοπραξία για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος που απαιτεί ο νόμος, εφόσον δεν ορίζεται το αντίθετο, είναι άκυρη.
- ♦ Συνεπώς, πληρεξουσιότητα που δεν έχει υποβληθεί στον τύπο που απαιτείται για την δικαιοπραξία την οποία αφορά, εφόσον δεν συνάγεται κάτι άλλο, είναι άκυρη.
- ♦ Επίσης, πληρεξουσιότητα που δεν έχει υποβληθεί στον τύπο που έχουν συμφωνήσει τα μέρη βάσει της αρχής της αυτονομίας της ιδιωτικής δήλωσης, είναι άκυρη.
- ♦ Στην περίπτωση κατά την οποία ο νόμος ορίζει ότι η δικαιοπραξία που πρόκειται να γίνει με πληρεξουσιότητα υπόκειται σε συμβολαιογραφικό τύπο, τότε και η πληρεξουσιότητα πρέπει να υποβληθεί στον συμβολαιογραφικό τύπο και η ιδιωτική βούληση δεν μπορεί να ορίσει ότι αυτή θα υποβληθεί σε διαφορετικό τύπο.
- ♦ Αν όμως ο νόμος ή τα μέρη έχουν ορίσει ότι η δικαιοπραξία που πρόκειται να γίνει με πληρεξουσιότητα υπόκειται στον τύπο του ιδιωτικού εγγράφου, τότε η πληρεξουσιότητα

τητα μπορεί, βάσει του άρθρου 158 Α.Κ. να υποβληθεί στον τύπο του ιδιωτικού εγγράφου, μπορεί όμως να υποβληθεί και στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, βάσει του άρθρου 161 εδ. α Α.Κ., σύμφωνα με το οποίο το συμβολαιογραφικό έγγραφο αναπληρώνει τον έγγραφο τύπο του ιδιωτικού εγγράφου, κ.λπ.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ - ΜΕΤΑΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ

- ◆ Υποκατάσταση πληρεξουσίου με άλλο πρόσωπο, το οποίο θα ορίσει ο πληρεξούσιος και θα του χορηγήσει της ίδιας ή μικρότερης έκτασης εξουσίες που αυτός έχει για διενέργεια δικαιοπραξιών στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου και για λογαριασμό αυτού, κατ' αρχήν αποκλείεται λόγω του προσωπικού και συνήθως εμπιστευτικού χαρακτήρα της σχέσης που συνδέει τον αντιπροσωπευόμενο με τον πληρεξούσιο (Εφ. Θεσ. 2823/1986, Αρμ. 1988/565).
- ◆ Συνεπώς ο πληρεξούσιος αδυνατεί κατ' αρχήν να αναθέσει σε άλλον, αντικαταστάτη του, μεταπληρεξούσιο, την εν όλω ή εν μέρει εκτέλεση της πληρεξουσιότητας.
- ◆ Μπορεί όμως να διοριστεί από τον πληρεξούσιο υποκαταστάτης αυτού – μεταπληρεξούσιος, εφόσον ο αντιπροσωπευόμενος με την ίδια πράξη που δόθηκε η πληρεξουσιότητα στον αντιπρόσωπό του ή με μεταγενέστερη πράξη του, επιτρέψει σ' αυτόν να διορίζει και άλλους πληρεξουσίου αυτού για την εκτέλεση εν όλω ή εν μέρει της πληρεξουσιότητας, ανάλογα με το εάν η εξουσία του μεταπληρεξουσίου οριστεί η ίδια ή στενότερη της εξουσίας του πληρεξουσίου. Η εξουσία του μεταπληρεξουσίου ποτέ δεν μπορεί να οριστεί ευρύτερη της εξουσίας του πληρεξουσίου.
- ◆ Υποκατάσταση και διορισμός μεταπληρεξουσίου επιτρέπεται και όταν αυτός που έδωσε την πληρεξουσιότητα δεν έχει συμφέρον για την αυτοπρόσωπη ενέργεια του πληρεξουσίου (Α.Π. 425/1961, Δνθ 2/766).
- ◆ Αυτό όμως δεν μπορεί να το κρίνει ο συμβ/φος, διότι δεν έχει τέτοια αρμοδιότητα και συνεπώς μπορεί να συντάσσει έγγραφα μεταπληρεξουσιότητας μόνον όταν αυτή έχει ρητά επιτραπεί, είτε με το πληρεξούσιο έγγραφο, είτε με μεταγενέστερη αυτού συμβ/κή πράξη.
- ◆ Η παραίτηση του πληρεξουσίου που χορήγησε μεταπληρεξουσιότητα δεν ασκεί καμία επίδραση στη μεταπληρεξουσιότητα, η οποία εξακολουθεί να ισχύει, εκτός αν αυτή δόθηκε υπό τον όρο ισόχρονης διάρκειας με την πληρεξουσιότητα ή αν ο μεταπληρεξούσιος διορίστηκε υπό του πληρεξουσίου με την ιδιότητα αυτού ως πληρεξουσίου του αντιπροσωπευόμενου και όχι ως απ' ευθείας πληρεξούσιος του αντιπροσωπευόμενου.
- ◆ Στην περίπτωση θανάτου ή δικαιοπρακτικής ανικανότητας αυτού που έδωσε την πληρεξουσιότητα (άρθρο 223 Α.Κ.), μαζί με την αρχική πληρεξουσιότητα παύει και η καθ' υποκατάσταση πληρεξουσιότητα.
- ◆ Εάν η πληρεξουσιότητα παύσει λόγω θανάτου ή δικαιοπρακτικής ανικανότητας αυτού που έλαβε την πληρεξουσιότητα (άρθρο 223 Α.Κ.) η μεταπληρεξουσιότητα που έδωσε αυτός στον μεταπληρεξούσιο στο όνομά του με την ιδιότητα πληρεξουσίου τού αντιπροσωπευόμενου παύει, δεν παύει

όμως η μεταπληρεξουσιότητα που έχει δοθεί από τον πληρεξούσιο απ' ευθείας στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου.

- ◆ Σε περίπτωση θανάτου ή επιγενόμενης δικαιοπρακτικής ανικανότητας του μεταπληρεξουσίου, παύει η μεταπληρεξουσιότητα, αλλά παραμένει ισχυρή η αρχική πληρεξουσιότητα, αν εξακολουθεί να υπάρχει.

ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑΣ

- ◆ Η πληρεξουσιότητα διακρίνεται σε γενική και σε ειδική.
- ◆ Οι όροι όμως αυτοί δεν έχουν σταθερή αλλά σχετική έννοια. Η αυτή πληρεξουσιότητα είναι δυνατόν κατά τις περιστάσεις να θεωρηθεί είτε γενική είτε ειδική, εφόσον συγκρίνεται με άλλη γενικότερη ή ειδικότερη.
- ◆ Όπου όμως ο νόμος ομιλεί για ειδική πληρεξουσιότητα, εννοεί και απαιτεί πληρεξουσιότητα που δόθηκε ειδικά για συγκεκριμένη δικαιοπραξία, π.χ. πρέπει να χορηγείται πληρεξουσιότητα να αποποιηθεί ο πληρεξούσιος στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου συγκεκριμένη κληρονομία και όχι γενικά να αποποιείται κληρονομίες.
- ◆ Δικαιοπραξίες που μπορεί να γίνουν με αντιπρόσωπο αλλά για την κατάρτισή τους απαιτείται ειδική πληρεξουσιότητα είναι:
 - (α) Η αγωγή ακύρωσης γάμου (άρθρο 1379 Α.Κ.),
 - (β) Η προσβολή της ιδιότητας τέκνου ως γεννημένου σε γάμο (άρθρο 1469 εδ. β' Α.Κ.),
 - (γ) Η δήλωση αποποίησης κληρονομίας, που γίνεται ενώπιον του Γραμματέα του Δικαστηρίου της κληρονομίας (άρθρο 1848 Α.Κ.),
 - (δ) Η άσκηση αγωγής κακοδικίας (άρθρο 98 Κωδ.Πολ.Δικ.),
 - (ε) Η διεξαγωγή δίκης που αφορά γαμικές διαφορές ή σχέσεις των τέκνων με τους γονείς τους (άρθρο 98 Κωδ.Πολ.Δικ.),
 - (στ) Η συμφωνία συμβιβασμού και διαιτησίας (άρθρο 98 Κωδ.Πολ.Δικ.),
 - (ζ) Η αναγνώριση ή η παραίτηση από το δικαίωμα της αγωγής ή των ενδίκων μέσων καθώς και η προσβολή εγγράφου ως πλαστού (άρθρο 98 Κωδ.Πολ.Δικ.),
 - (η) Η υποβολή μηνύσεως (άρθρο 42 παρ. 2 Κωδ. Ποιν. Δικ.),
- ◆ Στην περίπτωση υποβολής μήνυσης στο ειδικό πληρεξούσιο πρέπει να αναφέρεται:
 - (να) Η μηνυόμενη πράξη,
 - (ηβ) Ο προσδιορισμός του τόπου και του χρόνου τέλεσης αυτής,
 - (ηγ) Ο καθ' ου η μήνυση, και
 - θ) Επί ασκήσεως ενδίκων μέσων κατά ποινικών βουλημάτων ή αποφάσεων (άρθρο 465 παρ. 2 Κ.Ποιν.Δικ.). Στην περίπτωση αυτή πρέπει να αναγράφεται ο αριθμός, το είδος της απόφασης ή του βουλεύματος που προσβάλλεται και το δικαστήριο ή το συμβούλιο που εξέδωσε την απόφαση ή το βούλευμα.
- ◆ Επίσης, για να γίνει η αποδοχή μιας απόφασης, επειδή αποτελεί λόγο απόσβεσης εννόμου συμφέροντος όταν ασκείται από πληρεξούσιο δικηγόρο, απαιτείται ειδική πληρεξουσιότητα (Εφ.Αθ. 6140/1977, Αρμ. 32/975).

ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΙ ΟΡΙΑ ΤΗΣ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑΣ

- ◆ Ο πληρεξούσιος ενεργεί πάντοτε εντός των ορίων της εξουσίας προς αντιπροσώπευση που του χορηγήθηκε από

ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ

τον αντιπροσωπευόμενο (άρθρο 211 εδ. α' Α.Κ.).

- ♦ Η έκταση και τα όρια της πληρεξουσιότητας βρίσκονται με την ερμηνεία αυτής, όπως και σε κάθε άλλη δικαιοπραξία.
- ♦ Αν από τη διατύπωση της πληρεξουσιότητας, δηλαδή από το γράμμα της δήλωσης της βούλησης του αντιπροσωπευμένου που παρέχει εξουσία προς αντιπροσώπευση δεν γεννάται αμφιβολία για την έννοια του περιεχομένου αυτής, δεν μπορεί να τίθεται θέμα για ερμηνεία της πληρεξουσιότητας.
- ♦ Προκύπτει θέμα ερμηνείας της πληρεξουσιότητας από τη στιγμή που οι λέξεις που χρησιμοποιήθηκαν για τη χορήγηση αυτής καταλείπουν αμφιβολίες για το περιεχόμενό της.
- ♦ Για την ερμηνεία της πληρεξουσιότητας στον Α.Κ. υπάρχουν ορισμένες ερμηνευτικές διατάξεις, οι οποίες, εφόσον μπορεί να εφαρμοσθούν και για την ερμηνεία της πληρεξουσιότητας, λαμβάνονται κατά προτεραιότητα υπ' όψιν για την ερμηνεία αυτής.
- ♦ Αν οι ειδικοί ερμηνευτικοί κανόνες του Α.Κ. δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την ερμηνεία του περιεχομένου της πληρεξουσιότητας, τότε αυτή γίνεται με τους γενικούς ερμηνευτικούς κανόνες των άρθρων 173 και 200 του Α.Κ. που εφαρμόζονται για κάθε δήλωση βούλησης σε οποιαδήποτε δικαιοπραξία.
- ♦ Σύμφωνα με το άρθρο 173 Α.Κ. κατά την ερμηνεία της δήλωσης βουλήσεως αναζητείται η αληθινή βούληση χωρίς προσήλωση στις λέξεις.
- ♦ Η διάταξη αυτή δίνει βαρύνουσα σημασία στην άποψη του δηλούντος, του αντιπροσωπευμένου, αποβλέπει στην προστασία των συμφερόντων του και αδιαφορεί για τα δικαιώματα και τα συμφέροντα των τρίτων που θα συναλληθούν και θα δικαιοπρακτήσουν βάσει ενός πληρεξουσίου που έχει όμως κενά και ασάφειες στο περιεχόμενό του. Η άποψη αυτή έχει τις ρίζες της στο Ρωμαϊκό Δίκαιο που είχε έντονο ατομοκεντρικό χαρακτήρα και αδιαφορούσε για τα συμφέροντα των τρίτων και για την ασφάλεια των συναλληλαγών.
- ♦ Για να αμβλυθούν τα άδικα αποτελέσματα για την ασφάλεια των συναλληλαγών και για τους τρίτους από την εφαρμογή του άρθρου 173 Α.Κ. για την ερμηνεία των δικαιοπραξιών στον Α.Κ. περιελήφθη στον Κώδικα αυτό και η διάταξη του άρθρου 200 που λέει ότι οι συμβάσεις ερμηνεύονται όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπ' όψιν και τα συναλληλαγματικά ήθη.
- ♦ Η διάταξη αυτή αποβλέπει πρωτίστως στην προστασία των συναλληλαγών και στην προστασία των συμφερόντων των τρίτων. Οι διατάξεις των άρθρων 173 και 200 Α.Κ. πρέπει να λαμβάνονται αθροιστικώς υπ' όψιν για την ερμηνεία της έκτασης και των ορίων της πληρεξουσιότητας, διότι από τον συνδυασμό των δύο αυτών διατάξεων θα προκύψει ερμηνεία που θα βρίσκεται πλησιέστερα στην ιδέα της δικαιοσύνης και θα προστατεύει με αντικειμενικότερο τρόπο τα συμφέροντα τόσο του αντιπροσωπευμένου, όσο και των τρίτων και ιδίως θα προστατεύει την ασφάλεια των συναλληλαγών.

- ♦ Εκτός αυτού όμως για τον καθορισμό του περιεχομένου της ουσιαστικής πληρεξουσιότητας, δηλαδή της αληθινής εξουσίας του αντιπροσώπου, λαμβάνεται υπ' όψιν εκτός της, γενικής κατεύθυνσης, διάταξης του άρθρου 200 Α.Κ. και το γενικό καθήκον το οποίο έχει ο αντιπρόσωπος όπως κάνει καλόπιστη και σύμφωνα με τα χρηστά ήθη χρήση της πληρεξουσιότητας, γιατί το δικαίωμα από την πληρεξουσιότητα δεν είναι απόλυτο, αλλά περιορίζεται και προσδιορίζεται για τον τρίτο από τις διατάξεις των άρθρων 200, 281 και 288 Α.Κ. (Εφ. Θεσ. 1010/1993, Αρμ. 48/1019).
- ♦ Την ερμηνεία της πληρεξουσιότητας για τον προσδιορισμό της έκτασης και των ορίων της, όταν αυτά δεν προκύπτουν από το γράμμα του πληρεξουσίου εγγράφου, την κάνει πάντοτε ο δικαστής.
- ♦ Ο Συμβολαιογράφος για τον προσδιορισμό της έκτασης της πληρεξουσιότητας αρκείται μόνο στο γράμμα του πληρεξουσίου εγγράφου και σε όσα ερμηνευτικά προβλήματα έχει δώσει λύση η νομολογία και δεν επιτρέπεται να προβαίνει σε ερμηνείες που μπορεί να προξενήσουν βλάβη στα συμφέροντα των εμπλεκόμενων στη δικαιοπραξία μερών, προβλήματα στην ασφάλεια των συναλληλαγών και περιπέτειες στην επαγγελματική του ζωή.
- ♦ Ο προσδιορισμός της έκτασης και των ορίων της πληρεξουσιότητας έχει σοβαρές επιπτώσεις για την ασφάλεια των συναλληλαγών.
- ♦ Η ενέργεια του πληρεξουσίου εντός των ορίων της εξουσίας προς αντιπροσώπευση που του έχει παραχωρηθεί αποτελεί προϋπόθεση για την ισχύ της δικαιοπραξίας που θα επιχειρήσει (Α.Π. 111/1965, ΝοΒ 13/942).
- ♦ Η υπέρβαση των ορίων της εξουσίας προς αντιπροσώπευση ισοδυναμεί με ενέργεια δικαιοπραξίας χωρίς εξουσία προς αντιπροσώπευση (Εφ. Π. 505/1972 ΝοΒ 21/1487).
- ♦ Η καθ' υπέρβαση των ορίων της πληρεξουσιότητας ενεργηθείσα δικαιοπραξία τελεί υπό έγκριση (άρθρο 229 εδ. α' Α.Κ.).
- ♦ Μέχρι την έγκρισή της η δικαιοπραξία είναι μετέωρη και δεν παράγεται αποτέλεσμά της (Α.Π. 468/1957 ΕΕΝ 25/43).
- ♦ Η δικαιοπραξία που ενεργήθηκε καθ' υπέρβαση της πληρεξουσιότητας δεν είναι άκυρη, αλλά βρίσκεται σε μετέωρη κατάσταση και η ισχύς της εξαρτάται από την έγκριση του αντιπροσωπευμένου και από την μη νόμιμη υπαναχώρηση των αντισυμβαλλομένων στη δικαιοπραξία (άρθρα 229 εδ. β' και 230 Α.Κ.).
- ♦ Ο αντισυμβαλλόμενος έχει δικαίωμα να ζητήσει από τον αντιπροσωπευόμενο να εγκρίνει ρητά τη σύμβαση που έγινε χωρίς πληρεξουσιότητα ή καθ' υπέρβαση των ορίων αυτής σε εύλογη προθεσμία που θα καθορίσει ο ίδιος (άρθρο 229 εδ. β' Α.Κ.).
- ♦ Η έγκριση μπορεί να δοθεί από τον ίδιο τον αντιπροσωπευόμενο αυτοπροσώπως ή από πληρεξούσιο ή από νόμιμο αντιπρόσωπό του ή από τους κληρονόμους του, εφ'

όσον η σχέση είναι κληρονομική.

- ♦ Με την έγκριση η σύμβαση ισχύει απ' αρχής (άρθρο 238 εδ. α' Α.Κ., Α.Π. 390/1965, ΕΕΝ 33/45) και ανατρέχει στο χρόνο της δικαιοπραξίας, εφ' όσον δεν ορίζεται το αντίθετο (Άρθρο 238 εδ. α' Α.Κ., Α.Π. 619/1972, Νοβ 21/19).
- ♦ Η έγκριση αποτελεί δικαίωμα και όχι υποχρέωση του αντιπροσωπευμένου (Α.Π. 20/1957, ΕΕΝ 24/348).
- ♦ Η έγκριση απαιτείται να γίνει με τον τύπο που απαιτείται για την κυρία σύμβαση.
- ♦ Η έγκριση αφορά και συμβάσεις που συνήψαν όργανα νομικών προσώπων χωρίς εξουσία εκπροσώπησης (Α.Π. 723/1973, Νοβ 22/208).
- ♦ Στις δικαιοπραξίες, που γίνονται με αντιπρόσωπο ενώπιον συμβολαιογράφου, ο συμβολαιογράφος, αν η αντιπροσώπηση προκύπτει από το νόμο (νόμιμη αντιπροσωπεία), ζητά και προσαρτά στο συμβόλαιο, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 8 αρ. 4 του Κώδ. Συμβ/φων, την απόφαση ή το καταστατικό κ.λπ. από τα οποία προκύπτει η εξουσία προς αντιπροσώπηση για τη συγκεκριμένη δικαιοπραξία.
- ♦ Δεν χρειάζεται ο συμβολαιογράφος να προσαρτήσει στο συμβόλαιο κανένα έγγραφο νόμιμης αντιπροσώπησης, όταν οι γονείς, ως ασκούντες τη γονική μέριμνα, σύμφωνα με το άρθρο 1510 εδ. α' Α.Κ., αντιπροσωπεύουν το ανήλικο τέκνο τους και υπογράφουν δικαιοπραξίες οι οποίες δεν υπάγονται στη διάταξη του άρθρου 1526 Α.Κ., για τη διενέργεια των οποίων δεν απαιτείται άδεια δικαστηρίου.
- ♦ Αν η αντιπροσώπηση είναι εκούσια και ο συμβολαιογράφος καταρτίζει δικαιοπραξία με πληρεξούσιο με το οποίο έχει χορηγηθεί από τον αντιπροσωπευόμενο στον αντιπρόσωπό του εξουσία για αντιπροσώπηση για τη συγκεκριμένη δικαιοπραξία, πρέπει σύμφωνα με τη διάταξη 8 αρ. 4 Κωδ. Συμβ/φων, να μνημονεύσει το πληρεξούσιο και να το προσαρτήσει σ' αυτήν, αν δεν βρίσκεται στο αρχείο του. Το πληρεξούσιο για να μην το προσαρτήσει ο συμβ/φος στη δικαιοπραξία που θα καταρτίσει βάσει αυτού πρέπει να βρίσκεται στο προσωπικό του αρχείο και δεν αρκεί να βρίσκεται στο αρχείο άλλου συμβ/φου που αυτός κατέχει, διότι αυτό δεν εμπίπτει στο γράμμα του άρθρου 8 αρ. 4 του Κωδ. Συμβ/φων και διότι το αρχείο αυτό μπορεί να του αφαιρεθεί μεταγενέστερα και να δοθεί στο Αρχείοφυλακείο του Συλλόγου που υπάγεται ή σε πρόσωπο που εμπίπτει στη διάταξη του άρθρου 128 του Κωδ. Συμβ/φων.
- ♦ Για λόγους ασφαλείας των συναλλαγών και προστασίας των συμφερόντων των συναλλασσομένων, ο συμβ/φος στην περίπτωση που καταρτίζει δικαιοπραξία με πληρεξούσιο πρέπει να ελέγχει με προσοχή:
 - (α) αν το πληρεξούσιο έχει χορηγηθεί από αυτόν στο όνομα του οποίου θα γίνει η δικαιοπραξία βάσει του πληρεξουσίου αυτού,
 - (β) αν ο αναγραφόμενος στο έγγραφο της πληρεξουσιότητας ως πληρεξούσιος είναι αυτός που εμφανίζεται ενώπιον του συμβολαιογράφου για να υπογράψει τη δικαιοπραξία ως αντιπρόσωπος άλλου,
 - (γ) αν το πληρεξούσιο έγγραφο έχει εκδοθεί νομίμως από αρμόδιο καθ' ύλην και κατά τόπο όργανο και κατά το νόμιμο τύπο (άρθρα 217 εδ. β' και 11 Α.Κ.),
 - (δ) αν στο πληρεξούσιο παρέχεται από τον αντιπροσωπευό-

μενο στον αντιπρόσωπό του η εξουσία για την κατάρτιση της συγκεκριμένης δικαιοπραξίας και αν το περιεχόμενο της δικαιοπραξίας περιλαμβάνεται όλο εντός των ορίων της εξουσίας προς αντιπροσώπηση (άρθρο 211 Α.Κ.). Για την περίπτωση αυτή χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή στις προσθήκες που ζητούν οι συμβαλλόμενοι ή οι νομικοί παραστάτες τους κατά την ανάγνωση του συμβολαίου αν οι προσθήκες αυτές εμπίπτουν ή είναι εκτός των ορίων της εξουσίας προς αντιπροσώπηση,

(ε) αν το αντίγραφο του πληρεξουσίου είναι υπογεγραμμένο και σφραγισμένο νομίμως,

(στ) αν το πληρεξούσιο έγγραφο προέρχεται από άλλη χώρα εκτός Ελλάδος, και αν η χώρα αυτή έχει προσχωρήσει στη σύμβαση της Χάγης της 5/7/1961 για την κύρωση δημοσίων εγγράφων, οπότε το έγγραφο του πληρεξουσίου πρέπει να έχει την επισήμειωση της σύμβασης αυτής, το APOSTILE, εκτός αν η συγκεκριμένη χώρα έχει υπογράψει, βάσει του άρθρου 3 παρ.2 του Ν.1497/21.11.1984 σύμβαση με την Ελλάδα για τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις ισχύος των δημοσίων εγγράφων της μιας χώρας στην άλλη. Αν το πληρεξούσιο δεν έχει την επισήμειωση της Χάγης, το APOSTILE, στις περιπτώσεις που αυτή απαιτείται, αμφισβητείται και δεν αποδεικνύεται η γνησιότητα της υπογραφής του αντιπροσωπευμένου, της ιδιότητας με την οποία ενήργησε αυτός που έχει εκδώσει το έγγραφο και της σφραγίδας του και συνεπώς αμφισβητείται και δεν αποδεικνύεται η γνησιότητα του πληρεξουσίου με επακόλουθο τη δημιουργία ανασφάλειας και προβλημάτων στις συναλλαγές. Επειδή ο αριθμός των χωρών που προσχωρούν στη σύμβαση της Χάγης για την επικύρωση δημοσίων εγγράφων που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν σε άλλη χώρα αυξάνει συνεχώς, για το κύρος των δημοσίων εγγράφων και για την ασφάλεια των συναλλαγών, οι συμβολαιογράφοι πρέπει να ενημερώνονται διαρκώς για το ποιες χώρες έχουν προσχωρήσει στη σύμβαση της Χάγης και ισχύει γι' αυτές το APOSTILE στα δημόσια έγγραφα. Σε κάθε άλλη περίπτωση το πληρεξούσιο που προέρχεται από ξένη χώρα χρειάζεται επικύρωση από τον Έλληνα Πρόξενο που υπηρετεί στον τόπο προέλευσης του πληρεξουσίου εγγράφου,

(ζ) αν έχει παύσει η ισχύς του πληρεξουσίου καθ' οιονδήποτε τρόπον.

ΠΑΥΣΗ ΤΗΣ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑΣ

- ♦ Η πληρεξουσιότητα δεν έχει χρονικό περιορισμό ισχύος από το νόμο, με εξαίρεση τη δικαστική πληρεξουσιότητα που ισχύει για πέντε χρόνια (άρθρο 97 παρ. 3 ΚΠολΔ).
- ♦ Όταν η πληρεξουσιότητα έχει δοθεί για χρόνο αόριστο, η βάσει αυτής εξουσία για αντιπροσώπηση διατηρείται μέχρι να συμβεί κάποιο γεγονός καταλυτικό της σχέσης μεταξύ αντιπροσωπευμένου και πληρεξουσίου, όπως ανάκληση ή παύση της πληρεξουσιότητας (Α.Π. 525/1993, Ελλ. Δικ. 35/1087).
- ♦ Η πληρεξουσιότητα ισχύει μέχρι να παύσει με ένα νόμιμο τρόπο.
Η πληρεξουσιότητα παύει:

(α) με την πάροδο της προθεσμίας που έχει τεθεί από τον αντιπροσωπευόμενο για την ισχύ της ή με την πλήρωση της αίρεσης υπό την οποία τελεί,
 (β) με την εκπλήρωση του περιεχομένου του από τον πληρεξούσιο,
 (γ) με τη λήξη της έννομης σχέσης (εντολή-εταιρεία-μίσθωση εργασίας) στην οποία στηρίζεται η πληρεξουσιότητα, εκτός αν προκύπτει το αντίθετο (άρθρο 222 Α.Κ.). Η διάταξη του άρθρου 222 Α.Κ. είναι ερμηνευτική της βούλησης του αντιπροσωπευομένου και μ' αυτήν διασπάται η αρχή της αυτοτέλειας και της ανεξαρτησίας της πληρεξουσιότητας από την έννομη σχέση στην οποία στηρίζεται. Η ρύθμιση όμως αυτή δικαιολογείται ως ειδικός λόγος παύσης της πληρεξουσιότητας, λόγω του ότι συνήθως η πληρεξουσιότητα παρέχεται ως μέσο λειτουργίας και ενεργοποίησης της εσωτερικής σχέσης (εντολή, εταιρεία, μίσθωση εργασίας κ.λπ.) για πραγμάτωση του σκοπού της. Άλλωστε η διάταξη του άρθρου 222 Α.Κ. ισχύει αν από το πληρεξούσιο έγγραφο ή από τις περιστάσεις δεν προκύπτει το αντίθετο. Η απαρίθμηση στο άρθρο 222 Α.Κ. των λόγων εσωτερικής σχέσης στην οποία στηρίζεται η πληρεξουσιότητα από τη χρήση της λέξης «ιδίως» που χρησιμοποιείται στο άρθρο αυτό είναι ενδεικτική. Συνεπώς το άρθρο 222 Α.Κ. ισχύει και για άλλες περιπτώσεις εννόμων σχέσεων στις οποίες στηρίζεται η πληρεξουσιότητα, όπως η επιτροπεία (Α.Π. 442/1956 ΝοΒ 5/19), ο γάμος κ.λπ.,
 (δ) με το θάνατο ή την κήρυξη σε αφάνεια του αντιπροσωπευομένου ή του πληρεξουσίου (άρθρο 223 Α.Κ.), εκτός των περιπτώσεων που συμφωνηθεί ότι η πληρεξουσιότητα ισχύει και μετά το θάνατο του αντιπροσωπευομένου ή του αντιπροσώπου (άρθρο 223 Α.Κ.). Με το θάνατο του νομίμου εκπροσώπου νομικού προσώπου που χορήγησε πληρεξουσιότητα για το νομικό πρόσωπο, η πληρεξουσιότητα αυτή δεν παύει,
 (ε) με την ανικανότητα προς δικαιοπραξία, είτε του αντιπροσωπευομένου, είτε του πληρεξουσίου (άρθρο 223 Α.Κ.), εκτός αν συνάγεται το αντίθετο. Για δικαιοπραξίες για τη σύσταση των οποίων απαιτείται από το νόμο να γίνουν με συμβολαιογραφικό έγγραφο, αν αυτές γίνουν με πληρεξούσιο, το ότι η πληρεξουσιότητα ισχύει και μετά την ανικανότητα του αντιπροσωπευομένου ή του πληρεξουσίου πρέπει να προκύπτει ρητά από το έγγραφο αυτό (Α.Π. 1279/1998, ΕΕΝ 2000/81, Α.Π. 1529/1992, Δνθ 35/431),
 (στ) με την πτώχευση του αντιπροσωπευομένου, αλλά μόνο για στοιχεία της πτωχευτικής περιουσίας, διότι ο πτωχεύσας στερείται της εξουσίας διαχείρισης και διάθεσης της πτωχευτικής περιουσίας. Η πτώχευση του πληρεξουσίου δεν επιφέρει παύση της πληρεξουσιότητας, εκτός αν αυτή χορηγήθηκε για διασφάλιση περιουσιακού δικαιώματος του πληρεξουσίου, το οποίο εντάσσεται στην πτωχευτική περιουσία και περιέρχεται στη διοίκηση του συνδίκου της πτώχευσης (Β. Βαθρακοκοίλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, σελ. 927 αρ. 5),

(ζ) με την ανάκλησή της (άρθρο 218 εδ. α' Α.Κ.).

ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑΣ

- ♦ Με τη διάταξη του άρθρου 218 εδ. α' Α.Κ. καθιερώνεται η αρχή της ελευθερίας ανάκλησης της πληρεξουσιότητας στην εκούσια αντιπροσωπεία.
- ♦ Το δικαίωμα ανάκλησης της πληρεξουσιότητας στην εκούσια αντιπροσωπεία είναι προσωπικό του κάθε αντιπροσωπευομένου.
- ♦ Η πληρεξουσιότητα, λόγω του προσωπικού και εμπιστευτικού χαρακτήρα της, ανακαλείται ελεύθερα από το αντιπροσωπευόμενο σε οποιοδήποτε χρόνο.
- ♦ Το δικαίωμα ανάκλησης πληρεξουσιότητας μπορεί να ασκηθεί οποτεδήποτε, έστω και αν η πληρεξουσιότητα στηρίζεται σε έννομη σχέση εντολής, εταιρείας, μίσθωσης εργασίας, επιτροπείας, γάμου κ.λπ.
- ♦ Μόνο ο αντιπροσωπευόμενος στην εκούσια αντιπροσωπεία μπορεί να ανακαλέσει την πληρεξουσιότητα.
- ♦ Αν η πληρεξουσιότητα ισχύει και μετά το θάνατο του αντιπροσωπευομένου (άρθρο 223 Α.Κ.) το δικαίωμα ανάκλησης της πληρεξουσιότητας αυτής περιέρχεται στους κληρονόμους του αντιπροσωπευομένου και όχι στον τυχόν εκτελεστή της διαθήκης αυτού.
- ♦ Αν η πληρεξουσιότητα δόθηκε από πολλούς ή προς πολλούς, η ανάκληση για τον ένα δεν ασκεί έννομη επιρροή γι' αυτήν ως προς τους άλλους, διότι η πληρεξουσιότητα δεν είναι αδιαίρετη σχέση.
- ♦ Με τη διάταξη του άρθρου 218 εδ. β' Α.Κ. καθιερώνεται η ακυρότητα της παραίτησης από το δικαίωμα ανάκλησης της πληρεξουσιότητας, αν αυτή αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αντιπροσωπευομένου.
- ♦ Παραίτηση από το δικαίωμα ανάκλησης της πληρεξουσιότητας είναι άκυρη, αν αυτή αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αντιπροσωπευομένου.
- ♦ Στην περίπτωση που η πληρεξουσιότητα αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αντιπροσωπευομένου ο συμβολαιογράφος έχει καθήκον και υποχρέωση (άρθρο 5 Κωδ. Συμβ/φων) να αρνείται να γράψει ότι η πληρεξουσιότητα αυτή είναι ανέκκλητη. Αν γραφεί κάτι τέτοιο, η παραίτηση από το δικαίωμα ανάκλησης της πληρεξουσιότητας αυτής είναι άκυρη (άρθρο 218 εδ. β' Α.Κ.) και μια τέτοια πράξη δεν ισχύει, καθόσον μόνο προβλήματα και δυσχέρειες στις συναλλαγές μπορεί να δημιουργήσει.
- ♦ Η ανάκληση γίνεται με μονομερή δήλωση του αντιπροσωπευομένου, που απευθύνεται προς τον πληρεξούσιο (άρθρο 219 Α.Κ.). Αν η πληρεξουσιότητα δόθηκε με δήλωση προς τον τρίτο, τότε για λόγους προστασίας του τρίτου, η δήλωση ανάκλησης γίνεται μόνο προς αυτόν (άρθρο 221 Α.Κ.).
- ♦ Η πληρεξουσιότητα που δόθηκε με συμβολαιογραφικό έγ-

γραφο, είτε κατ' επιταγή του νόμου, είτε όχι, ανακαλείται μόνο με συμβολαιογραφικό έγγραφο για να επέλθει η παύση της (άρθρο 220 Α.Κ. και Πολ.Πρ.Θεσ. 28344/1995, Αρμ. 50/151). Η ενέργεια όμως της ανάκλησης επέρχεται με την κοινοποίηση του Συμβολαιογραφικού εγγράφου ανάκλησης σε εκείνον που απευθύνεται (Πολ.Πρ.Θεσ. 28344, Αρμ. 50/151).

♦ Αν η ανάκληση πληρεξουσιότητας που δόθηκε με συμβ/κό έγγραφο γίνει κατ' άλλον τρόπο και όχι με συμβ/κό έγγραφο, η πληρεξουσιότητα είναι ισχυρή και η δικαιοπραξία που θα γίνει στη συνέχεια βάσει αυτής είναι ισχυρή και αποδίδει τις συνέπειές της (Πολ.Πρ.Θεσ. 28344/1995, Αρμ. 50/151).

♦ Η ανάκληση όμως με συμβολαιογραφικό έγγραφο της πληρεξουσιότητας που δόθηκε με συμβολαιογραφικό έγγραφο, εκτός από κοινοποίησή της σε εκείνον που απευθύνεται, πρέπει για λόγους ασφαλείας των συναλληθών να κοινοποιείται και στο συμβ/φο που συντάξε το πληρεξούσιο που ανακληθήκε για να μη χορηγεί αντίγραφο του πληρεξουσίου αυτού χωρίς σημείωση ότι το πληρεξούσιο αυτό έχει ανακληθεί.

♦ Μάλιστα για το λόγο αυτό έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 67547 / 7.8.1948 εγκύκλιος του Υπουργείου Δικαιοσύνης, η οποία εξακολουθεί να ισχύει και με την οποία συνιστάται στους συμβ/φους που συντάσσουν ανακλήσεις πληρεξουσίων να ειδοποιούν περί τούτου τους συμβ/φους που έχουν συντάξει τα πληρεξούσια αυτά, οι οποίοι μόλις ειδοποιηθούν για την ανάκληση πρέπει να σημειώσουν αυτήν επί του πρωτοτύπου εγγράφου του ανακληθέντος πληρεξουσίου και τούτο για να κατατοπίζονται οι συναλλησόμενοι περί της ισχύος ή μη του πληρεξουσίου. Αν ζητηθεί αντίγραφο του πληρεξουσίου που έχει ανακληθεί πρέπει για την ασφάλεια των συναλληθών να σημειώνεται σε εμφανές σημείο αυτού, κατά προτίμηση πάνω από τον αριθμό της πράξης, ότι αυτό έχει ανακληθεί βάσει της τάδε πράξης, του τάδε συμβ/φου.

- ♦ Ανάκληση χωρεί και για την μεταπληρεξουσιότητα.
- ♦ Το δικαίωμα ανάκλησης της μεταπληρεξουσιότητας το έχει ο αντιπροσωπευόμενος, το έχει όμως και ο πληρεξούσιος, αν με το πληρεξούσιο είχε παραχωρηθεί σ' αυτόν τέτοιο δικαίωμα από τον αντιπροσωπευόμενο.
- ♦ Η ανάκληση της πληρεξουσιότητας δεν επάγεται και την αυτοδίκαιη ανάκληση της μεταπληρεξουσιότητας, η οποία εξακολουθεί να ισχύει, εκτός αν προκύπτει το αντίθετο.

ΑΝΕΚΚΛΗΤΗ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ

- ♦ Υπάρχουν όμως περιπτώσεις που επιτρέπεται παραίτηση του αντιπροσωπευόμενου από το δικαίωμα ανάκλησης της πληρεξουσιότητας που χορήγησε σε τρίτο πρόσωπο.
- ♦ Η παραίτηση του αντιπροσωπευόμενου από το δικαίωμα ανάκλησης της πληρεξουσιότητας στις περιπτώσεις αυτές καθιστά την πληρεξουσιότητα αμετάκλητη.
- ♦ Παραίτηση του αντιπροσωπευόμενου από το δικαίωμα ανάκλησης της πληρεξουσιότητας επιτρέπεται αν η πληρεξουσιότητα αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αντιπροσώπου ή τρίτου ή και το συμφέρον του αντιπροσώπου ή τρίτου, παράλληλα με αυτό του αντιπροσωπευόμενου (άρθρο 218 εδ. β' Α.Κ.).
- ♦ Η πληρεξουσιότητα που συμφωνήθηκε νομίμως αμετάκλητη, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 218 εδ. β' Α.Κ.

έχει ως συνέπεια την αποστέρηση του αντιπροσωπευόμενου από το δικαίωμα ανάκλησης αυτής, η οποία αν γίνει είναι άκυρη και δεν επιφέρει παύση της πληρεξουσιότητας.

♦ Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι η αμετάκλητη πληρεξουσιότητα επιφέρει οποιοδήποτε μεταβιβαστικό αποτέλεσμα, ακόμα και αν αφορά διάθεση δικαιώματος του αντιπροσωπευόμενου.

♦ Υποκείμενο του δικαιώματος για το οποίο δόθηκε αμετάκλητη πληρεξουσιότητα να διατεθεί είναι και παραμένει ο αντιπροσωπευόμενος, ο οποίος, αν και χορήγησε αμετάκλητη πληρεξουσιότητα για τη διάθεσή του, μπορεί να το διαθέσει αυτοπροσώπως ή με άλλον αντιπρόσωπό του προς οιονδήποτε τρίτον.

♦ Πληρεξουσιότητα που αφορά το συμφέρον του αντιπροσώπου και μπορεί να συμφωνηθεί αμετάκλητη είναι π.χ. η πληρεξουσιότητα που χορηγείται από τον πωλητή στον αγοραστή σε περίπτωση πίστωσης του τιμήματος να υπογράψει την πράξη εξόφλησης, στην οποία θα προσαρτηθεί το αποδεικτικό εξόφλησης του τιμήματος.

♦ Πληρεξουσιότητα που αφορά και το συμφέρον του αντιπροσώπου και όχι μόνο του αντιπροσωπευόμενου και μπορεί να συμφωνηθεί αμετάκλητη είναι αυτή που χορηγείται από το ένα μέρος στο άλλο για την υπογραφή οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου.

♦ Η νομίμως χορηγηθείσα ανέκκλητη πληρεξουσιότητα μπορεί να ανακληθεί και αυτή αλλιά μόνο για σπουδαίο λόγο (Α.Π. 880/1991 Δνν 33/841, Α.Π. 1663/2003, Δνν 2005/1707, Χ.Ι.Δ. 2004/315).

♦ Το αν όμως υπάρχει σπουδαίος λόγος για να μπορέσει να γίνει ανάκληση νόμιμης αμετάκλητης πληρεξουσιότητας θα το κρίνει το δικαστήριο και ποτέ ο συμβ/φος.

♦ Συνεπώς ο συμβ/φος χωρίς δικαστική απόφαση που θα ορίζει ότι υπάρχει σπουδαίος λόγος για ανάκληση νόμιμης αμετάκλητης πληρεξουσιότητας δεν ανακαλεί ποτέ αυτή.

Δεν έχει αρμοδιότητα και δικαιοδοσία ο συμβ/φος να κρίνει αν υπάρχει ή δεν υπάρχει σπουδαίος λόγος για ανάκληση νόμιμης αμετάκλητης πληρεξουσιότητας, διότι η αρμοδιότητα αυτή ανήκει στα πολιτικά δικαστήρια.

ΑΥΤΟΣΥΜΒΑΣΗ – ΑΥΤΟΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ

♦ Από το άρθρο 211 Α.Κ. δεν προκύπτει απαγόρευση βάσει της οποίας ο αντιπρόσωπος δεν μπορεί να ενεργήσει δικαιοπραξία στην οποία θα παρίσταται το μεν για τον εαυτό του, το δε ως πληρεξούσιος του αντιπροσωπευόμενου, ως π.χ. υπογραφή οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου με συμβαλλόμενους τον ίδιο και τον αντιπροσωπευόμενο δι' αυτού ως πληρεξουσίου του ή να ενεργήσει δικαιοπραξία μονομερή στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου, τα αποτελέσματα της οποίας όμως αφορούν το συμφέρον του, όπως π.χ. η υπογραφή πράξης εξόφλησης τιμήματος με πιστωτή τον αντιπροσωπευόμενο και οφειλέτη τον αντιπρόσωπο.

♦ Η πρώτη από τις ανωτέρω περιπτώσεις καλύπτεται από τον όρο αυτοσύμβαση, από τον οποίο όμως δεν καλύπτεται η δεύτερη.

♦ Τη δεύτερη περίπτωση την καλύπτει περισσότερο ο όρος

αυτοδικαιοπραξία, ο οποίος είναι ευρύτερος του όρου αυτοσύμβαση και μπορεί ως εκ τούτου να χρησιμοποιείται και για συμβάσεις και για μονομερείς δικαιοπραξίες.

♦ Ενώ όμως από το άρθρο 211 Α.Κ. δεν προκύπτει απαγόρευση κατάρτισης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία, αυτή απαγορεύεται από το άρθρο 235 Α.Κ. και τούτο για λόγους προστασίας των συμφερόντων του αντιπροσωπευμένου και για λόγους ασφαλείας των συναλλαγών.

♦ Κατ' εξαίρεση όμως, βάσει της ίδιας διάταξης του άρθρου 235 Α.Κ. επιτρέπεται η κατάρτιση δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται σ' αυτήν.

♦ Οι προϋποθέσεις αυτές είναι:

(α) ο αντιπροσωπευόμενος να έχει επιτρέψει την κατάρτιση δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία ή η κατάρτιση της δικαιοπραξίας αυτής με τέτοιο τρόπο να συνίσταται αποκλειστικά στην εκπλήρωση υποχρέωσης, και
(β) η δικαιοπραξία που θα καταρτιστεί με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

♦ Εάν δεν συντρέχουν οι ως άνω προϋποθέσεις η δικαιοπραξία που θα καταρτιστεί με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία είναι άκυρη, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 235 Α.Κ., σε συνδυασμό με την διάταξη του άρθρου 174 Α.Κ.

♦ Βάσει της πρώτης προϋπόθεσης ο συμβολαιογράφος συντάσσει δικαιοπραξία με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία μόνο όταν ο αντιπροσωπευόμενος έχει επιτρέψει την κατάρτιση τέτοιας δικαιοπραξίας και αυτό προκύπτει από το σχετικό πληρεξούσιο έγγραφο.

♦ Δεν μπορεί ο συμβολαιογράφος να συντάξει δικαιοπραξία με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία ερμηνεύοντας ο ίδιος ότι αυτή επιτρέπεται, επειδή κατά την κρίση του συνίσταται αποκλειστικά στην εκπλήρωση υποχρέωσης, διότι ο συμβολαιογράφος δεν έχει αρμοδιότητα να κρίνει και να αποφανθεί αν υπάρχει αποκλειστικά εκπλήρωση υποχρέωσης ή αν συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις που συνιστούν αυτήν.

♦ Συνεπώς στην περίπτωση που μια δικαιοπραξία πρόκειται να διενεργηθεί με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία ενώπιον συμβ/φου, αυτός πρέπει να ελέγχει με προσοχή την ύπαρξη πληρεξουσιότητας που να επιτρέπει την κατάρτιση της δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία και εφ' όσον προκύπτει τούτο από το γράμμα του πληρεξουσίου εγγράφου τότε να προβαίνει στη σχετική ενέργεια, διαφορετικά πρέπει να αρνείται τη σύνταξη της δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία.

♦ Στη δικαιοπραξία με αυτοσύμβαση ο αντιπρόσωπος συμβάλλεται με διπλή ιδιότητα, το μεν για τον εαυτό του, το δε ως αντιπρόσωπος άλλου ή το μεν ως αντιπρόσωπος ενός αντι-

προσωπευμένου, το δε ως αντιπρόσωπος άλλου, διαφορετικού, αντιπροσωπευμένου (άρθρο 235 παρ. 1 Α.Κ.).

♦ Σημειώνεται ότι η πληρεξουσιότητα που επιτρέπει τη σύνταξη δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία πρέπει να έχει τον τύπο του συμβ/κού εγγράφου, διότι η δικαιοπραξία με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία, βάσει του άρθρου 235 παρ. 2 Α.Κ., πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβ/κού εγγράφου και συνεπώς βάσει του άρθρου 217 εδ. β' Α.Κ. αυτόν τον τύπο πρέπει να έχει και η πληρεξουσιότητα που επιτρέπει αυτήν.

♦ Σημειώνεται επίσης ότι η πληρεξουσιότητα που επιτρέπει την αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία και πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβ/κού εγγράφου διαστέλλεται από την δικαιοπραξία που καταρτίζεται με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία και η οποία βάσει του άρθρου 235 παρ. 2 Α.Κ. πρέπει επίσης να περιβληθεί τον τύπο του συμβ/κού εγγράφου.

♦ Αν μία δικαιοπραξία έγινε με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία χωρίς αυτό να έχει επιτραπεί από τον αντιπροσωπευόμενο, είναι άκυρη.

♦ Η ακυρότητα όμως αυτή είναι σχετική και μπορεί να την επικαλεστεί μόνο ο αντιπροσωπευόμενος ή οι καθολικοί ή οι ειδικοί διάδοχοί του, διότι η απαγόρευση της κατάρτισης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση των συμφερόντων του αντιπροσωπευμένου.

♦ Η άκυρη δικαιοπραξία που έγινε με αυτοσύμβαση μπορεί να ισχυροποιηθεί με έγκριση από τον αντιπροσωπευόμενο ή τους καθολικούς διαδόχους του σύμφωνα με το άρθρο 238 εδ. α' Α.Κ.

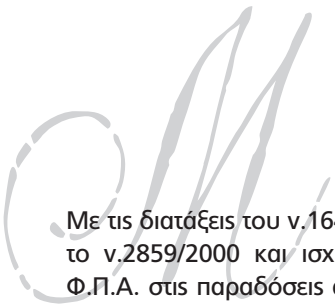
♦ Η δικαιοπραξία που γίνεται με αυτοσύμβαση ή αυτοδικαιοπραξία καταρτίζεται πάντοτε με συμβ/κό έγγραφο ακόμη και αν δεν υπόκειται σε τύπο, διαφορετικά, σύμφωνα με το άρθρο 235 παρ. 2 Α.Κ., είναι άκυρη.

♦ Αν η δικαιοπραξία που έγινε με αυτοσύμβαση δεν περιβληθεί τον τύπο του συμβ/κού εγγράφου, αλλιά είναι δικαιοπραξία που δεν υπόκειται σε τύπο αν δεν επιχειρηθεί με αυτοσύμβαση, αυτή ισχυροποιείται αν την εγκρίνει ο αντιπροσωπευόμενος ή οι καθολικοί διάδοχοί του.

♦ Αν η δικαιοπραξία που έγινε με αυτοσύμβαση υπόκειται από το νόμο σε συμβ/κό τύπο και δεν τηρήθηκε ο τύπος αυτός η δικαιοπραξία αυτή είναι άκυρη σύμφωνα με το άρθρο 235 παρ. 2 Α.Κ. και σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 369, 1033, κ.λπ. Α.Κ. που απαιτούν συμβολαιογραφικό τύπο.

♦ Επίσης το κύρος μιας δικαιοπραξίας που έγινε με αυτοσύμβαση και υποβλήθηκε στον τύπο του συμβ/κού εγγράφου, χωρίς όμως η πληρεξουσιότητα που επέτρεψε αυτήν να έχει περιβληθεί τον συμβ/κό τύπο, εξαρτάται, σύμφωνα με το άρθρο 229 Α.Κ., από την έγκριση του αντιπροσωπευμένου ή των καθολικών διαδόχων του.

Ο Φ.Π.Α. στη σύμβαση εργολαβίας με αντιπαροχή



Με τις διατάξεις του ν.1642/1986, όπως κωδικοποιήθηκε με το ν.2859/2000 και ισχύει, προβλεπόταν η επιβολή του Φ.Π.Α. στις παραδόσεις ακινήτων από επιχειρήσεις ή επιτηδευματίες με αντικείμενο δραστηριότητας την ανέγερση ακινήτων προς πώληση. Εκτοτε και μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2005 η εφαρμογή των σχετικών διατάξεων τελούσε σε αναστολή. Ήδη με το ν.3427/27-12-2005 εφαρμόζεται πλέον από 1/1/2006 το νέο καθεστώς φορολόγησης – επιβολή Φ.Π.Α. - στις παραδόσεις των νεόδμητων ακινήτων.

Κατά τις ανωτέρω διατάξεις για να υπάρξει υπαγόμενη σε Φ.Π.Α. παράδοση ακινήτων θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:

Α) Η μεταβίβαση να ενεργείται από πρόσωπο του οποίου η οικονομική δραστηριότητα προσδίδει σ' αυτό την ιδιότητα του υποκειμένου στο φόρο, δηλαδή του εργολάβου ο οποίος κατασκευάζει οικοδομές προς πώληση.

Β) Η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα (επαχθή αιτία).

Γ) Το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να αποτελεί κτίριο.

Δ) Να πρόκειται για κτίριο του οποίου η οικοδομική άδεια εκδίδεται από 1/1/2006 και μετά ή αναθεωρείται από 1/1/2006 και μετά, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει εργασίες κατασκευής και εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εξαιρέσεως της ΑΥΟΟ ΠΟΛ1038/2006.

Ε) Η μεταβίβαση να γίνει πριν από την πρώτη εγκατάσταση σ' αυτό. Αυτό σημαίνει ότι το ακίνητο πρέπει να είναι «καινούριο». Ειδικά όσον αφορά την παράδοση κτισμάτων στον οικοπεδούχο η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 16 κατά το χρόνο που ολοκληρώνεται η παρεχόμενη εργολαβία και παραδίδονται τα κτίσματα στον οικοπεδούχο (ΑΥΟΟ ΠΟΛ1039/2006 και Εγκύκλιος ΠΟΛ1067/2006)

Ως φορολογητέα αξία για τον οικοπεδούχο, στην περίπτωση ανάθεσης αντιπαροχής σε εργολάβο, υπολογίζεται αυτή (αξία) της ανέγερσης των κτισμάτων που παραδίδονται σε αυτόν (οικοπεδούχο), χωρίς τη λήψη υπόψη της αξίας του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτά (παρ. 2 της Εγκυκλίου ΠΟΛ. 1067/2006).

Αυτή η αξία της παρεχόμενης εργολαβίας, για τον υπολογισμό της οποίας συναριθμείται το κόστος υλικών, εργασιών, αμοιβών και λοιπών επιβαρύνσεων καθώς και το τυχόν εργολαβικό κέρδος, όπου υπάρχει, δεν είναι δυνατόν να είναι μικρότερη από την αξία των ποσοστών του οικοπέδου, που μεταβιβάζονται από τον κύριο του οικοπέδου στον εργολάβο κατασκευαστή ή στον από αυτόν υποδεικνυόμενο τρίτο. Υπάρχει όμως περίπτωση η αξία της εργολαβίας να είναι μεγαλύτερη από την αξία των κατά τα παραπάνω ποσοστών οικοπέδου, εάν στο εργολαβικό συμβόλαιο έχει συμφωνηθεί να καταβληθεί και μέρος του τιμήματος σε χρήμα.

Τονίζεται ότι σε κάθε περίπτωση στην καταβολή του φόρου υποχρεούται πάντοτε ο εργολάβος (κύριος του έργου), δηλαδή υποκείμενο του Φ.Π.Α. είναι πάντοτε ο εργολάβος. Αυτός έχει την υποχρέωση, το αργότερο σε πέντε χρόνια από την έναρξη του έργου να καταβάλει το συνολικό Φ.Π.Α. του έργου.

Προκειμένου να υπολογιστεί και να καταβληθεί ο Φ.Π.Α. λαμβάνονται υπόψη το προϋπολογιστικό και το απολογιστικό κόστος. Το προϋπολογιστικό κόστος κατανέμεται στις επιμέρους ιδιοκτησίες σε ποσοστό επί τοις χιλίοις, σύμφωνα με τον πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας, που προσαρτάται στην εκάστοτε συμβολαιογραφική πράξη.

Επειδή είναι ενδεχόμενο κάποια χιλιοστά οικοπέδου να μη κατανεμηθούν αλληλά να κρατηθούν για μελλοντική δόμηση (σε περίπτωση αύξησης του συντελεστή δόμησης), στην περίπτωση αυτή το κόστος κατανέμεται με τρόπο που να εκφράζεται σε τόσα ποσοστά όσα αντιστοιχούν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που οικοδομούνται.

Παράδειγμα:

Έστω ότι έχουμε οικόπεδο 500 τ.μ. και με συντελεστή δόμησης 2, οπότε είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής 1000 τ.μ. Έστω, ότι κατά την σύσταση παρακρατούνται 100 χιλιοστά αντιστοιχίας οικοπέδου για μελλοντική δόμηση, σε περίπτωση αύξησης του συντελεστή. Έστω, τέλος, ότι την οικοδομή αποτελούν 10 ιδιοκτησίες και η κάθε μία από αυτές έχει 90/οοο οικοπέδου. Το κόστος της οικοδομής θα κατανεμηθεί

στις ιδιοκτησίες με βάση τη συμμετοχή κάθε ιδιοκτησίας στο συνολικό κόστος δηλαδή σε 90/900 στην κάθε μία.

Όταν αναγείρεται, λοιπόν, οικοδομή με το σύστημα της αντιπαροχής το κόστος το οποίο επωμίζεται ο κατασκευαστής για την κατασκευή του συνόλου της οικοδομής καταβάλλεται από αυτόν προκειμένου να πραγματοποιηθεί η κατασκευή (και η απόκτηση από αυτόν) των ιδιοκτησιών που του αντιστοιχούν με βάση τη συμφωνία του με τον οικοπεδούχο. Συνεπώς το προϋπολογιστικό κόστος που υπολογίζεται σύμφωνα με τα ανωτέρω θα πρέπει να κατανεμηθεί μόνο στις ιδιοκτησίες που θα περιέλθουν στον κατασκευαστή.

Επίσης ομοίως στην περίπτωση εργολαβικού ο εργολάβος θα κατανείμει το συνολικό απολογιστικό κόστος που προκύπτει από το βιβλίο κοστολογίου μόνο στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που περιέρχονται σε αυτόν αντιστοιχούντων στα ποσοστά του οικοπέδου τα οποία λαμβάνει από τον οικοπεδούχο (εργολαβικό αντάλλαγμα).

Η κατανομή θα γίνει με αναγωγή των χιλιοστών επί του συνολικού οικοπέδου που αντιστοιχεί σε κάθε ιδιοκτησία που θα περιέλθει στον κατασκευαστή σε ποσοστό επί των χιλιοστών του οικοπέδου που λαμβάνει ως εργολαβικό αντάλλαγμα. Δηλαδή σε ποσοστό αντιπαροχής 60% στα 600/1000 του οικοπέδου

Παράδειγμα:

Επιτηδευματίας κατασκευάζει με αντιπαροχή οικοδομή 10 διαμερισμάτων που το κάθε ένα από αυτά έχει σύμφωνα με τη σύσταση 100 χιλιοστά επί του οικοπέδου, με εργολαβικό αντάλλαγμα που έχει συμφωνηθεί στο εργολαβικό προσύμφωνο 700 χιλιοστά του οικοπέδου (αντιστοιχούντα σε 7 διαμερίσματα). Το προϋπολογιστικό κόστος της οικοδομής είναι 600.000,00 ευρώ. Αυτό θα πρέπει να επιμεριστεί στις ανωτέρω επτά ιδιοκτησίες που θα περιέλθουν στον κατασκευαστή. Το κόστος κατασκευής θα επιμεριστεί ως εξής:
 $600.000 \text{ ευρώ} \times 100/700 = 85.714,284 \text{ ευρώ}$. Συνεπώς 85.714,284 ευρώ είναι το κόστος κάθε ενός από τα 7 διαμερίσματα.

Στις ιδιοκτησίες δε που λαμβάνει ο οικοπεδούχος για λόγους πληροφοριακούς και μόνο θα αναγραφεί στο έντυπο του προϋπολογιστικού κόστους, χωρίς κατανομή κόστους σε αυτές, η ένδειξη «κτίσματα οικοπεδούχου».

Στη συνέχεια ο επιτηδευματίας για κάθε οικοδομή που υπά-

γεται στις διατάξεις ΦΠΑ υποχρεούται, δυνάμει της 1024754/187/0015/ΠΟΛ. 1039/9-3-2006 Α.Υ.Ο.Ο. (ΦΕΚ311Β'/15-3-2006) όπως ισχύει:

A) Να τηρεί θεωρημένο ειδικό βιβλίο με την ονομασία «βιβλίο κοστολογίου οικοδομών» και

B) Να εκδίδει θεωρημένο πρόσθετο διπλότυπο στοιχείο με τίτλο «Παράδοση κτισμάτων» προς τον οικοπεδούχο. Στο στοιχείο αυτό εμφανίζεται η καθαρή αξία των παραδιδόμενων κτισμάτων από τον εργολάβο στον οικοπεδούχο, η οποία αποτελεί τη φορολογητέα αξία για τον υπολογισμό του ΦΠΑ που αντιστοιχεί στον οικοπεδούχο.

Η αναγραφόμενη στο ως άνω στοιχείο καθαρή αξία αφενός μεν αποτελεί μειωτικό στοιχείο όσον αφορά το συνολικό κόστος κατασκευής των κτισμάτων της οικοδομής που βαρύνει τον εργολάβο αφετέρου δε αποτελεί το δικαιολογητικό στοιχείο για την καταχώρηση της αξίας των χιλιοστών του οικοπέδου που περιέρχονται στην κατασκευάστρια επιχείρηση. (ΠΟΛ 1067/2006).

Παράδειγμα: Το συνολικό κόστος για την ανέγερση κτιρίου επί οικοπέδου με αντιπαροχή ανέρχεται όπως προκύπτει από το βιβλίο κοστολογίου σε 1.000.000,00 ευρώ (στην αξία αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται η αξία του οικοπέδου). Τα κτίσματα που παραδίδονται στον οικοπεδούχο αντιστοιχούν σε 300/1000 του οικοπέδου. Το στοιχείο «Παράδοση Κτισμάτων» θα εκδοθεί με αξία

$1.000.000,00 \times 300/1000 = 300.000,00 \text{ ευρώ}$

Φ.Π.Α. ($300.000,00 \times 19\%$) = 57.000,00 ευρώ

Άρα ο οικοπεδούχος οφείλει για την αντιπαροχή 57.000,00 ευρώ

Ενώ μέχρι την 25η -11-2005 δεν όφειλε τίποτα

Με δεδομένο ότι αυτό το επιπλέον κόστος είτε θα μειώνει εφεξής τα ποσοστά αντιπαροχής του οικοπεδούχου, καθιστώντας την ασύμφορη γι' αυτόν, είτε θα επιβαρύνει τον εργολάβο αυξάνοντας το κόστος του (κόστος που είναι αμφίβολο αν θα το απορροφήσει η κατανάλωση σε ένα ήδη υπερτιμημένο ακίνητο). Δεν μπορεί κανείς παρά να αναρωτηθεί:

Έχει άραγε μέλλον η αντιπαροχή όπως τη γνωρίζαμε; Και τι σημαίνει αυτό για εμάς τους Συμβολαιογράφους;

Η ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η συνάδελφος της Λάρισας, τακτική συνεργάτης του περιοδικού, μας φωτίζει ένα θέμα που πολύ συχνά αντιμετωπίζουμε

Όσον αφορά την εκπροσώπηση της ανώνυμης εταιρίας τίθεται συχνά το ερώτημα εάν θα ζητήσουμε συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή θα αρκестούμε σε πρακτικό του Δ.Σ.

Όταν το πρόσωπο που λειτουργεί για λογαριασμό της ΑΕ είναι απλώς εντολοδόχος κατά τα άρθρα 211 και 713 του Α.Κ. απαιτείται ειδικό πληρεξούσιο για την εκπροσώπηση της Α.Ε. Όταν όμως στο καταστατικό της ΑΕ ορίζεται ότι «ένα ή πλείονα μέλη του Δ.Σ. ή Διευθυντές της ή τρίτο πρόσωπο δικαιούται να εκπροσωπεί την ΑΕ εν γένει ή σε ορισμένες μόνο πράξεις» σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 18 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν.2190/1920 που αλληλοσυμπληρώνονται, το μέλος του Δ.Σ. ή το πρόσωπο στο οποίο μεταβιβάσθηκε η εξουσία του Δ.Σ. είναι υποκατάστατο του καταστατικού οργάνου και ενεργεί και αυτό ως όργανο εκπροσώπησης της ΑΕ, εκφράζει πρωτογενώς τη βούλησή της και δεν απαιτείται να φέρει συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, αλλά αρκεί το πρακτικό του Δ.Σ. σύμφωνα με το οποίο του ανατίθεται η επιχείρηση της πράξης.

Η υποκατάσταση στις εξουσίες του Δ.Σ. διαφέρει από την πληρεξουσιότητα, καθόσον ο πληρεξούσιος δεν αποτελεί όργανο που εκφράζει τη βούληση του Ν.Π. της ΑΕ αλλά ενεργεί ως αντιπρόσωπος πράξεις που αποφασίστηκαν από το Δ.Σ. ή το υποκατάστατο όργανο. (ΑΠ.Τμ. Α' 470/2006, ΑΠΟΔΠοιν. 4, 5, & 6/2006).

Η μεγάλη και ουσιαστική διαφορά μεταξύ οργάνου και πληρεξουσιού έγκειται στο περιεχόμενο και τη διατύπωση του εγγράφου με το οποίο παρέχονται οι εξουσίες.

Έτσι στο διορισμό του οργάνου παρέχονται σ' αυτό εξουσίες να εκπροσωπεί την ΑΕ εν γένει ή σε ορισμένου είδους πράξεις ή ορισμένα θέματα.

Αντίθετα στο διορισμό του πληρεξουσιού παρέχονται εξουσίες να ενεργήσει για συγκεκριμένη υπόθεση και να προβεί σε συγκεκριμένες πράξεις ποιοτικά και ποσοτικά προσδιορισμένες. (Α. Αθανασάς Αρχ. Νομολογίας ΝΕ' 2004.172 επ.)

Τα νομιμοποιητικά έγγραφα που αρκεί να μας προσκομίσει ο νόμιμος εκπρόσωπος της ΑΕ για να συμβληθεί στη σύνταξη συμβολαίου και να δεσμεύει νόμιμα την ΑΕ είναι :

- 1) το Φ.Ε.Κ. τεύχος ΑΕ και ΕΠΕ (που σύμφωνα με το ν.3419/2005 θα μετονομαστεί σε ΦΕΚ τεύχος ΑΕ και ΕΠΕ και ΓΕΜΗ) όπου έχει δημοσιευθεί το καταστατικό της ΑΕ,
- 2) απόσπασμα του καταστατικού όπου περιλαμβάνονται οι εξουσίες του Δ.Σ. και η δυνατότητά του να ορίζει και τρίτα πρόσωπα για την εκπροσώπηση της ΑΕ σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις των άρθρων 18 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν.2190/1920
- 3) θεωρημένο αντίγραφο του πρακτικού της Γ.Σ. που εξέλεξε το Δ.Σ. που εκπροσωπεί στη συγκεκριμένη χρονική στιγμή την Α.Ε. και δεν έχει λήξει η θητεία του
- 4) το πρακτικό του Δ.Σ. σύμφωνα με το οποίο έχει συγκροτηθεί αυτό σε σώμα και έχει γίνει η κατανομή των αρμοδιοτήτων στα μέλη του
- 5) το Φ.Ε.Κ. τ. ΑΕ και ΕΠΕ όπου έχουν δημοσιευθεί τα τελευταία δύο πρακτικά (Γ.Σ. και Δ.Σ.). Εφόσον τα πρακτικά δεν έχουν ακόμη δημοσιευθεί στο Φ.Ε.Κ. μπορούμε να αρκестούμε στην καταχώρηση των άνω πρακτικών στα Μητρώα Α.Ε. Εάν δεν έχει γίνει ακόμη ούτε η καταχώρηση στα ΜΑΕ μπορούμε να αρκестούμε στα πρακτικά και μόνον, γιατί οι αποφάσεις των οργάνων της εταιρίας ισχύουν από την ημερομηνία που λαμβάνονται και εξακολουθούν να παραμένουν νόμιμες και να δεσμεύουν την εταιρία και πριν τη δημοσίευσή τους.

Να σημειωθεί ότι η δημοσίευση των πρακτικών των οργάνων Διοίκησης της Α.Ε. στο Φ.Ε.Κ. έχει δηλωτικό - ενημερωτικό μόνο χαρακτήρα (άρθ. 7β περ. 10 ν.2190/20) και ΟΧΙ συστατικό.

Σε κάθε περίπτωση, εάν συμβληθεί στη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης για λογαριασμό Α.Ε. πρόσωπο αναρμόδιο που δεν νομιμοποιείται να εκπροσωπεί την Α.Ε., δικαι-

ούται η Γενική Συνέλευση με απόφασή της λαμβανομένη εκ των υστέρων να εγκρίνει την πράξη η οποία θεωρείται έγκυρη αναδρομικά από τη σύνταξή της. Αυτό συνάγεται από το κείμενο της υπ' αριθμ. 474/2006 Α.Π. Α' Πολ.Τμ (ΝΟΒ 2006/1324) αποφάσεως κατά την οποία «... κατά το άρθρο 229 ΑΚ, το οποίο εφαρμόζεται αναλόγως, κατά το άρθρο 68 παρ. 2 ΑΚ και επί εμφανισθέντος ως εκπροσώπου νομικού προσώπου (ΑΠ 974/96), το κύρος της σύμβασης που συνάφθηκε από πρόσωπο στερούμενο αντιπροσωπευτικής εξουσίας εξαρτάται από την έγκριση του αντιπροσωπευμένου. η έλλειψη αυτή θεραπεύθηκε με την έγκριση της σύμβασης, εκ μέρους του ΔΣ της αγοράστριας εταιρίας...» Με όλα τα παραπάνω συνάδει πλήθος αποφάσεων στη Νομολογία (6/2006 ΟλΑΠ Ποιν, 718/2006 ΑΠ, 573/2006 ΑΠ, 5723/2006 ΑΠ). Ειδικότερα κατά την υπ' αριθμ. 470/2006 απόφαση ΑΠ. (Α' Πολ.Τμ. ΧΡΙΔ 2006/638) : « Σε περίπτωση που μεταβιβάζονται σε τρίτο πρόσωπο εξουσίες του Δ.Σ. αυτός αποτελεί υποκατάστατο πρόσωπο του Δ.Σ. χωρίς να είναι πληρεξούσιος ή εντολοδόχος αυτού. Οι αποφάσεις του Δ.Σ. για διορισμό των προσώπων που το εκπροσωπούν υπόκεινται σε δημοσιότητα, η οποία δεν είναι συστατική αλλά βεβαιωτική.Κατά το άρθρο 22 του ν.2190/20 το διοικητικό συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και γενικά την επιδίωξη των σκοπών της και ότι το καταστατικό μπορεί να ορίσει θέματα στα οποία η εξουσία του διοικητικού συμβουλίου ασκείται από ένα ή περισσότερα μέλη της εταιρίας ή από τρίτους. Από τις διατάξεις αυτές, που είναι αντίστοιχες με εκείνες των άρθρων 65, 67, 68 και 70 του Α.Κ., συνάγεται ότι το διοικητικό συμβούλιο αποτελεί το όργανο που διοικεί και εκπροσωπεί την ανώνυμη εταιρία και διαχειρίζεται όλες τις υποθέσεις της (εκτός από τις υπαγόμενες κατά το καταστατικό στην αρμοδιότητα της γενικής συνέλευσης), μη όντας απέναντι στην εταιρεία πρόσωπο διαφορετικό απ' αυτή αλλά όργανό της. Στην περίπτωση αυτή το μέλος του συμβουλίου ή ο τρίτος στον οποίο μεταβιβάστηκε η εξουσία του Δ.Σ., είναι υποκατάστατο αυτού, ενεργεί ως όργανο εκπροσώπησης του νομικού προσώπου της εταιρείας και εκφράζει πρωτογενώς τη βούλησή της, αντιλώντας την εξουσία του από το νόμο και το καταστατικό. Ο δεσμός του με την εταιρία είναι αυτός του Δ.Σ. Η υποκατάσταση αυτή στις εξουσίες του Δ.Σ. διαφέρει από τις σχέσεις της πληρεξουσιότητας και εντολής που προβλέπονται στα άρθρα 216 επ. και 713 επ. Α.Κ., καθόσον τόσο ο πληρεξούσιος, όσο και ο εντολοδόχος δεν αποτελούν όργανα που εκφράζουν τη βούληση του νομικού προσώπου της εταιρείας, αλλά ενεργούν, ως αντιπρόσωποι, πράξεις που αποφασίστηκαν από το διοικητικό συμβούλιο ή το υποκατάστατο όργανο. Η σχετική απόφαση του Δ.Σ. ή των οργάνων που εκτελείται από τον τρίτο δεν είναι αναγκαίο να διατυπώνεται πανηγυρικά, αλλά πρέπει να συνάγεται η βούληση των οργάνων ότι η σύμβαση θα συναφθεί από τρίτο πρόσωπο. Εξάλλου, από τις διατάξεις του άρθρου 7α περ. γ και 7β παρ. 15 του ν. 2190, όπως προστέθηκαν με το Π.Δ. 409/1986, προκύπτει ότι οι αποφάσεις της διοίκησης για διορισμό των προσώπων που έχουν εξουσία να την εκπροσωπούν υποβάλλονται σε δημοσιότητα. Η δη-

μοσιότητα αυτή, όσον αφορά το διορισμό εκπροσώπων της Α.Ε., δεν αποτελεί συστατικό τύπο, αλλά έχει βεβαιωτικό - δηλωτικό χαρακτήρα, γι' αυτό αν η απόφαση δεν έχει υποβληθεί στην προβλεπόμενη δημοσιότητα δεν μπορεί να την επικαλεσθεί η εταιρεία, ενώ αντίθετα μπορούν να την επικαλεσθούν κατ' αυτής οι τρίτοι. Οι διατάξεις αυτές δεν αντιβαίνουν προς τη διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 20 του ν. 2190/1920 που προστέθηκε με το άρθρο 10 παρ. 2 του ν. 2339/1995, κατά την οποία οι συζητήσεις και οι αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου καταχωρούνται περιληπτικά σε ειδικό βιβλίο που μπορεί να τηρείται και κατά το μηχανογραφικό σύστημα. Περαιτέρω κάθε υπάλληλος της Α.Ε. όταν καταρτίζει δικαιοπραξία, ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος της εταιρείας, μόνον εφόσον οι εξωτερικές εκδηλώσεις της δράσεώς του, οι εμφανιζόμενες στο κοινό, εν γνώσει, κατ' εντολή ή κατ' ανοχή του διοικητικού συμβουλίου ή των υποκαταστάτων οργάνων του, παρέχουν, σύμφωνα με τα κριτήρια που διαμορφώνονται στις συναήλλαγές του είδους της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Α.Ε., την εντύπωση, ότι έχει ανατεθεί σ' αυτόν (υπάλληλο της) κύκλος εργασιών που περιλαμβάνει και την προαναφερόμενη δικαιοπραξία (ΑΠ 1187/2000). Η οργανική εκπροσώπηση βέβαια της εταιρείας, κατά το άρθρο 18 παρ. 2 του ν. 2190/1920 γενικά ή για την ενέργεια συγκεκριμένου είδους πράξεων, καθ' υποκατάσταση του διοικητικού συμβουλίου αυτής, διαφέρει από την αντιπροσωπευσή της, κατά το άρθρο 211 ΑΚ (κατόπιν πληρεξουσιότητας ή εντολής) για την ενέργεια συγκεκριμένης πράξεως ή είδους πράξεων, αφού κατά την οργανική εκπροσώπηση η βούληση της εταιρείας εκφράζεται πρωτογενώς. Τέλος σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2917/2005 ΣτΕ «το άρθρο 7β του ίδιου ν. 2190/1920, που προστέθηκε με το άρθρο 7 του π.δ. 409/1986, ορίζει, μεταξύ άλλων στην παρ. 13, τα εξής : «13. Η εταιρεία δεν μπορεί να αντιτάξει στους τρίτους τις πράξεις και τα στοιχεία για τα οποία δεν τηρήθηκε η δημοσίευση που προβλέπει η περίπτωση β της ανωτέρω παραγράφου 1 εκτός αν αποδείξει ότι οι τρίτοι τα γνώριζαν. Πράξεις ή στοιχεία που έχουν δημοσιευτεί δεν αντιτάσσονται στους τρίτους πριν περάσουν δεκαπέντε ημέρες από τη δημοσίευση, εφόσον οι τρίτοι αποδεικνύουν ότι δεν ήταν δυνατόν να τα γνωρίζουν. 14. . . .», Από τον συνδυασμό των παρατεθεισών διατάξεων προκύπτει ότι, καθ' όσον αφορά ειδικότερα τις πράξεις και αποφάσεις των οργάνων της ανωνύμου εταιρείας, η αρμόδια Υπηρεσία ελέγχει εάν το υποβαλλόμενο προς καταχώριση έγγραφο είναι εξ εκείνων, τα οποία πρέπει κατά νόμον να καταχωρίζονται και, σε καταφατική περίπτωση, εάν το περιεχόμενό του πληροί τις προϋποθέσεις του νόμου και βάσει των υπάρχοντων στην διάθεση της Υπηρεσίας στοιχείων εάν ανταποκρίνεται στα πράγματα. Τυχόν δε γενομένη καταχώριση ανατρέπεται, με νεώτερη εγγραφή στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών και δημοσίευση σχετικής ανακοινώσεως στο οικείο τεύχος της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως, όχι μόνον κατόπιν εκδόσεως δικαστικής αποφάσεως, κατά τα οριζόμενα στο εδάφιο ι' του άρθρου 7α παρ. 1 του ν. 2190/1920, αλλά και εάν η Διοίκηση εξ άλλων στοιχείων διαπιστώσει ότι το περιεχόμενο του καταχωρηθέντος εγγράφου δεν ανταποκρίνεται στα πράγματα».-

Ο ιερός νόμος του Ισλάμ και η εφαρμογή του στην Ελλάδα στις οικογενειακές σχέσεις των ελλήνων μουσουλμάνων

Ένας αναχρονισμός που θέλει να εφανίεται ως νεότερος

Αθηνά Κοτζάμπαση,
Επικ. Καθηγήτρια του Αστικού δικαίου,
Τμήμα Νομικής Α.Π.Θ.

Η σχέση του οικογενειακού δικαίου με τους εκκλησιαστικούς κανόνες αποτελεί ένα παλιό και εν μέρει λυμένο ζήτημα ήδη από την εποχή του Διαφωτισμού με την εκκοσμίκευση της πολιτειακής εξουσίας¹. Ωστόσο, σήμερα ξανά, αναδεικνύεται σε ένα επίκαιρο ζήτημα όχι τόσο από τη σκοπιά του οικογενειακού δικαίου όσο από τη σκοπιά του σεβασμού των θρησκευτικών μειονοτήτων. Έτσι, ένα ζήτημα ξεχασμένο ή συνειδητά περιθωριοποιημένο στο πλαίσιο της ελληνικής έννομης τάξης, βρέθηκε στο φως της δημοσιότητας όχι μόνο στην Ελλάδα αλλά και πανευρωπαϊκά.

Αφορμή για να συζητηθεί το θέμα και να περάσει στα δελτία ειδήσεων, υπήρξε ο γάμος ανήλικης (ενδεκάχρονης) ελληνίδας/ Ρομά μετά από άδεια του μουφτή, όταν ο σύζυγός της πήγε στις αρμόδιες υπηρεσίες στη Γερμανία, όπου μετανάστευσε το ζευγάρι για να εργαστεί, να δηλώσει το γάμο του. Έτσι, τέθηκε επί τάπητος το θέμα των κανόνων που διέπουν τις οικογενειακές σχέσεις των ελλήνων μουσουλμάνων και η σχέση τους με τη δημόσια τάξη, με βάση το άρθρο 1367 ΑΚ, κυρίως σε ό,τι αφορά τους γάμους των ανήλικων κοριτσιών, την πολυγαμία και το «ταλάχ», δηλαδή το ονομαζόμενο «ιδιωτικό διαζύγιο» με την αποπομπή της γυναίκας.

Το θέμα του γάμου των ανήλικων μουσουλμανίδων είχε ήδη απασχολήσει τη νομολογία του Δικαστηρίου των ΔτΑ με αφορμή την καταδίκη, από τα βρετανικά δικαστήρια, Βρετανού μουσουλμάνου για αρπαγή ανηλίκου¹. Ο Βρετανός παραπονέθηκε ότι η υποχρεωτική νόμιμη ηλικία των δεκαοκτώ ετών για τη σύναψη γάμου προσβάλλει τη θρησκευτική ελευθερία. Η προσφυγή απορρίφθηκε με το αιτιολογικό ότι ο ιερός νόμος δεν υπαγορεύει αλλά επιτρέπει το γάμο άνω των δώδεκα ετών, επομένως ο εθνικός νομοθέτης μπορεί να προσδιορίσει μεγαλύτερη νόμιμη ηλικία για την τέλεση γάμου.

Οι μουσουλμάνοι, ωστόσο, των Βαλκανίων αποτελούν το μοναδικό γηγενή μουσουλμανικό πληθυσμό της Ευρώπης, πληθυσμιακό κατάλοιπο της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας στον ευρωπαϊκό εδαφικό χώρο. Η ισχύς του ιερού μουσουλμανικού νόμου και η αρμοδιότητα του μουφτή για θέματα οικογενειακού ή κληρονομικού δικαίου καταργήθηκε όμως στις υπόλοιπες βαλκανικές χώρες με την εγκαθίδρυση κομμουνιστικών καθεστώτων μετά το β' παγκόσμιο πόλεμο, ενώ και στην Τουρκία ο κεμαλισμός και η εκκοσμίκευση της κράτους οδήγησε το 1926 στην εισαγωγή του ελβετικού αστικού κώδικα².

Η Ελλάδα παραμένει η μοναδική ευρωπαϊκή χώρα που διατηρεί σε ισχύ τον ιερό μουσουλμανικό νόμο. Η διεθνής δέσμευση μάλιστα της Ελλάδας, με βάση τη συνθήκη των Σεβρών και της Λωζάνης (άρθρο 42 Λ1), δεν ήταν να εφαρμοστεί τον ιερό νόμο του Ισλάμ για τις προσωπικές σχέσεις των μουσουλμάνων αλλά να λάβει τα κατάλληλα μέτρα και να σεβαστεί τα δικαιώματα της μειονότητας. Έτσι, πηλην του άρθρου 4 του ν. 147/1914 και του ν. 2345/1920, το 1967 καθιερώθηκε στο άρθρο 8 ΕισΝΚ του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, η δικαστική αρμοδιότητα του μουφτή και η ανάγκη να κηρύσσονται εκτελεστές οι δικαστικές αποφάσεις από το Μονομελές Πρωτοδικείο. Ωστόσο αμφισβησίες, αδράνεις και φοβίες οδήγησαν μέχρι σήμερα στην ανεξέλεγκτη αρμοδιότητα του μουφτή (συχνά χωρίς οι αποφάσεις να κηρύσσονται εκτελεστές) επί όλων σχεδόν των οικογενειακών διαφορών³. Το ενδιαφέρον για το ζήτημα αναζωπυρώθηκε με την έξαρση του φονταμενταλισμού και την είσοδο στην Ελλάδα μεταναστών από μουσουλμανικές χώρες. Το έναυσμα για τη μελέτη υπήρξε η εύλογη απορία, εάν και πως ο ελληνικός δικαστής μπορεί να αρνηθεί την εφαρμογή της σαρίας στους αλλοδαπούς μουσουλμάνους, όταν αυτή αποτε-

ηεί εσωτερικό δίκαιο για τους έλληνες μουσουλμάνους. Η εφαρμογή του ιερού μουσουλμανικού νόμου για τη ρύθμιση των οικογενειακών σχέσεων των ελλήνων μουσουλμάνων δεν αφορά όλους τους έλληνες μουσουλμάνους που κατοικούν στην Ελλάδα. Εξαιρούνται, δηλαδή, οι μουσουλμάνοι της Κρήτης και της Δωδεκανήσου, επειδή, κατά την Ένωση της Κρήτης με την Ελλάδα, το θέμα είχε ήδη λυθεί με την υπαγωγή τους στα πολιτικά δικαστήρια, όπως επίσης, κατά την προσάρτηση της Δωδεκανήσου (1947), δεν υπήρξε κάποια δέσμευση για το νομικό καθεστώς των μουσουλμάνων, άρα και αυτοί υπάγονται στα πολιτικά δικαστήρια. Το ζήτημα της μη εφαρμογής του ιερού μουσουλμανικού νόμου (στα Δωδεκάνησα και την Κρήτη) επιβεβαιώθηκε άλληλωστε από αρεοπαγειακές αποφάσεις σε διαζύγια μουσουλμάνων από τα πολιτικά δικαστήρια ή από την έκδοση κληρονομητριών⁴.

Αμφισβητείται, ωστόσο, αν ο ιερός μουσουλμανικός νόμος ισχύει για όλους τους μουσουλμάνους της ελληνικής επικράτειας ή μόνο για στους μουσουλμάνους της Δ. Θράκης, για τους οποίους υπήρξε εξαρχής «η εύνοια» με βάση το άρθρο 4 του ν. 147/1914 « περί της εν ταις προσαρτωμέναις χώρες εφαρμοστέας νομοθεσίας και της δικαστικής οργανώσεως» που όριζε ως εφαρμοστέο δίκαιο για τους μουσουλμάνους, με βάση τις διεθνείς δεσμεύσεις, τον ιερό μουσουλμανικό νόμο. Η κρατούσα γνώμη, στη θεωρία και τη νομολογία, δεχόταν ότι πρόκειται για διαπροσωπικό δίκαιο με συνέπεια ο Άρειος Πάγος⁵ έκρινε ότι δεν έχει αρμοδιότητα να δικάσει αγωγή διατροφής ζεύγους από την Αλεξάνδρεια που ζούσε στην Αθήνα και η σύζυγος ήταν μουσουλμάνη. Υποστηρίζεται, ωστόσο, εκτεταμένα ότι η ισχύς του περιορίζεται στη Δ. Θράκη, ιδίως μετά το ν. 1920/1991 «Περί Μουσουλμάνων Θρησκευτικών Λειτουργιών» και το άρθρο 5 Α2 που ορίζει ότι « Ο μουφτής ασκεί δικαιοδοσία μεταξύ μουσουλμάνων πολιτών της περιφέρειας του επί γάμων, διαζυγίων.....»⁶.

Εκτός από τα υποκειμενικά όρια ισχύος του ιερού μουσουλμανικού νόμου, δηλαδή, ποιοι μουσουλμάνοι υπάγονται στον ιερό μουσουλμανικό νόμο αμφισβητείται και ποιες έννομες σχέσεις υπάγονται στη ρύθμιση του ιερού δικαίου, δηλαδή τα αντικειμενικά όρια της ισχύος του ιερού μουσουλμανικού νόμου. Εάν, δηλαδή, στην αρμοδιότητα του μουφτή υπάγονται μόνο οι προσωπικές σχέσεις των συζύγων και το διαζύγιο ή αν υπάγονται και οι περιουσιακές σχέσεις ή ακόμη και οι σχέσεις των γονέων με τα παιδιά. Εφόσον, με βάση τα άρθρα 1416 και 1446 ΑΚ, υπάρχει επιφύλαξη για την έκταση της ισχύος των διατάξεων του, μόνο και αποκλειστικά για τις προσωπικές σχέσεις και το διαζύγιο, όλες οι άλλες έννομες σχέσεις (π.χ. αξίωση συμμετοχής στα αποκτήματα, ρύθμιση της γονικής μέριμνας, της επιμέλειας και της επικοινωνίας, αναγνώριση πατρότητας) αρμόδια είναι τα πολιτικά δικαστήρια.

Νεότερες αποφάσεις αρχίζουν να διαφοροποιούνται από τα κρατούντα μέχρι σήμερα και να δέχονται την αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων για τις οικογενειακές διαφορές, όπως π.χ. σε αίτηση ασφαλιστικών μέτρων για τη μετοίκηση στην περίπτωση του πολιτικού γάμου των μουσουλμάνων⁷ ή σε θέματα ρύθμισης της επιμέλειας ή επικοινωνίας με τα

παιδιά στη διακοπή ή τη λύση του γάμου⁸, ενώ έγινε δεκτή από τα δικαστήρια ότι η μουσουλμάνη έχει δικαίωμα επιλογής της δικαιοστασίας που επιθυμεί⁹.

Η αρμοδιότητα των θρησκευτικών δικαστηρίων για τους μουσουλμάνους της Ευρώπης, κυρίως για τους μετανάστες, υποστηρίζεται ως θέμα που αναφέρεται στο σεβασμό της θρησκευτικής ελευθερίας και το σεβασμό της συλλογικής ταυτότητας τους. Αντίστοιχο παράδειγμα υπάρχει βέβαια μόνο στη Γαλλία, για το μουσουλμανικό πληθυσμό της νήσου Mayotte στον Ινδικό Ωκεανό, που είναι γαλλική επικράτεια¹⁰.

Η ισχύς του ιερού μουσουλμανικού νόμου, πιστεύω, ότι μάλλον προσβάλλει τη θρησκευτική ελευθερία και δεν αποσκοπεί στην προστασία της, εφόσον υποχρεώνει όλους τους μουσουλμάνους της Δ. Θράκης στη θρησκευτική δικαιοδοσία των ιεροδικείων, ανεξάρτητα, εάν αυτοί θέλουν ή πιστεύουν στη θρησκεία τους. Ενδεικτικό είναι μάλιστα ότι ακόμη και για τη νήσο Mayotte, ο γαλλικός νόμος προβλέπει τη δυνατότητα παραίτησης από το προνόμιο αυτό. Επιπλέον η ισχύς του ιερού νόμου παραβιάζει την αρχή της ισοπολιτείας των ελλήνων μουσουλμάνων, εφόσον διαμορφώνει ένα διαφορετικό νομικό καθεστώς μεταξύ μουσουλμάνων αλλιά τελευταίο και σημαντικότερο παραβιάζει την αρχή της ισονομίας των φύλων, αφού πηγή της ανισότητας των φύλων είναι η ίδια η θρησκεία¹¹. Γι' αυτό το λόγο έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 13 της ΕΣΔΑ, που κατοχυρώνει το δικαίωμα του κάθε πολίτη για αποτελεσματική δικαστική προσφυγή στα δικαστήρια της επικράτειας του.

1. Βλ. ΕυΡΕΔΑ, Υπόθεση Khan κατά Ηνωμένου Βασιλείου, αρ. προσφυγής 11579/85, D&r 48, σελ. 253` Κιτσιάκι, Ιερό νόμος του Ισλάμ και μουσουλμάνοι έλληνες πολίτες, 2006, εκδ. Δίκαιο και Κοινωνία, σελ. 145

2. Βλ. Κοτζάμπαση, Οι οικογενειακές έννομες σχέσεις Ελλήνων και Ελληνίδων μουσουλμάνων, 2003, εκδ. παρατηρητής, σελ. 20 επ.

3. Βλ. Μπεκιαριόδη, Οι Μουφτήδες ως θρησκευτικοί ηγέτες των μουσουλμάνων της περιφέρειας των και ως δημόσια αρχαί, Αρμ 1973. 885

4. ΟΔΑΠ738/1967 ΝοΒ 16/1968.381` ΕφΔωδ 201/1987 ΝοΒ 36/1988.582

5. ΑΠ 1723/1980 ΝοΒ 29/1981. 1217

6. Βλ. Παπασιωπη-Πασιά, Προβληματισμοί γύρω από το πεδίο εφαρμογής του διαπροσωπικού δικαίου στην Ελλάδα και η δικαιοδοτική αρμοδιότητα του Μουφτή, Κοινοδίκιον 2001, σελ. 400` Κοτζάμπαση, Οι οικογενειακές έννομες σχέσεις Ελλήνων και Ελληνίδων μουσουλμάνων, σελ. 38`

7. ΜονΠ Ξανθης 1623/2003 Αρμ 58/2004.366 με θετικές παρατηρήσεις Κοτζάμπαση

8. ΕφΘρακ7/2001 Αρμ 55/2001. 692

9. ΜονΠΘηβών 405/2000 Δ 32/2001. 1097 (αίτηση μουσουλμάνης για το διορισμό της ως ειδικής επιτρόπου για την προσβολή της πατρότητας του τέκνου.- πρόκειται για συντρέχουσα και όχι αποκλειστική αρμοδιότητα του μουφτή)με θετικές παρατηρήσεις Μπέη

10. Βλ. Κιτσιάκι, Ιερό νόμος του Ισλάμ και μουσουλμάνοι έλληνες πολίτες, σελ. 159

11. Βλ. Κοτζάμπαση, Οι οικογενειακές έννομες σχέσεις Ελλήνων και Ελληνίδων μουσουλμάνων, σελ. 67

Ενιαίο γεωτεμάχιο. Προϋποθέσεις κατάτμησης και δόμησης

Ιωάννης Μιητ. Κωτούπας

Διευθυντής Ελληνικού Συμβολαιογραφικού Ινστιτούτου
ΕΠΙΤΙΜΟΣ ΠΡΟΕΔΡΟΣ Σ.Σ.Ε.Θ.

ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Τρία (3) διαιρετά τμήματα αρχικού γεωτεμαχίου, ευρισκομένου στην κτηματική περιοχή πρώην Κοινότητας Πέλεκας, ήδη Δήμου Παρελίων νομού Κερκύρας, ολικής εκτάσεως τ.μ. 12.676,58 εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ζώνης οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ), αγοράστηκαν τελικά από τους τρεις (3) σημερινούς αδελφούς συνιδιοκτήτες, Σ.Β., Δ.Β. και Χ.Β. από κοινού και κατά ποσοστό ενός τρίτου (1/3) εξ αδιαιρέτου, στον καθένα με τα υπ' αριθμούς 16022/1980, 16833/1981 και 19243/1986 πωλητήρια συμβόλαια του άλλοτε συμβολαιογράφου Κέρκυρας Γεωργίου Ζωχιού και το υπ' αριθμόν 3884/1990 συμβόλαιο ανταλλαγής της συμβολαιογράφου Αθηνών Αλεξάνδρας Παναγιώτου Λαμπαδαρίδου – Καραβία, νόμιμα μεταγραφέντα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μέσης Κέρκυρας. Στους σημερινούς ιδιοκτήτες ανήκουν πλέον κατά πλήρη κυριότητα, κοινά αδιαιρέτα και κατ' ισομοιρίαν, σύμφωνα με την ανάληψη του δικηγόρου Κέρκυρας κου Αλέξανδρου Μίντζηλα.

ΕΡΩΤΑΤΑΙ

α) Οι τρεις (3) σημερινοί συνιδιοκτήτες, μπορούν να προβούν νόμιμα στην δια μεταβίβασης κατάτμηση του ενιαίου πλέον γεωτεμαχίου, σε τρία (3) διαιρετά και ανεξάρτητα αλληλίων τμήματα, εκτάσεως άνω των τεσσάρων (4) χιλιάδων τ.μ. το καθένα, είτε διαδοχικά με τρεις (3) χωριστές συμβολαιογραφικές πράξεις είτε με μία προς την Χ Ανώνυμο εταιρία, ώστε το συμβόλαιο αυτό να είναι απρόσβλητο; Και β) η αγοράστρια Ανώνυμος Εταιρία μπορεί να οικοδομήσει, ένα έκαστο χωριστά τα συνεχόμενα αυτά άρτια οικοδομήσιμα τμήματα γεωτεμαχίου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Πριν επιχειρηθεί απάντηση στο ερώτημα, πρέπει να αποσα-

φηνιστεί ότι, τα αγορασθέντα τελικά από τους σημερινούς ιδιοκτήτες τρία (3) τμήματα με το ίδιο ποσοστό συμμετοχής έκαστου σ' αυτά, ενοποιήθηκαν στην πράξη, χωρίς να απαιτείται κάποια άλλη πράξη και ιδίως συνένωση, και αποτελούν ήδη ένα (1) ενιαίο γεωτεμάχιο, δεδομένου ότι έκαστος εξ αυτών συμμετέχει με το ίδιο ποσοστό στο καθένα, όπως εάν ανήκε σε ένα (1) μόνο κύριο¹.

Δεν υπάρχει στους πολεοδομικούς νόμους, γενική απαγόρευση κατάτμησης των γεωτεμαχίων, σύμφωνα άλλωστε με το διέπον το δικαίό μας σύστημα δόγμα της ελευθερίας των συναλλαγών. Παρά ταύτα όμως, επιβάλλονται ποικίλες απαγορεύσεις και περιορισμοί, σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων. Στην προκειμένη περίπτωση, για να χωρήσει νόμιμος μεταβίβαση με κατάτμηση του ενιαίου γεωτεμαχίου, σε τρία (3) διαιρετά και αυτοτελή τμήματα, πληρούνται το καθένα, τους όρους δόμησης του Διατάγματος του 1985, για τα εκτός σχεδίου απαιτούνται ως αρνητικές προϋποθέσεις:

α) Το γεωτεμάχιο να μην είναι εποικιστικό δηλαδή να μην παραχωρήθηκε από το Ελληνικό Δημόσιο για την αγροτική αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών, ως κληροτεμάχιο και να μην έχει την ιδιότητα ακεραίου τεμαχίου οριστικής διανομής².

Εάν ήταν κληροτεμάχιο, θα είχε εφαρμογή, η ισχύουσα πάντα βασική διάταξη άρθρου 1 Α.Ν. 431/1968, κατά την οποίαν, επιτρέπεται η μεταβίβαση των κληροτεμαχίων, υπό μόνον τον περιορισμόν της μη κατατμήσεως, ο οποίος ισχύει και επί πάσης περαιτέρω μεταβίβασης.

Πράγματι το εν λόγω γεωτεμάχιο, δεν προέρχεται εξ αγροτικής αποκαταστάσεως, δεν είναι εποικιστικό όπως προκύπτει από τα άνω συμβόλαια και η κατάτμηση δεν κωλύεται εκ του λόγου αυτού

β) Το γεωτεμάχιο να μην ευρίσκεται, εντός ζώνης οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ), σύμφωνα με το άρθρο 29 Ν.1337/83, σε

συνδυασμό με Προεδρικό Διάταγμα, που ισχύει σε ορισμένες περιοχές και καθορίζεται όριο κατάτμησης κάτω από το οποίο απαγορεύεται η κατάτμηση. Δικαιοπραξίες που καταρτίζονται κατά παράβαση της απαγόρευσης αυτής είναι άκυρες.

Από τα υπάρχοντα στοιχεία αποδεικνύεται ότι το περί ου ο λόγος γεωτεμάχιο, δεν ευρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή που έχει κηρυχθεί ως ζώνη οικιστικού ελέγχου.

γ) Πέραν των αρνητικών αυτών προϋποθέσεων, που δεν πρέπει να συντρέχουν, για την μεταβίβαση δια καταμήσεως, επιβάλλεται να τηρηθούν και οι απαγορεύσεις των άρθρων 16 και 20 του Διατάγματος του 1923, ότι δηλαδή i) (άρθρο 16) απαγορεύεται η μεταβίβαση κυριότητας τμημάτων γης, με επιφάνεια κάτω των 1.000τ.μ. όταν το ακίνητο, ευρίσκεται σε απόσταση έως 500 γ.μ. από του πέρατος του σχεδίου πόλεως. Πρόκειται για την λεγόμενη περιμετρική ζώνη ή ζώνη πόλεως, εντελώς διαφορετική από τη ΖΟΕ και στην οποία, σε κάθε περίπτωση δεν εμπίπτει το εν λόγω γεωτεμάχιο, δοθέντος ότι τούτο κείται εκτός Σχεδίου Πόλεως και εκτός Περιμετρικής Ζώνης. ii) (άρθρο 20) απαγορεύεται να δημιουργούνται δρόμοι και Σχέδιο Πόλεως, με ιδιωτική πρωτοβουλία, αφού εδώ τα επί μέρους τρία (3) άρθρα τμήματα, ή έχουν πρόσοψη στο δρόμο, ή περιλαμβάνουν λωρίδα γης, εξικνουμένη μέχρι το δρόμο, ή εξασφαλίζουν προσπέλαση στο δρόμο είτε με δουλεία οδού, είτε με θέση σε κοινή χρήση τμήματος λωρίδος γης, με κοινοποίηση στον οικείο Δήμο.

Σε ότι αφορά το δεύτερο σκέλος της ερώτησης, την οικοδομσιμότητα κατά την επικληθείσα υπ' αριθμόν 1296/2006 Αρειοπαγτική Απόφαση, αν τα περισσότερα συνεχόμενα ακίνητα, αποκτηθούν κατά κυριότητα από το ίδιο πρόσωπο (Ανώνυμο Εταιρία) θεωρούνται ως ενιαίο ακίνητο, έστω και αν αποκτήθηκαν διαδοχικά με άλλα συμβόλαια και χωρίς ο κύριος να δηλώσει ότι τα ενοποιεί.

Παλαιότερα με την επαμφοτερίζουσα υπ' αριθμόν 430/1991 γνωμοδότηση Ολ. ΝΣΚ, την οποίαν απεδέχθη το ΥΠΕΧΩΔΕ με την υπ' αριθμόν 34/71774/3573/8-7-1991 εγκύκλιό του, είχε γίνει δεκτόν ότι τα άρθρα αυτά γήπεδα ή οικόπεδα, εντός ή εκτός σχεδίου, διατηρούν και δεν χάνουν την αυτοτέλειά τους, αλλ' ο κύριος αυτών δικαιούται να ζητήσει την δόμηση του καθ' ενός χωριστά ή και την δόμηση περισσότερων συνεχόμενων, εκλαμβανομένων στην περίπτωση αυτή ως ενιαίων.

Με την γνωμοδότηση αυτή, «τα συνεχόμενα μπορούν να οικοδομηθούν και χωριστά το καθένα και περισσότερα ως ενιαία», δημιουργήθηκαν αμφισβητήσεις και προβλήματα στην πράξη. Η πρόσφατη ως άνω απόφαση του Αρείου Πάγου αντίθετα, δέχθηκε ότι τα διαιρεθέντα αυτά συνεχόμενα ακίνητα, θεωρούνται ενιαίο ακίνητο, και ξεκαθάρισε το ζήτημα. Συνεπώς αν ο κύριος επιδιώκει πράγματι να οικοδομήσει ένα έκαστο τμήμα χωριστά, τον αναγκάζει να διαφοροποιήσει το μεσαίο από τα τρία (3) τμήματα, μεταβιβάζοντας μικρό ποσοστό σε τρίτον, ώστε να αποκλειστεί η ενοποίηση και ο δρόμος επιστροφής και παλινδρόμησης, στην προτέρα κατάσταση να μην μπορεί να υπάρξει παρά μόνο με συνένωση. Η διαφοροποίηση αυτή διασφαλίζει την αρχική επιλογή κατάτμησης στα συνεχόμενα και δόμησης ένα έκαστο, χωρίς παράθυρα παλινδρομήσεων.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: εάν κατά την μεταβίβαση και κατάτμηση αυτή του ενιαίου γεωτεμαχίου τηρηθούν απαρεγκλίτως, οι διαληφθέντες όροι και απαγορεύσεις, η μεταβίβαση αυτή είναι νόμιμη και απρόσβλητη είτε γίνει με ένα (1) συμβόλαιο είτε διαδοχικά με τρία (3). Η δε δόμηση ενός έκαστου συνεχόμενου τμήματος, περνά μέσα από την διαφοροποίηση του μεσαίου, ώστε να αποκλείεται η εκ νέου ενοποίηση, σύμφωνα με την άνω Αρειοπαγτική Απόφαση.

1. Α.Π. 1296/2006, Δ/νθ 2006/1080

2. Ιω. Κωτούλα, Το Δίκαιο της Κατάτμησης των Γεωτεμαχίων, εκδ. Σάκουλα, Θεσ/νίκη 2004, σελ. 8 επ.

Η θέση των Γ.Ο.Χ. (παλαιομερολογιτών) εντός της ελληνικής πολιτείας Νομική τους εκπροσώπηση



Από την ελληνική θρησκευτική κοινότητα Γνυσίων Ορθοδόξων Χριστιανών Θεσσαλονίκης μου ετέθη το ακόλουθο ερώτημα:

«Στη Θεσσαλονίκη, τη 12η Φεβρουαρίου 2004, συνεστήθη αστική εταιρία του άρθρου 784 ΑΚ με τίτλο «Ιερά Μητρόπολις Γ.Ο.Χ. Θεσσαλονίκης». Υποστηρίζεται ότι η σύσταση της συγκεκριμένης εταιρίας είναι αναγκαία αφενός για τη βελτίωση της νομικής θέσης των Γ.Ο.Χ. εντός της ελληνικής Πολιτείας και αφετέρου για την εκπροσώπησή τους στη συγκεκριμένη περιοχή. Με δεδομένη την, ήδη από το 1928, λειτουργία αντίστοιχου σωματείου που εδρεύει στη Θεσσαλονίκη και εκπροσωπεί την τοπική θρησκευτική κοινότητα των Γ.Ο.Χ., ερωτάται, αν όντως οι ανωτέρω ισχυρισμοί έχουν βάση».

Επί του συγκεκριμένου ζητήματος η γνώμη μου έχει ως εξής:

i) Το κίνημα των παλαιομερολογιτών ή Γνυσίων Ορθοδόξων Χριστιανών (Γ.Ο.Χ.), όπως αυτοαποκαλούνται, ανάγει την αρχή του στην εισαγωγή του γρηγοριανού ημερολογίου για τον υπολογισμό των ακινήτων εορτών της Ορθοδόξου Εκκλησίας. Η υιοθέτηση του νέου ημερολογίου, το 1924, από την Εκκλησία της Ελλάδος θεωρήθηκε από μερίδα του πληρώματός της ότι συνιστά απαράδεκτη καινοτομία και συνακόλουθα θεμελιώδη απόκλιση από τις αρχές και τη διδασκαλία της ορθοδόξου πίστεως. Το γεγονός αυτό στάθηκε αιτία για τους διαφωνούντες να αποσπαστούν διοικητικά και να οργανωθούν σε ιδιαίτερες κοινότητες, με σκοπό την επαναφορά του «πατρίου εορτολογίου» στην εκκλησιαστική ζωή¹. Στο σημείο αυτό πρέπει να επισημανθεί ότι το παλαιό (ιουλιανό) ημερολόγιο ακολουθούν αρκετές Ορθόδοξες Εκκλησίες, όπως επίσης και το Άγιο Όρος, χωρίς ωστόσο να διακόψουν την κανονική κοινωνία με τις υπόλοιπες που υιοθέτησαν το νέο ημερολόγιο. Αυτό συμβαίνει διότι στους

κόλπους της Ορθοδόξου Εκκλησίας έχει κυριαρχήσει η άποψη ότι η συγκεκριμένη διαφορά δεν αποτελεί ζήτημα κεφαλαίων σημασίας, ικανό να διαταράξει την πνευματική ενότητα, έτσι, κάθε επιμέρους Εκκλησία διατηρεί το δικαίωμα να ακολουθεί όποιο ημερολόγιο επιθυμεί, χωρίς το γεγονός αυτό να επηρεάζει τις μεταξύ τους σχέσεις.

Η ιδιαιτερότητα του κινήματος των Γ.Ο.Χ. έγκειται στην αναγωγή του ημερολογιακού ζητήματος σε μείζον θέμα, η διαφωνία επί του οποίου καθιστά αδύνατη τη διατήρηση της κανονικής κοινωνίας. Με την πάροδο του χρόνου οι ενστάσεις των Γ.Ο.Χ. διευρύνθηκαν και επεκτάθηκαν και σε άλλους τομείς της εκκλησιαστικής δράσης, όπως η σφοδρή αντίθεσή τους για την παρουσία και συμμετοχή της Ορθοδόξου Εκκλησίας στο Παγκόσμιο Συμβούλιο Εκκλησιών ή για τη διενέργεια θεολογικών διαλόγων με τη Ρωμαιοκαθολική Εκκλησία. Θα μπορούσε βέβαια να ισχυριστεί κανείς, ότι για τις συγκεκριμένες ενέργειες έχουν διατυπωθεί επιφυλάξεις ή και ευθείες διαφωνίες ακόμη και από κύκλους εντός της Εκκλησίας. Δεν προχώρησαν όμως μέχρι διάσπασης, οι ενιστάμενοι δηλαδή αρκέστηκαν απλά στην έκφραση αντιρρήσεων, χωρίς να αποκόψουν εαυτούς από το σώμα της Εκκλησίας. Αντίθετα, για το κίνημα των Γ.Ο.Χ. οι ενέργειες αυτές προσελάμβαναν πάντα ιδιαίτερες διαστάσεις, θεωρούνταν ως σοβαρές εκτροπές επί θεμάτων πίστεως, στα οποία δεν χωρεί καμία υποχώρηση, κανένας συμβιβασμός. Ως εκ τούτου, αποτέλεσαν πρόσθετες αιτίες για τη διεύρυνση του χάσματος που προκάλεσε η εισαγωγή του νέου ημερολογίου.

Πολύ σύντομα παρουσιάστηκαν σοβαρές διαφωνίες και στο εσωτερικό των Γ.Ο.Χ., με αποτέλεσμα τη διάσπασή τους σε περαιτέρω επιμέρους κοινότητες με ιδιαίτερη διοικητική ορ-

Η θέση των Γ.Ο.Χ.

(παλαιοημερολογιτών)

εντός της ελληνικής πολιτείας

γάνωση (Σύνοδο, Μητροπόλεις) και ιεραρχία η κάθε μία. Οι κοινότητες αυτές δεν έχουν πνευματική ενότητα ούτε με την Εκκλησία της Ελλάδος ούτε με τα υπόλοιπα Πατριαρχεία και αυτοκέφαλες Εκκλησίες. Πέραν αυτών, υπάρχουν και μεμονωμένοι κληρικοί μη ανήκοντες σε καμία από τις γνωστές παρατάξεις των Γ.Ο.Χ., που αυτοαποκαλούνται επίσκοποι ή ηγούμενοι Γ.Ο.Χ. ή γενικά φέρουν κάποιο ιερατικό τίτλο και πλαισιώνονται από ολιγάριθμες ομάδες πιστών.

Για την Εκκλησία της Ελλάδος οι κοινότητες των Γ.Ο.Χ. αντιμετωπίζονται κατά το πλείστον ως «παρασυναγωγές», ως κινήματα απειθαρχίας δηλαδή έναντι της δικαιοδοσίας της. Εξακολουθεί ωστόσο να τους θεωρεί μέλη του πληρώματός της, καθώς δεν τους έχει αποκηρύξει-επισήμως τουλάχιστον-ως αιρετικούς ή σχισματικούς.

ii) Το καθεστώς των Γ.Ο.Χ. εντός της ελληνικής πολιτείας είναι αρκετά ασαφές. Αυτό οφείλεται κυρίως στον ισχυρισμό που προβάλλουν, ότι το κίνημά τους δεν αποτελεί ιδιαίτερο θρησκευτικό δόγμα αλλά τη γνήσια και αυθεντική έκφραση της Ανατολικής Ορθόδοξης Εκκλησίας και γι' αυτό ακριβώς πρέπει να αναγνωριστεί ως η Εκκλησία της Ελλάδος, στην οποία αναφέρεται το άρθρο 3 παρ. 1 του Συντάγματος².

Ο ισχυρισμός αυτός δεν μπορεί να γίνει δεκτός από την ελληνική έννομη τάξη, καθώς το Σύνταγμα αναγνωρίζει μία και μόνη Εκκλησία ως επικρατούσα θρησκεία. Αυτή γίνεται δεκτό ότι είναι η Εκκλησία που ακολουθεί το νέο ημερολόγιο, όχι γιατί το πλήρωμά της είναι πολλαριθμότερο ή αποτελεί τη μεγάλη πλειοψηφία του ελληνικού λαού ούτε γιατί το νέο ημερολόγιο προκρίνεται από την πολιτεία έναντι του παλαιού και στο θρησκευτικό τομέα, αλλά γιατί η Εκκλησία που περιγράφεται στο άρθρο 3 παρ. 1Σ πρέπει να συγκεκριώνει ορισμένα χαρακτηριστικά με κυρίαρχο αυτό της πνευματικής ενότητας με τις λοιπές Ορθόδοξες Εκκλησίες. Ο συνταγματικός νομοθέτης επιθυμεί η Εκκλησία που θα αναγνωρίζεται ως επικρατούσα θρησκεία στην Ελλάδα να «υπάρχει αναπόσπαστα ενωμένη δογματικά με τη Μεγάλη Εκκλησία της Κωνσταντινούπολης και με κάθε άλλη ομόδοξη Εκκλησία του Χριστού», να έχει επομένως κανονική κοινωνία μαζί τους.

Πράγματι, ενδέχεται κατά καιρούς να εμφανιστούν διάφορες θρησκευτικές κοινότητες που θα διεκδικούν τον τίτλο του αυθεντικού φορέα και εκφραστή της Ορθόδοξης Εκκλησίας. Η πολιτεία δεν μπορεί - και δεν επιτρέπεται - να βαδίσει σε θεολογικές ατραπούς προκρίνοντας αυθαίρετα αυτήν που θεωρεί ότι εκφράζει ακριβέστερα το ορθόδοξο δόγμα, και αυτό διότι το Σύνταγμα εισάγει συγκεκριμένο κριτήριο για την αναγνώριση μιας Εκκλησίας ως εκπροσώπου της επικρατούσας θρησκείας, την ύπαρξη δηλαδή αδιάσπαστης ενότητας με τις υπόλοιπες εκτός Ελλάδας ορθόδοξες Εκκλησίες. Εφόσον λοιπόν στην υπό εξέταση περίπτωση το παραπάνω κριτήριο συντρέχει με την Εκκλησία που ακολουθεί το

νέο ημερολόγιο, δεν μπορεί παρά να αναγνωριστεί αυτή ως εκπρόσωπος της επικρατούσας θρησκείας.

iii) Ο συγκεκριμένος πάντως ισχυρισμός των Γ.Ο.Χ., σε συνδυασμό με την απουσία νομικών διατάξεων που να διευκρινίζουν το καθεστώς τους, έχουν καταστήσει εξαιρετικά θολή την εικόνα γύρω από τη νομική τους θέση. Μια δήλωση του υφυπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων Χ. Καραπιέρη κατά τις συζητήσεις του Συντάγματος του 1975³, σύμφωνα με την οποία οι αυτοαποκαλούμενοι γνήσιοι ορθόδοξοι χριστιανοί (παλαιοημερολογίτες) δύνανται να τελούν ακωλύτως τα λατρευτικά τους καθήκοντα, απλά επιβεβαιώνει τα αυτονόητα για μια δημοκρατικά συντεταγμένη πολιτεία. Παρά πάντως την ασάφεια που επικρατεί, στην πράξη - τα τελευταία τουλάχιστον χρόνια- η Διοίκηση τους αναγνωρίζει τα προνόμια και τις ελευθερίες που χαίρει κάθε γνωστή θρησκεία. Έτσι, τα μυστήριά τους (γάμοι, βαπτίσεις κ.λ.π.) καταχωρίζονται κανονικά στα ληξιαρχεία παράγοντας όλες τις προβλεπόμενες έννομες συνέπειες, τους χορηγούνται ελεύθερα άδειες για την ανέγερση ναών, την ίδρυση ψυχασπυρίων κ.λ.π., ανεξάρτητα από τα όποια νομικά προβλήματα δημιουργεί η διαδικασία έκδοσής τους⁴, οι κληρικοί και μοναχοί τους απαλλάσσονται από τη στράτευση⁵, οι θρησκευτικές τους κοινότητες απαλλάσσονται από την καταβολή φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας⁶ κ.λ.π.

Ως προς τη στάση της νομολογίας, πάγια αλλά όχι αναμφισβήτητη θέση της επί σειρά ετών υπήρξε ότι «οι παλαιοημερολογίτες, μη όντες ουδέ κηρυχθέντες δι' αποφάσεως της αρμοδίας Εκκλησιαστικής αρχής ετερόδοξοι, αιρετικοί ή σχισματικοί, εξα-κολουθούν να αποτελούν μέρος του συνιστώστος την αυτοκέφαλον Ανατολικήν Ορθόδοξον Εκκλησίαν πληρώματος, υπαγόμενοι εις την δικαιοδοσίαν της διοικούσης την Εκκλησίαν υπερτάτης εκκλησιαστικής αρχής»⁷. Αναγκαία συνέπεια αυτής της διαπίστωσης αποτελούσε η υπαγωγή των Γ.Ο.Χ. στις διατάξεις του Καταστατικού Χάρτη (ν. 590/1977) και της εν γένει νομοθεσίας που ισχύει για την Εκκλησία της Ελλάδας. Όποτε μάλιστα γινόταν προσπάθεια για ακριβέστερο προσδιορισμό της νομικής τους θέσης, το κίνημά τους χαρακτηριζόταν ως απλή παρασυναγωγή εντός των κόλπων της Εκκλησίας⁸. Η άποψη, ότι, παρά τη διακοπή της κανονικής κοινωνίας με τη Διοίκηση της Ελλαδικής Εκκλησίας, οι Γ.Ο.Χ. εξακολουθούν να αποτελούν μέλη του πληρώματός της, αξίζει να σημειωθεί ότι βρίσκει σύμφωνους και αρκετούς εξ αυτών⁹.

Τα τελευταία χρόνια η νομολογία, χωρίς να αποστασιοποιείται πλήρως από τα παραπάνω και, κυρίως, χωρίς να ακολουθεί ενιαία και ξεκάθαρη στάση, άρχισε να διαφοροποιείται. Ένα σοβαρό τμήμα της δεν έπαυσε ποτέ να στηρίζει την ανωτέρω θέση, κατά το μεγαλύτερο μέρος της όμως άρχισε να προσεγγίζει διαφορετικά το όλο ζήτημα. Κομβικής σημασίας για την αλλαγή αυτή υπήρξε η ΣτΕ 1444/1991¹⁰, που χαρακτήρισε τους παλαιοημερολογίτες ως ιδιαίτερη θρη-

σκευτική κοινότητα, που διαφέρει της Ανατολικής Ορθόδοξης Εκκλησίας στο ζήτημα του ημερολογίου και του χρόνου τέλεσης των θρησκευτικών εορτών, χωρίς όμως να είναι ετερόθρησκη ή ετερόδοξη. Δέχθηκε επίσης ότι ως ιδιαίτερη κοινότητα δεν εφαρμόζεται επ'αυτής η νομοθεσία που ισχύει για την Εκκλησία της Ελλάδας.

Αναλυτικότερα, αντιμετωπίζοντας το ζήτημα της ανέγερσης ναών και ίδρυσης ψυχαστηρίων των Γ.Ο.Χ. αρνήθηκε την εφαρμογή των σχετικών διατάξεων των άρθρων 47 παρ. 2 και 39 παρ. 10 του Καταστατικού Χάρτη της Εκκλησίας της Ελλάδος. Παράλληλα όμως, αρνήθηκε και την εφαρμογή του άρθρου 1 α.ν. 1672/1939 και του εκτελεστικού του διατάγματος της 20.5/2.6.1939, που ρυθμίζουν τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία ίδρυσης και λειτουργίας ναών και ευκτήριων οίκων των μη ορθοδόξων, καθώς όπως έκρινε η κοινότητα των παλαισημερολογιτών δεν είναι ετερόδοξη ή ετερόθρησκη¹¹. Ως εκ τούτου, οι συγκεκριμένες διατάξεις δεν ισχύουν για τους ναούς και τα ψυχαστήριά της ούτε επίσης είναι επιδεικτικές αναλόγου εφαρμογής, διότι περιορισμοί ατομικών δικαιωμάτων, όπως η κατοχυρωμένη στο άρθρο 13 παρ. 2 Σε ελευθερία της θρησκευτικής λατρείας, δεν επιβάλλονται αναλογικά, αλλά προκύπτουν από σαφή διάταξη νόμου.

Κατά την εν λόγω απόφαση δεν εφαρμόζεται για τους Γ.Ο.Χ. ούτε η νομοθεσία που ισχύει για την Εκκλησία της Ελλάδας ούτε αυτή που ισχύει για τις άλλες γνωστές θρησκείες. Αναγκαίο λοιπόν προβάλλει το ερώτημα, ποια είναι τελικά η νομική τους θέση; ποιο το νομικό πλαίσιο που δίδει το καθεστώς και τη λειτουργία τους εντός της πολιτείας;

Καταρχήν, το Σύνταγμα αναφέρεται αφενός στην επικρατούσα, στο άρθρο 3 παρ. 1 και αφετέρου στις υπόλοιπες γνωστές θρησκείες στο άρθρο 13 παρ.2¹². Δεν προχωρεί σε καμία περαιτέρω διάκριση. Μια θρησκευτική κίνηση επομένως, εφόσον δεν εντάσσεται στους κόλπους της Ελλαδικής Εκκλησίας, δεν μπορεί παρά να αντιμετωπιστεί όπως τα υπόλοιπα γνωστά θρησκευτικά δόγματα, εκτός και αν δεν πληροί τις απαραίτητες προϋποθέσεις¹³, οπότε δεν χαίρει και συνταγματικής προστασίας. Άλλη ενδιάμεση κατηγορία που να κινείται μεταξύ της επικρατούσας και των λοιπών θρησκειών δεν προβλέπεται από το ισχύον Σύνταγμα.

Το ζήτημα δεν είναι μόνο θεωρητικό, έχει και απτές πρακτικές προεκτάσεις. Ο Έλληνα νομοθέτης, για παράδειγμα, θέλησε η διαδικασία ανέγερσης ναών και ευκτήριων οίκων να υπόκειται, πλην του συνήθους πολεοδομικού και σε περαιτέρω ιδιαίτερο έλεγχο, που σχετίζεται με τις προϋποθέσεις ελεύθερης άσκησης της λατρείας. Γι'αυτό και εισήγαγε συγκεκριμένη νομοθεσία τόσο για την Εκκλησία της Ελλάδος όσο και για τα λοιπά θρησκευόμενα. Στην περίπτωση όμως της ΣτΕ 1444/1991, έγινε δεκτό ότι για τους ναούς και τα ψυχαστήρια των Γ.Ο.Χ. αρκεί μόνο η έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας, αφού κανένα από τα υφιστάμενα νομοθετικά πλαίσια δεν είναι ικανό να εφαρμοστεί. Η ανέγερση ωστόσο λατρευτικών χώρων με σαφή θρησκευτικό χαρακτήρα χωρίς κανένα πρόσθετο ειδικό έλεγχο, πλην του πολεοδομικού, είναι βέβαιο ότι αντίκειται στους σκοπούς και το πνεύμα της σχετικής νομοθεσίας.

Με το χαρακτηρισμό των παλαισημερολογιτών ως ιδιαίτερης θρησκευτικής κοινότητας συμφωνεί και η νεότερη νομολογία του Αρείου Πάγου, που έκρινε ότι οι Γ.Ο.Χ. «...έχοντες συμπήξει ιδιαίτερη θρησκευτική κοινότητα για την οποία έχει καταχωρισθεί στα πρακτικά συζητήσεων του Συντάγματος 1975 ειδική δήλωση του υφυπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων αναφερόμενη στην ελευθερία των μελών της προς άσκηση της κατοχυρούμενης από το άρθρο 13Α2 του εν λόγω Συντάγματος θρησκευτικής τους λατρείας...δεν διαποιμούνται από την Εκκλησία της Ελλάδος, αλλά έχουν δική τους Οργάνωση (Ι. Σύνοδο, Μητροπόλεις, Ενορίες κ.λ.π.) ρυθμιζόμενη από τους Ιερούς Κανόνες της Ανατολικής Ορθόδοξης Εκκλησίας και τις αποφάσεις της δικής τους Ιεράς Συνόδου...»¹⁴. Δεν διευκρινίζει ωστόσο το ακριβές περιεχόμενο που αποδίδει στην έννοια της «ιδιαίτερης θρησκευτικής κοινότητας» και, κυρίως, αν ταυτίζεται με την αντίστοιχη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, που την εκλαμβάνει ως μια ενδιάμεση κατάσταση μεταξύ της επικρατούσας και των λοιπών γνωστών θρησκειών. Δέχεται πάντως ότι ως ιδιαίτερη κοινότητα δεν διαποιμείται από την Εκκλησία της Ελλάδος, αλλά από τη δική της Ιερά Σύνοδο¹⁵. Άρα, μάλλον αποστασιοποιείται από τη θεώρηση των Γ.Ο.Χ. ως παρασυναγωγής εντός της Ελλαδικής Εκκλησίας, αν και αυτό δεν είναι απολύτως βέβαιο, αφού και οι παρασυναγωγοί αρνούνται την εξουσία της διοικούσας Εκκλησίας (επομένως δεν διαποιμούνται από αυτήν), ενώ κάποιες φορές συστήνουν και δικά τους ιδιαίτερα διοικητικά μορφώματα.

Αυτή την τελευταία σημασία φαίνεται πως αποδίδει στην έννοια της ιδιαίτερης κοινότητας η ΤριμΕφΠειρ 611/1998¹⁶, που αναφέρει χαρακτηριστικά: «1. Γνήσιοι Ορθόδοξοι Χριστιανοί (Γ.Ο.Χ.-Παλαισημερολογίτες) αποκαλούνται τα μέλη της Ορθόδοξης Εκκλησίας της Ελλάδος, που αποσπάρθηκαν απ'αυτήν διοικητικά (επομένως όχι δογματικά), μετά την επέκταση του νέου (Γρηγοριανού) ημερολογίου, το 1924, διαφέροντες δηλαδή στο ζήτημα του ημερολογίου και του χρόνου τέλεσης των θρησκευτικών εορτών (οθ. ΣτΕ 1444/91, Αρμ. 1991. 606-ΠλημΔρ 46/91, Αρμ. 1991. 1247).

2. Οι Γ.Ο.Χ. αποτελούντες ιδιαίτερη θρησκευτική κοινότητα (άνω οθ. ΣτΕ) ή απλή παρασυναγωγή (Γνμδ Εισ. ΑΠ 8/89, Ελ-λΔνη 30. 1396), δεν είναι, σύμφωνα με την άποψη που επικράτησε για την νομική θέση αυτών στην Ελληνική Πολιτεία, ούτε ετερόθρησκοι, ούτε ετερόδοξοι, ούτε αιρετικοί ή σχισματικοί (άνω οθ. ΣτΕ και οθ. ΑΠ 378/80, Ποιν Χρον Λ'568) και, αφού δεν κηρύχθηκαν με απόφαση της αρμόδιας εκκλησιαστικής Αρχής της Αυτοκεφάλου Ορθόδοξου Εκκλησίας της Ελλάδος ως τοιοῦτοι, εξακολουθούν ν'αποτελούν μέρος του συνιστώντος την Αυτοκέφαλην Ανατολικήν Ορθόδοξον Εκκλησίαν πληρώματος, υπαγόμενον εις την δικαιοδοσίαν της διοικούσας την Εκκλησίαν υπερτάτης εκκλησιαστικής αρχής (άνω οθ. ΑΠ)».

Όπως φαίνεται, η εν λόγω απόφαση ταυτίζει τις έννοιες της «ιδιαίτερης θρησκευτικής κοινότητας» και «απλής παρασυναγωγής» ή τουλάχιστον τις θεωρεί εξαιρετικά συγγενείς,

Η θέση των Γ.Ο.Χ. (παλαιομερολογιτών) εντός της ελληνικής πολιτείας

αφού, και ως ιδιαίτερη κοινότητα εξακολουθούν οι Γ.Ο.Χ. να ανήκουν στο πλήρωμα της Ελληδικής Εκκλησίας και να υπάγονται στη δικαιοδοσία της, ακριβώς δηλαδή ότι ίσχυε και με τη θεώρησή τους ως παρασυναγωγών. Είναι μάλιστα αξιοσημείωτο ότι το σκεπτικό της απόφασης στηρίζεται τόσο στις ΑΠ 378-9/1980 όσο και στην ΣτΕ 1444/1991, θεωρώντας προφανώς ότι δεν υφίσταται μεταξύ τους ιδιαίτερη απόκληση.

Το ότι οι παλαιομερολογίτες εξακολουθούν να αποτελούν μέλη της Εκκλησίας της Ελλάδος υποστηρίζει και η 4/2003 γνωμοδότηση του Προϊσταμένου της Εισαγγελίας Πρωτοδικών Πειραιά¹⁷. Σύμφωνα με αυτήν, εφαρμόζεται και στους Γ.Ο.Χ. η νομοθεσία που ισχύει για την Εκκλησία της Ελλάδος, οι δέ κληρικοί και μοναχοί τους υπόκεινται κανονικά στη δικαιοδοσία των εκκλησιαστικών της δικαστηρίων. Τις θέσεις της στηρίζει κυρίως στην ΑΠ 378/1980 και στη γνωμοδότηση ΕισΑΠ 8/1989¹⁸. Εκλαμβάνει επομένως και αυτή ως ενεστώσα και ισχύουσα τη συγκεκριμένη νομολογία.

iv) Από τα παραπάνω ενδεικτικώς αναφερόμενα νομολογιακά παραδείγματα καθίσταται σαφές, ότι η θεώρηση των Γ.Ο.Χ. ως ιδιαίτερης έναντι της Ελληδικής Εκκλησίας θρησκευτικής κοινότητας, όχι όμως στο βαθμό που να αντιμετωπίζεται ως ετερόδοξη ή ετερόθρησκη, δεν μπορεί από μόνη της να δώσει λύση. Το κίνημα των Γ.Ο.Χ. δεν είναι δυνατόν ούτε στην Εκκλησία της Ελλάδος να εντάσσεται-έστω και ως παρασυναγωγή-ούτε όπως οι υπόλοιπες γνωστές θρησκείες να αντιμετωπίζεται. Εάν πάλη γίνει δεκτό ότι μια τέτοια κατάσταση δεν αντιβαίνει στο Σύνταγμα, τότε πρέπει τουλάχιστον να θεσπιστούν ορισμένες διατάξεις που θα την οριοθετούν. Η ρευστότητα της συγκεκριμένης έννοιας δεν προσφέρει την κατάλληλη βάση για τη διευκρίνιση της νομικής τους θέσης. Η νομολογία, άλλοτε την ταυτίζει με την έννοια της παρασυναγωγής, άλλοτε την εκλαμβάνει ως μια ενδιάμεση κατάσταση μεταξύ της επικρατούσας και των λοιπών θρησκειών και άλλοτε πάλι διστάζει να την ερμηνεύσει με συγκεκριμένο και ξεκάθαρο τρόπο. Η διάσταση αυτή, σε συνδυασμό με την απουσία νομοθετικών ρυθμίσεων, καθιστά πράγματι ασαφή και νεφελώδη τη θέση των Γ.Ο.Χ.. Για την αποσαφήνισή της ως μόνη ασφαλής λύση κρίνεται η ανάληψη πρωτοβουλιών εκ μέρους της πολιτείας στην κατεύθυνση συγκρότησης ενός ξεκάθਾਰου νομικού πλαισίου, που θα προσδιορίζει με ακρίβεια το καθεστώς τους. Σε αυτά τα πλαίσια θα διευκρινιστεί κατ' ανάγκη και η ακριβής σχέση τους με την Εκκλησία της Ελλάδος, το εάν και κατά πόσο δηλαδή εξακολουθούν να θεωρούνται ως μέλη του πληρώματός της. Εξυπακούεται βέβαια ότι οι ενέργειες αυτές προϋποθέτουν διάλογο τόσο με την Ελληδική Εκκλησία όσο και με τις διάφορες κοινότητες των Γ.Ο.Χ. Ως προς τις τελευταίες, πρέ-

πει να επισημανθεί ότι δεν ακολουθούν ενιαία στάση επί του εν λόγω ζητήματος, δεν αντιμετωπίζουν δηλαδή με τον ίδιο τρόπο τη διάσταση που επήλθε με την Εκκλησία της Ελλάδος. Οι διαφωνίες μάλιστα ως προς τη στάση που πρέπει να τηρήσει το κίνημά τους έναντι τόσο της Ελληδικής όσο και των λοιπών Ορθοδόξων Εκκλησιών αποτέλεσαν μία από τις σημαντικότερες αιτίες για τη διάσπασή τους.

Η μορφή πάντως και το είδος της εκπροσώπησής τους δεν σχετίζεται σε κανένα σημείο με την προβληματική της νομικής τους θέσης. Το αν θα επιλέξουν δηλαδή να εκπροσωπούνται με τη μορφή ενός σωματείου που φέρει τον τίτλο της θρησκευτικής κοινότητας των Γ.Ο.Χ. ή μιας αστικής εταιρίας με τον τίτλο της Ιεράς Μητρόπολης, είναι ζήτημα τελείως ανεξάρτητο από την επίλυση των όποιων προβλημάτων αντιμετωπίζει το καθεστώς τους¹⁹. Η επιλογή του τύπου του σωματείου ή της αστικής εταιρίας εναπόκειται αποκλειστικά και μόνο στη διακριτική τους ευχέρεια, ως αμιγώς εσωτερική τους υπόθεση και δεν έχει καμία σχέση με τα θέματα που αφορούν την αποσαφήνιση της νομικής τους θέσης. Όπως προαναφέρθηκε, για τη διευκρίνιση της τελευταίας απαιτείται η ανάληψη νομοθετικών πρωτοβουλιών εκ μέρους της πολιτείας ή, τουλάχιστον, η υιοθέτηση μιας ενιαίας, ξεκάθαρης και μη επιδεκτικής διαφορετικών ερμηνειών θέσης από τη νομολογία.

Στο σημείο αυτό αξίζει μάλιστα να σημειωθεί ότι, όσον αφορά τη διενέργεια πράξεων που σχετίζονται με την εκπλήρωση θρησκευτικών σκοπών, δεν απαιτείται καν η ύπαρξη νομικής προσωπικότητας. Αρκεί δηλαδή το πραγματικό γεγονός της ύπαρξης της θρησκευτικής κοινότητας, έστω και αν αυτή δεν έχει περιβληθεί καμία μορφή νομικού προσώπου και αυτό, γιατί η απόλαυση των συνταγματικών δικαιωμάτων που αναφέρονται στην ελευθερία άσκησης θρησκευτικών εκδηλώσεων δεν προϋποθέτει την ανάληψη νομικής προσωπικότητας εκ μέρους των διαφόρων θρησκευτικών κοινοτήτων²⁰.

Πάντως, πρέπει να επισημανθεί, ότι ο τύπος της αστικής εταιρίας του άρθρου 784 ΑΚ, αν και νομικά δεν είναι παράτυπος, είναι εντούτοις αισθητικά άκομπος και μάλλον αδόκιμος για την εκπροσώπηση μιας θρησκευτικής κοινότητας. Αυτό οφείλεται στον *π ρ ο ε- ξ ά ρ χ ο ν τ α* οικονομικό σκοπό που χαρακτηρίζει τις συγκεκριμένες εταιρίες. Πιο αναλυτικά, σύμφωνα με το άρθρο 784 ΑΚ «Η εταιρία του κεφαλαίου αυτού²¹ αν επιδιώκει οικονομικό σκοπό, αποκτά νομική προσωπικότητα, εφόσον τηρηθούν οι όροι της δημοσιότητας που ο νόμος τάσσει για το σκοπό αυτό στις ομόρρυθμες εμπορικές εταιρίες. Η προσωπικότητα αυτής της αστικής εταιρίας εξακολουθεί να υπάρχει ωστόσο περατωθεί η εκκαθάριση και για τις ανάγκες της εκκαθάρισης». Η επιδίωξη

οικονομικού σκοπού αποτελεί συστατικό στοιχείο της έννοιας της αστικής εταιρίας με νομική προσωπικότητα, που δεν αίρεται με την αναγραφή στο καταστατικό της απουσίας κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Γι' αυτό και η νομική μορφή της συγκεκριμένης εταιρίας δεν αρμόζει ιδιαίτερα στον πνευματικό χαρακτήρα που πρέπει να έχει οποιαδήποτε θρησκευτική κίνηση. Αντίθετα, το νομικό πλαίσιο που διέπει το καθεστώς και τη λειτουργία του σωματείου το καθιστά οπωσδήποτε προσφορότερο τύπο για την εκπροσώπηση μιας θρησκευτικής κοινότητας.

1. Για τη γένεση και την όλη εξέλιξη του ζητήματος βλ. Χριστόδουλου Παρασκευαΐδη, *Ιστορική και κανονική θεώρησης του παιδιαιομερολογιακού ζητήματος κατά τη την γένεσιν και την εξέλιξιν αυτού εν Ελλάδι*, (Διδ. Διατριβή), Αθήναι 1982.
2. Κατά το εν λόγω άρθρο «Επικρατούσα θρησκεία στην Ελλάδα είναι η θρησκεία της Ανατολικής Ορθόδοξης Εκκλησίας του Χριστού. Η Ορθόδοξη Εκκλησία της Ελλάδας, που γνωρίζει κεφαλή της τον Κύριο ημών Ιησού Χριστό, υπάρχει αναπόσπαστα ενωμένη δογματικά με τη Μεγάλη Εκκλησία της Κωνσταντινούπολης και με κάθε άλλη ομόδοξη Εκκλησία του Χριστού? τηρεί απαρασάλευτα, όπως εκείνες, τους ιερούς αποστολικούς και συνοδικούς κανόνες και τις ιερές παραδόσεις. Είναι αυτοκέφαλη, διοικείται από την Ιερά Σύνοδο των εν ενεργεία Αρχιερέων και από τη Διαρκή Ιερά Σύνοδο που προέρχεται από αυτή και συγκροτείται όπως ορίζει ο Καταστατικός Χάρτης της Εκκλησίας, με τήρηση των διατάξεων του Πατριαρχικού Τόμου της ΚΘ' (29) Ιουνίου 1850 και της Συνοδικής Πράξης της 4ης Σεπτεμβρίου 1928».
3. Βλ. Επίσημα Πρακτικά των συνεδριάσεων της Βουλής των Ελλήνων, Συνεδρία ΟΣΤ' της 23/4/1975, σ. 2140.
4. Βλ. ΣτΕ 1444/1991, ΤοΣ 17 (1991) 381-391 με σχόλια των Δ. Γρασία, Θ. Αραβάνη, Θ. Παναγόπουλου και Γνμδ. Ν.Σ.Κ. 749/1986, ΕΔΔΔ 35(1991) 481-488.
5. Βλ. σχετικά ΣτΕ 494/1997, Αρμενόπουλος 52 (1998) 495-498 με σχόλιο του Κ. Κυριαζόπουλου και θούλημα 75/1997 Δικαστικού Συμβουλίου Στρατοδικείου Θεσσαλονίκης (αδημ.)
6. Υ.Α. 103/1998
7. ΑΠ 378-9/1980, Ποινικά Χρονικά 30 (1980) 568-570
8. Βλ. Γνμδ. Αντεισαγγελέα ΑΠ Σπ. Κανίνα, ΕΕΝ 56 (1989) 786 και

Συμβ. Πλημ. Δράμας 46/1991, ΑρχΝ 44 (1993) 191-197.

9. Βλ. Άπαντα πρώην Φλωρίνης Χρυσοστόμου Καβουρίδου, τ. Β', εκδ. Ι. Μονής Αγίου Νικοδήμου Ελληνικού Γορτυνίας, 1997, 13-28.

10. Βλ. παραπάνω, σημ.4.

11. Την ίδια θέση διατύπωσε και η πλειοψηφία της συνέλευσης των Νομικών Συμβούλων Διοικήσεως στην 749/1986 γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ. (βλ. παραπάνω, σημ.4), που προκλήθηκε εξ' αφορμής παρεμφερούς ζητήματος ανέγερσης ναού παιδιαιομερολογιτών.

12. Κατά το άρθρο 13 παρ. 2 «Κάθε γνωστή θρησκεία είναι ελεύθερη και τα σχετικά με τη λατρεία της τελούνται ανεμπόδιστα υπό την προστασία των νόμων. Η άσκηση της λατρείας δεν επιτρέπεται να προσβάλλει τη δημόσια τάξη ή τα χρηστά ήθη. Ο προσηλυτισμός απαγορεύεται». Σημειώνεται ότι το συγκεκριμένο άρθρο ισχύει και για την Εκκλησία της Ελλάδος, καθώς γνωστή θρησκεία είναι αναμφίβολα και η επικρατούσα.

13. Να μην έχει μυστικά δόγματα και κρυφή λατρεία, να μην προσβάλλει τη δημόσια τάξη και τα χρηστά ήθη, να μην ασκούν τα μέλη της προσηλυτισμό, να εκπληρώνουν τα καθήκοντά τους έναντι του κράτους και να συμμορφώνονται προς τους νόμους. (Πιο αναλυτικά βλ. Σπ. Τρωϊάνου-Γ. Πουλή, *Εκκλησιαστικό Δίκαιο*, Αθήνα-Κομοτηνή 22003, 73 επ.).

14. ΑΠ 162/1996, ΕλλΔ 37 (1996) 1080-1082. Βλ. επίσης και ΕφΘεσ/κns 1464/1994, ΕλλΔ 37 (1996) 1101-1103.

15. Στο σημείο αυτό πρέπει να παρατηρήσουμε ότι τις περισσότερες φορές που αναφέρεται η νομολογία στους Γ.Ο.Χ., τους εκλαμβάνει ως μια ενιαία και συμπαγή θρησκευτική κίνηση, που ακολουθεί το παιδιαιο ημερολόγιο, ενώ, όπως προαναφέρθηκε, οι Γ.Ο.Χ. έχουν διασπαστεί και εσωτερικά σε επιμέρους κοινότητες με ιδιαίτερη Ιερά Σύνοδο, ιεραρχία και κλήρο η κάθε μία. Η αναφορά επομένως σε Ιερά Σύνοδο των παιδιαιομερολογιτών εν γένει δεν ενδείκνυται, καθώς δεν αποτυπώνει την πραγματική κατάσταση.

16. Αρμενόπουλος 52 (1998) 861-864 με σχόλιο του Ν. Μπιτζιλέκη.

17. (Αδημ.) Η συγκεκριμένη γνωμοδότηση θίγει το ζήτημα της πνευματικής λύσης του γάμου των Γ.Ο.Χ. και εξ' αφορμής αυτού της αναγνώρισης του κύρους των μυστηρίων τους ευρύτερα. Πρβλ. σχετικά την πολύ ενδιαφέρουσα γνωμάτευση της από 10/6/04 ολομέλειας της Εθνικής Επιτροπής για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου (αδημ.)

18. Βλ. παραπάνω, σελ.6.

19. Γενικά για τα σωματεία και τις αστικές εταιρίες βλ. Δ. Παπαστερίου, *Γενικές Αρχές του Αστικού Δικαίου Ι/Β*, Θεσσαλονίκη 1998, 161-206 και 223-224.

20. Βλ. Φ. Σπυρόπουλου, «Είναι συνταγματικά ανεκτός ο χωρισμός Κράτους και Εκκλησίας με τυπικό νόμο;», *Δίκαιο και Πολιτική* 15, σ. 109 σημ. 17.

21. Αναφέρεται στην εταιρία του άρθρου 741 ΑΚ, το περιεχόμενο του οποίου έχει ως εξής: «Με τη σύμβαση της εταιρίας δύο ή περισσότεροι έχουν αμοιβαίως υποχρέωση να επιδιώκουν με κοινές εισφορές κοινό σκοπό και ιδίως οικονομικό».

Η άλλη άποψη της διπλωματίας



Με την ευκαιρία της Γερμανικής Προεδρείας στην Ευρωπαϊκή Ένωση και των εκδηλώσεων που διοργανώνει το Γενικό Προξενείο της Γερμανίας στη Θεσσαλονίκη μαζί με άλλους φορείς δημοσιεύουμε το ακόλουθο αφιέρωμα - συνέντευξη του Γενικού Προξένου κ. Norbert Nadolski

Η εικόνα που έχουμε για τους διπλωμάτες είναι συνήθως ενός ευγενικού κυρίου, προσκολλημένου σ' ένα πρωτόκολλο που τον εγκλωβίζει και αναγκαστικά τον καθιστά τυπικό και απόμακρο.

Δεν είναι αυτή η περίπτωση του κού Norbert Nadolski, του Γενικού Προξένου της Γερμανίας στη Θεσσαλονίκη εδώ και τρία χρόνια.

Μας υποδέχεται στο γραφείο του καθισμένος μπροστά στο κομπιούτερ του και μας καλεί, σε άπταιστα ελληνικά, να πιούμε μαζί ένα καφεδάκι.

Του αρέσει πολύ ο καφές, μας είπε, και πίνει αρκετούς κατά τη διάρκεια της ημέρας.

Είναι ευχάριστο να κάθεται και να συνομιλείς μαζί του, είναι ένας άνθρωπος ευγενικός, χαρούμενος, όχι τυπικός, που παρ' όλο τον κοσμοπολιτισμό του -μιλάει έξι γλώσσες από τα διάφορα πόστα του σε όλο τον πλανήτη – διατηρεί μια νεανική σεμνότητα και φρεσκάδα στις ιδέες και στις θέσεις του. Στους ελληνογερμανικούς κύκλους της Θεσσαλονίκης παρατηρείται τα τελευταία χρόνια μια ιδιαίτερη κινητικότητα σε δραστηριότητες, εκδηλώσεις και πρωτοβουλίες. Ο κινητήριος μοχλός είναι ο Πρόξενος. Συνεργασία από τη μια πλευρά και κοινές πρωτοβουλίες με τους γερμανικούς φορείς της πόλης, το Ινστιτούτο Goethe, τη Γερμανική Σχολή, την Ευαγγελική Κοινότητα, το Γερμανικό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο, τους στρατιωτικούς του NATO που υπηρετούν εδώ, από την άλλη πληθώρα όλων των μικρών, ξεχασμένων, λίγο περιθωριοποιημένων συλλόγων αποφοίτων διαφόρων σχολών και πανεπιστημίων της Γερμανίας, των γερμανόφωνων γιατρών της πόλης, μηχανικών ή νομικών. Δεν είναι τυχαίο που επί των ημερών του ζωντάνεψε ο σύλληλος των αποφοίτων της Γερμανικής Σχολής, ο οποίος δυναμικά μπαίνει πλέον στη ζωή της πόλης και ενεργοποιεί παλιούς

και νέους αποφοίτους. Δεν είναι επίσης τυχαίο που μια παλιά ιδέα που υπέβρασε μεμονωμένα σε κάποιους νομικούς, διαφόρων ειδικοτήτων, που μιλούν γερμανικά και είχαν ή έχουν επαφή με τη Γερμανία, να δημιουργήσουν έναν πυρήνα επιστημονικής και επαγγελματικής συνεργασίας, υλοποιήθηκε εδώ και λίγους μήνες και αρχίζει και παράγει έργο και δίνει δείγματα δουλειάς. Πρόκειται για το σύνδεσμο των γερμανόγλωσσων νομικών Βόρειας Ελλάδας με πρόεδρο σήμερα τον καθηγητή κο Αθανάσιο Καΐση. Η πρωτοβουλία της δημιουργίας του ανήκει στον κο Πρόξενο, που νομικός και ο ίδιος, εντελώς ανιδιοτελώς στήριξε την προσπάθεια.

Είναι εύκολο ως Γενικός Πρόξενος μιας μεγάλης χώρας, όπως είναι η Γερμανία, με διοικητική αρμοδιότητα σε όλη τη Βόρεια Ελλάδα, να έχει προσβάσεις στους φορείς της πόλης, στα πανεπιστήμια, Αριστοτέλαιο και Μακεδονία, και σε κάθε άλλη Αρχή. **Να τους κινητοποιείς όμως όλους και εσύ να παραμένεις ένας σεμνός συνομιλητής, που ακούει τις απόψεις τους και συμβάλλεις ενεργά χωρίς να επιβάλλεις τη δική σου γνώμη, είναι ομολογουμένως μια τέχνη.** Από το έτος 2006 ξεκίνησε στη Θεσσαλονίκη ο θεσμός του Γερμανικού Forum. Το Forum αυτό, που πέρυσι διάρκεσε σχεδόν δύο μήνες, περιλάμβανε πολιτιστικές και επιστημονικές εκδηλώσεις με κορυφαία εκδήλωση, σε συνεργασία του Προξενείου, του Ινστιτούτου Goethe αλλά κυρίως και του Τεχνολογικού Ιδρύματος του Αριστοτελείου, όπου και έγινε, μια εκπληκτική έκθεση με έργα των ελλήνων ζωγράφων της σχολής του Μονάχου, που είχε πανελλήνια απήχηση. Το Forum ετοιμάζεται και φέτος και κύριο θέμα του έχει τη μετανάστευση. Μετανάστες Έλληνες στη Γερμανία, αυτοί που έμειναν, αυτοί που γύρισαν πίσω. Τι άφησαν οι έλληνες πίσω τους και τι



βρήκαν στη Γερμανία. Προετοιμάζονται εκθέσεις, ομιλίες, προβολές και άλλα. Φέτος όμως στο πρώτο εξάμηνο του έτους η Γερμανία έχει την Προεδρία στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο κος Nadolski στη συνέχεια θα μας μιλήσει για τις εκδηλώσεις που ήδη ξεκίνησαν στο πλαίσιο της Προεδρίας.

Ας ακούσουμε όμως τον ίδιο να μας μιλά και να απαντά στις ερωτήσεις μας με όμορφες ελληνικές λέξεις που μας αγγίζουν.

■ **Κατά τον Ισοκράτη Έλληνες είναι όσοι μετέχουν της Ελληνικής παιδείας, επί λέξει: «και μάλιστα Έλληνας καλείσθαι τους της παιδείσεως της ημετέρας ή τους της κοινής φύσεως μετέχοντας». Εσείς νιώθετε Έλληνας;**

Πολύ. Μόλις ήρθα στην Ελλάδα, πριν επτά χρόνια, γιατί ήμουν τέσσερα χρόνια στην Αθήνα, άρχισα να μαθαίνω ελληνικά στα μαθήματα που γίνονταν στην Πρεσβεία. Σίγουρα οι διπλωμάτες δεν είναι υποχρεωμένοι να μάθουν ελληνικά, εμένα όμως με προσέληκε η ιδέα αυτή. Μου αρέσει πολύ η γλώσσα σας, είναι γλώσσα μουσική, με πολλή δομή και αποχρώσεις. Είναι γλώσσα πλούσια, και ενδιαφέρουσα, αλλάωστε έχει περάσει μέσα της τόση ιστορία!

■ **Μετά την Αθήνα, που υπηρετήσατε στην Πρεσβεία, τι προκλήσεις παρουσίαζε για σας η Θεσσαλονίκη;**

Η Θεσσαλονίκη, πρέπει να σας πω, είναι μια πόλη που αγάπησα πολύ. Μαζί με τη Ρώμη είναι οι αγαπημένες μου πόλεις. Δυστυχώς φέτος πρέπει να φύγω, αλλά θα την έχω πάντα στην καρδιά μου. Υπήρξε ένα πολύ καλό περιβάλλον για μένα, έκανα πολλούς και καλούς φίλους. Θα έρχομαι όμως να σας βλέπω. Η πρόκληση για μένα σαφώς μετά την Αθήνα, ήταν ότι η θέση αυτή, του προϊσταμένου ενός Γενικού Προξενείου, παρουσίαζε πολλές δυνατότητες για δραστηριότητες με ανεξαρτησία. Φυσικά όχι μόνος μου, αλλά σε συνεργασία με τους φορείς της πόλης, τους ελληνικούς, τους άλλους γερμανικούς, τους φορείς των άλλων χωρών

της Ένωσης, όπως Γαλλία, Ιταλία και άλλους.

■ **Είναι γεγονός ότι για πρώτη φορά ένας ξένος διπλωμάτης διείσδυσε τόσο πολύ στη ζωή της πόλης, συγκέντρωσε κοντά του τόσους ανθρώπους που έχουν σχέση με τη Γερμανία, που μιλούν ή και όχι γερμανικά. Η ιδέα να γίνει η συσπείρωση αυτών των ανθρώπων με το σχηματισμό δικτύων και συλλόγων, γίνεται για πρώτη φορά, στη Θεσσαλονίκη; Βοηθάει κάτι τέτοιο στην προσέγγιση των δύο λαών;**

Οι διάφοροι φορείς δεν μπορούν να είναι οι μόνοι συνομιλητές στο διάλογο μεταξύ της χώρας μου και της δικής σας, βέβαια τον βοηθούν και τον στηρίζουν με κάθε μέσον. Δίνουν τη δυνατότητα στο διάλογο να πραγματοποιηθεί με την εξεύρεση οικονομικών πόρων, προσωπικοτήτων ως ομιλητών, προγραμμάτων, κ.λ.π.

Ο πραγματικός όμως διάλογος γίνεται στην κοινωνία. Η δική μου θέση είναι, ότι η πολιτική ένωση της Ευρώπης γίνεται μέσα στην Ευρώπη. Είναι μια ένωση δηλαδή που γίνεται κυρίως από κάτω προς τα πάνω. Η ένωση δεν επιβάλλεται μόνο με συμφωνίες και κείμενα, γίνεται με την προσέγγιση των λαών. Πρέπει να πω ότι ειδικά στη Θεσσαλονίκη, το κλίμα ήταν πρόσφορο. Στη Βόρεια Ελλάδα με ανεπίσημες στατιστικές διαμένουν 500.000 άτομα που έζησαν κάποιο διάστημα στη Γερμανία, είτε ως εργαζόμενοι, είτε ως επιχειρηματίες, είτε ως φοιτητές και επέστρεψαν στην Ελλάδα.

Η μακρά μου θητεία στο Υπουργείο των Εξωτερικών, 25 χρόνια ήδη, σε διαφορετικές χώρες, με δίδαξε πολλά. Εδώ ίσως καρποφόρησε το αποτέλεσμα της μακράς αυτής εμπειρίας.

■ **Βοηθάει στην όλη σας προσπάθεια ότι μιλάτε ελληνικά, και ότι είστε εσείς ο ίδιος νομικός;**

Η γλώσσα είναι αυτονόητο ότι βοηθάει. Είμαι νομικός αλλά δεν θέλησα να ασκήσω τη νομική. Δεν θέλησα να γίνω δικαστής, δικηγόρος, ή συμβολαιογράφος. Αντίθετα, θέλησα



Από την έκθεση στο Τελλογόλιο Ίδρυμα.

να ξεφύγω απ' αυτό, γιατί η δουλειά του διπλωμάτη του δίνει τη δυνατότητα να ασχοληθεί επιπλέον με θέματα πολιτισμού, παιδείας, οικονομίας, άμυνας ή τύπου. Όμως για να γίνουν όλα αυτά χρειάζεται η σκέψη του νομικού και η νομική μεθοδολογία. Ναι, από αυτή την άποψη η νομική σκέψη, που μου έχει μείνει έτσι και αλλιώς, με βοηθάει πολύ.

■ **Πιο πολλοί Έλληνες επισκέπτονται το Προξενείο ή Γερμανοί; Συμβολαιογραφικά καθήκοντα ασκείτε;**

Ένα προξενείο είναι μια σε σμίκρυνση συγκεντρωμένη διοίκηση. Αποτελεί μια γέφυρα μεταξύ πολιτών και διαφόρων γραφείων στη Γερμανία. Για τους Γερμανούς πολίτες που μας επισκέπτονται, αντίστοιχα, αποτελεί γέφυρα με την ελληνική διοίκηση και τα επί μέρους γραφεία. Ολοκληρωμένες συμβάσεις δεν κάνουμε, το αποφεύγουμε. Βοηθούμε όμως πολύ στην προετοιμασία απαιτούμενων εγγράφων.

■ **Μιλήστε μας τώρα, κύριε Nadolski, για τις εκδηλώσεις της γερμανικής προεδρίας.**

Στην ερώτηση αυτή τα μάτια του λάμπουν. Είναι η τελευταία μεγάλη προετοιμασία στη Θεσσαλονίκη, πριν από την αναχώρησή του για τη μακρινή Βραζιλία.

Από πέρυσι ξεκίνησαν κάποιες εκδηλώσεις. Ουσιαστικά όμως η Προεδρία άρχισε με μία ημερίδα στο Πανεπιστήμιο Μακεδονία στις 10 Ιανουαρίου 2007 με θέμα: Οι νέες προκλήσεις της εξωτερικής πολιτικής στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ομιλητές:

- ◆ Σωτήριος Χατζηγάκης, Α' Αντιπρόεδρος της Βουλής, Πρόεδρος Επιτροπής Υποθέσεων Ευρωπαϊκής Ένωσης
- ◆ Δρ. Werner Hoyer, Κοινοβουλευτικός εκπρόσωπος για θέματα Εξωτερικής Πολιτικής του κόμματος FDP στο Γερμανικό Κοινοβούλιο, τέως Υφυπουργός Εξωτερικών.
- ◆ Franco Venturini, κεντρικός σχολιαστής Εξωτερικής Πολιτικής και ειδικός ανταποκριτής της Corriere della Sera.
- ◆ Συντονιστής: Ηλίας Κουσκουβέλης, Πρύτανης του Πανε-

πιστημίου Μακεδονία.

Ακολούθησαν:

Παρουσίαση του πρώτου γαλλογερμανικού βιβλίου Ιστορίας στη Γερμανική Σχολή στις 22 Ιανουαρίου 2007, ημέρα της επετείου της Συνθήκης των Ηλυσίων που υπογράφηκε το 1963 με πρωτοβουλία του Ντε Γκωλ και του Αντενάουερ. «Η συνθήκη αυτή αποτελεί ιδρυτική πράξη για την έναρξη στενής γαλλογερμανικής συνεργασίας στην πορεία για μια πολιτική Ένωση στην Ευρώπη», όπως είπαν οι συντελεστές της.

Πολιτική βραδιά στις 16 Μαρτίου στη Γερμανική Σχολή με θέμα: «Ευρώπη - Ευκαιρίες και κίνδυνοι σε μια παγκοσμιοποιημένη κοινωνία».

Το βράδυ πριν από την πεντηκοστή επέτειο από την υπογραφή της Συνθήκης της Ρώμης (ίδρυση Ευρωπαϊκής Κοινότητας) στις 24 Μαρτίου, θα δοθεί πανηγυρική συναυλία στο Μέγαρο Μουσικής με έργα Beethoven, Σκαρκώτα, Respighi και Berlioz. Τέλος στις πέντε (5) Ιουνίου θα πραγματοποιηθεί ημερίδα, στο Πανεπιστήμιο Μακεδονία με θέμα: «Η ικανότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης για απορρόφηση νέων μελών».

Διοργανωτές το Ελληνικό Υπουργείο Εξωτερικών, το Πανεπιστήμιο Μακεδονία, το Γενικό Προξενείο της Γερμανίας και το Ιταλικό Μορφωτικό Ινστιτούτο.

Συνδιοργανωτές θα είναι το C.E.D.E.F.O.P, το Σύμφωνο Σταθερότητας και ο Σύνδεσμος Γερμανόγλωσσων Νομικών Βόρειας Ελλάδας.

Πριν κλείσουμε τη μικρή αλλά ουσιαστική αυτή συνέντευξη θέλουμε και μέσα απ' αυτό το άρθρο να σας ευχηθούμε καλή επιτυχία στο έργο σας, ό,που και αν βρισκόσαστε.

Ειλικρινά πιστεύουμε ότι αυτή η διαφορετική άποψη της διπλωματίας που εκφράσατε εδώ, στη Θεσσαλονίκη, βοήθησε πολύ τις σχέσεις των δύο χωρών μας και συμβάλει πάρα πολύ σ' αυτό, που και εμείς πιστεύουμε, ότι δηλαδή η πολιτική ένωση στην Ευρώπη γίνεται μέσα στην Ευρώπη των πολιτών.

Με την ευκαιρία της Εθνικής εορτής

Το Ισλάμ, ο Μωάμεθ, το Κοράνιο, μία σύντομη «ξενάγηση»

Για μας τους Έλληνες, η γνώση του Ισλάμ έχει σημασία, γιατί επί αιώνες ζήσαμε κοντά ή μέσα σε Μουσουλμανικό πληθυσμό. Κατά μετριοπαθείς υπολογισμούς, το 15% του πληθυσμού της γης είναι Μουσουλμάνοι και τα Ισλαμικά Κράτη επηρεάζουν την παγκόσμιο πολιτική και οικονομική ζωή.

Ρίζες του Ισλάμ

Ο Ισλαμισμός, η νεώτερη θρησκεία του κόσμου, εμφανίζεται στις αρχές του 7ου αιώνα σε μια ζεστή και άνυδρη βωρίδα γης, ανάμεσα στην Ασία και Αφρική, την Αραβική Χερσόνησο, ή Ευδαίμονα Αραβία, όπου οι Βεδουίνοι απειλάμβαναν την ελευθερία τους κάτω από τον αίθριο ουρανό της Αραβικής ερήμου.

Μωάμεθ, ο Προφήτης του Θεού

Κατά την Αραβική παράδοση, στην Μέκκα, το έτος 570 μ.χ. εγεννήθη, από πτωχό αλλήλ ευυπόληπτο πατέρα, ο Μωάμεθ, ο οποίος πέρασε την παιδική του ηλικία, ως βοσκός, κοντά στους Βεδουίλους. Αποφασιστική σημασία για τον Μωάμεθ είχε η γνωριμία του με την Χατζίτζα, πλουσιωτάτη χήρα, μεγαλύτερή του κατά 15 έτη!!! Ο Μωάμεθ αρχικά έγινε οικονόμος της και τελικά σύζυγός της.

Ο ισχυρός χαρακτήρας της Χατζίτζα, η φιλολογική της καλλιέργεια και η θρησκευτική της ευαισθησία επηρέασαν αποφασιστικά τον Μωάμεθ, η ίδια τον έφερε σε επαφή με υψηλούς κοινωνικούς κύκλους της Μέκκα. Ο Μωάμεθ, ως ιδιόζουσα θρησκευτική φύση, αφομοίωνε με τον δικό του τρόπο τις παραδόσεις κι έτρεφε βαθύ σεβασμό για την Βίβλο. Απεσύρετο, για μεγάλο χρονικό διάστημα, στην αγαπημένη έρημο και βυθιζόταν στην περισυλλογή για τα προβλήματα της ζωής και τον Θεό. Τόπος περισυλλογής του ήταν σπήλαιο κοντά στην Μέκκα όπου το 610 εμφανίσθηκε ο Αρχάγγελος Γαβριήλ και του ανήγγειλε ότι αυτός ήταν ο απεσταλμένος του Θεού. Έτσι το 613 ο Μωάμεθ αρχίζει να διακηρύττει, σε μορφή δόγματος, στην Μέκκα αυτά, που του είχε αποκαλύψει ο άγγελος ότι ο Αλλάχ είναι ο μοναδικός Θεός του σύμπαντος και δεν υπάρχουν άλλοι Θεοί.



Κοράνιο

Αξονες της Μουσουλμανικής θρησκείας παραμένουν ο Προφήτης και το Κοράνιο.

Κι ενώ ο Προφήτης Μωάμεθ ενεργεί εν ονόματι του Θεού, ο Κοράνιο είναι αυτός τούτος ο λόγος του Θεού.

Την εποχή, που ο Μωάμεθ άρχισε ο έργο του ευρέθη προ ανεπτυγμένων θρησκειών, του Ιουδαϊσμού και του Χριστιανισμού, που εστηρίζοντο σε ιερά κείμενα. Ο Προφήτης θέλησε να υψώσει το μήνυμά του στο επίπεδο των θρησκειών της Βίβλου. Γι αυτό κοντά του είχε πάντα γραφείς, που έγραφαν τις προφητείες του σε φύλλα φοινίκων, δέρματα, λίθινες πλάκες κλπ. Σύμφωνα όμως με την επίσημη σουνιτική θεολογία το Κοράνιο απεστάλη στον Μωάμεθ δια του αγγέλου Γαβριήλ την νύκτα της δυνάμεως. Το συγκεκριμένο βιβλίο, το ευρισκόμενο στα χέρια των ανθρώπων είναι αντίγραφο του ουρανού πρωτοτύπου. Το ουράνιο τούτο πρωτότυπο ευρίσκεται ενώπιον του Θεού.

Το Κοράνιο περιλαμβάνει 114 κεφάλαια - σούρες, εκ των οποίων οι 15 αναφέρονται στον Χριστό.

Ιδιαίτερως τονίζεται η μοναδικότης του Θεού (Αλλάχ), που δεσπόζει του Σύμπαντος. Ο Θεός δηλαδή, είναι ένα ΟΝ εντελώς ΑΛΛΟ από τον άνθρωπο, κατέχει όλες τις ανθρώπινες αρετές και ουδεμία σύγκριση μπορεί να γίνει μεταξύ Θεού και ανθρώπων.



ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ

Η προσπάθεια συνθέσεως Πλατωνικής και Αριστοτελικής φιλοσοφίας, που είχε προωθηθεί από τις Ελληνιστικές σχολές εδέεποσε στην Ισλαμιστική φιλοσοφία. Οι Μουσουλμάνοι φιλόσοφοι προσπάθησαν να εναρμονίσουν και συνενώσουν το ελληνικό και ισλαμικό στοιχείο. Οι φιλόσοφοι όμως παραμερίστηκαν από την Ισλαμική κοινότητα, διότι απέρριπταν πατροπαράδοτες αντιλήψεις όπως της Αναστάσεως του σώματος, της δημιουργίας εκ του μηδενός.

Χριστιανισμός και Ισλάμ

Σύμφωνα με τον Πατριάρχη Τιράνων και Πάσης Αλβανίας, Αναστάσιο, του οποίου το βιβλίο περί Ισλάμ, αποτελεί την βασική πηγή πληροφοριών του παρόντος άρθρου, οι Θεολογικές γραμμές του Ισλάμ δεν μας εκπλήσσουν, το Κοράνιο συμμερίζεται πολλές Χριστιανικές αντιλήψεις. Το Ισλάμ δεν δέχεται την τριαδικότητα του Θεού, εκείνο δε, που στα Ισλαμικά κείμενα αμφισβητείται πολύ, είναι η σταύρωση του Ιησού και κατά μία εκδοχή οι Ιουδαίοι έκαναν λάθος στο πρόσωπο, που σταυρώθηκε.

Οι πέντε πυλώνες του Ισλάμ

Η προσευχή, προσεύχονται πέντε φορές την ημέρα και σε συγκεκριμένες ώρες, καλούμενοι προς τούτο από τον μουεζίνη, (η δική μας καμπάνα) για να έχει ισχύ η Προσευχή, ο πιστός πρέπει πρώτα να πάρει μέρος στην τελετή κάθαρσης. Η ελεημοσύνη συνιστάται μετά θυρικού πάθους και επιβάλλεται στους πιστούς του.

Η νηστεία από τροφή, ποτό, σαρκικές σχέσεις τριάντα μέρες τον μήνα Ραμαζάνιο από την χαραυγή μέχρι την Δύση. Την νύκτα αίρονται όλοι οι περιορισμοί.

Η Ιερά αποδημία, ο έχων οικονομική ευχέρεια Μουσουλμάνος υποχρεούται μία φορά στην ζωή του να μεταβεί στην Μέκκα.

Το Κοράνιο είναι γεμάτο πρακτικών διατάξεων νομικού χαρακτήρα, που αφορούν τις κοινωνικές και οικογενειακές

σχέσεις. Αντιμετωπίζει θέματα οικογενειακού, κληρονομικού, δικονομικού και ποινικού δικαίου.

Ο Ιερός πόλεμος (Τζιχάντ)

Ενώ ο Ιησούς παρήγγειλε στους Αποστόλους του να κηρύξουν «εν ειρήνη», το Κοράνιο παροτρύνει προς δυναμική, μαχητική αντιμετώπιση των «απίστων».

Μυστικισμός - σουφί- δερβίσηδες- τεκέδες

Εντός του Ισλαμικού κόσμου παρουσιάσθηκαν ροές και παλμοί θρησκευτικού μυστικισμού, η πιο κλασική τάση παρουσιάζεται στην Συρία από τους σουφί. Στόχος τους είναι η προσπάθεια της υπέρβασης της ατομικότητας, του εκμηδενισμού του Εγώ, της παράδοσης στον Αλλάχ.

Η προσπάθεια αυτή προϋποθέτει εκπαίδευση με περιστροφικές κινήσεις και άλλες τελετές, σε οργανωμένη κοινότητα και σε ειδικά κτίρια, τους τεκέδες. Ετσι διεμορφώθησαν τα μοναχικά τάγματα των δερβίσηδων, τα οποία επειδή απέκτησαν κοινωνική επιρροή καταργήθηκαν από τον Κεμάλ Ατατούρκ το έτος 1925.

Στο Ισλάμ δεν υπάρχουν ιερά μυστήρια, ανεπτυγμένη λειτουργική ζωή και εικόνες. Το Κοράνιο παραμένει το μόνο αισθητό σημείο της παρουσίας του Θεού.

Ο Μωάμεθ πέθανε σε ηλικία 62 ετών, κατά την διάρκεια της πορείας προσκύνησης στην Μέκκα. Μέσα σε 22 χρόνια κατάφερε να ενώσει την Χριστιανοβραϊκή παράδοση του ενός Θεού με την σχεδόν μέχρι τότε ανύπαρκτη αραβική εθνική συνείδηση.

Το Ισλάμ διασπάται σε αιρέσεις

Μετά τον θάνατο του Προφήτη ανάμεσα στους οπαδούς του δημιουργούνται διάφορα κόμματα, όχι με τόσο μεγάλες θρησκευτικές διαφορές, αλλά ποιός έπρεπε να γίνει δικαιοματικά χαλίφης. Γνωστότερες αιρέσεις είναι οι Σίιτες και Σουνίτες, που θεωρούν τους εαυτούς τους φύλακες της σούνα, δηλ. των παιδιών εθίμων.



Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΒΛΑΠΤΕΙ ΣΟΒΑΡΑ ΤΗ ΛΟΓΟΤΕΧΝΙΑ

Ένα έργο μοντέρνας τέχνης έχει στηθεί στο κέντρο του Βερολίνου, εκεί όπου οι ναζί το 1933 έριχναν στην πυρά βιβλία. Το έργο αναπαριστά μία στοίβα από τόμους, φτιαγμένη από πλαστικό και διαβάζουμε όλα τα ονόματα των μεγάλων γερμανών συγγραφέων, Γκαίτε, Σίλερ, Μπρέχτ, Μαν και άλλους και στην κορυφή ο νεότερος ο Γκίντερ Γκρας.

Η είσοδος του Γκίντερ Γκρας στην ευρωπαϊκή λογοτεχνία είχε συνοδευτεί από τους ήχους ενός τενεκεδένιου ταμπούρλου. Όταν το ομότιτλο βιβλίο κυκλοφόρησε το 1959 οι Γερμανοί μικροαστοί-που ζούσαν ήδη το θαύμα της οικονομικής ανασυγκρότησης- σκανδαλίστηκαν από το νεαρό συγγραφέα που έβγαζε γλώσσα στις κοινωνικές συμβάσεις. Ο Γκίντερ Γκρας ερχόταν να καλύψει το κενό μιας πατρικής φιγούρας στα γερμανικά γράμματα πιάνοντας το νήμα από εκεί που το είχαν αφήσει ο Τόμας Μαν και ο Χάινριχ Μπελ.

Αυτό που ξεκίνησε με έναν εκκωφαντικό κρότο εκείνη την εποχή συνεχίζεται στις μέρες μας με ένα εξίσου εκκωφαντικό ψίθυρο. Τον ψίθυρο μιας ολόκληρης ζωής. Υπερβαίνοντας σε δραματικότητα όλους σχεδόν τους μυθιστορηματικούς ήρωές του- τον νάνο Όσκαρ, το ψάρι Μπούτς και τους αρουραίους.

Τις μέρες αυτές, που το όνομά του κάνει το γύρο του κόσμου ως «ο 17χρονος που υπηρέτησε στα Es-Es», πολλοί αναρωτιούνται, αν αξίζει, μετά τις πρόσφατες αποκαλύψεις που κάνει ο ίδιος στην αυτοβιογραφία του με τον τίτλο «Ξεφλουδίζοντας το κρεμμύδι», να στέκεται μαζί με όλους τους μεγάλους των γερμανικών γραμμάτων; Η πλειοψηφία των Γερμανών σε δημοσκόπηση λέει ναι. Για τους περισσότερους Γερμανούς μετράει περισσότερο το τι έκανε ο Γκρας μετά τον πόλεμο και όχι τι έπραξε ως 17χρονος. Και τότε ο Γκρας πρόσφερε πολλά, όχι μόνο ως λογοτέχνης με ένα βραβείο Νομπέλ, αλλά κι ως πολιτικό ον και ως ο άνθρωπος που συνέβαλε όσο λίγοι στη συναδέλφωση των λαών.

Ακόμα και επιφανείς Εβραίοι, όπως ο κριτικός λογοτεχνίας Ραβίνσκι, στάθηκαν στο πλευρό του. Η Γερμανία στην πρόσφατη ιστορία της έζησε δύο μεγάλες βάρβαρες δικτατορίες: το ναζισμό και τον σταλινικό κομμουνισμό. Όποια πέτρα και να σηκώσεις στη χώρα, θα ανακαλύψεις από κάτω συνεργάτες των ναζί ή της Στάζι. Επομένως η γερμανική ιστορία θα μπορούσε να είναι η ίδια η ιστορία της ανθρώπινης σχιζοφρένειας.

Με μία συνέντευξή του ο Γκίντερ Γκρας στην εφημερίδα «Frankfurter Allgemeine Zeitung», ο 78χρονος συγγραφέας αποκάλυψε στα μέσα Αυγούστου του 2006, ότι σε ηλικία 17 ετών είχε στρατολογηθεί στα τεθωρακισμένα των Es-Es, για-

τί ήθελε να φύγει μακριά από τα ασφυκτικά όρια του οικογενειακού περιβάλλοντος. Το μέγεθος της αμνησίας φάνηκε στους πρωτοσέλιδους τίτλους των γερμανικών εφημερίδων, καθώς και στις δηλώσεις λογοτεχνών, ιστορικών, δημοσιογράφων και πολιτικών. Δεν ήταν μια συνηθισμένη μονομαχία, περιορισμένη στα λογοτεχνικά σαλόνια. Ο Γκρας είχε μισανόξει την κιβωτό της ιστορικής συνείδησης και η ενοχή - λέξη την οποία οι υπόλοιποι Ευρωπαίοι χρέωσαν με επιμέλεια στους Γερμανούς - είχε απελευθερωθεί για ακόμη μία φορά.

Οι επικριτές του πάντως επέμειναν ότι η καθυστερημένη παραδοχή του έθετε ζήτημα ηθικής αξιοπιστίας. Ο αντίκτυπος δεν θα ήταν ίσως τόσο μεγάλος στη Γερμανία, αν δεν επρόκειτο για τον «ηθικό καθοδηγητή» της, την «ατμομηχανή της χώρας που έβγαλε τη λογοτεχνία στο εξωτερικό», σύμφωνα με τον ομότεχνό του Μάρτιν Βάιζερ. Ο Γκρας διατήρησε πάντοτε για τον εαυτό του την αποστολή να θυμίζει στους συμπατριώτες του τους λογαριασμούς με το παρελθόν και σε απάντηση όσων αντιδρούσαν και απαιτούσαν να του αφαιρεθεί το βραβείο Νομπέλ, δήλωσε ότι το συγγραφικό του έργο κινδυνεύει να υποτιμηθεί εξαιτίας της καθυστερημένης ομολογίας του. «Αυτό που ζω είναι μια απόπειρα να χαρακτηρίσω persona non grata, να τεθεί εν αμφιβόλω ο,τιδήποτε έχω κάνει στη ζωή μου». Το Ίδρυμα Νομπέλ ανακοίνωσε ότι δεν πρόκειται να αφαιρέσει το Βραβείο Νομπέλ Λογοτεχνίας από το Γερμανό συγγραφέα, που του είχε απονεμηθεί το 1999. Η κατηγορία βέβαια που αντιμετωπίζει, δεν είναι μόνο ότι απέκρυψε την αλήθεια επί 61 χρόνια, είναι κυρίως ότι έφερε ξανά στο προσκήνιο το αίσθημα ενοχής της μεταπολεμικής Γερμανίας.

Άλλωστε ο ίδιος ο Γκρας γνώριζε πολύ καλά το βάρος του μυστικού του, όταν μέσα από τις σελίδες του βιβλίου του αναγνώρισε ότι «η ενοχή θα είναι πάντα μέσα μου».

Σε συνέντευξή της στο περιοδικό «ΤΑΧΥΔΡΟΜΟΣ» της Εφημερίδας «ΤΑ ΝΕΑ» στις 10-2-2007, η καθηγήτρια του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, Μαρία Ρεπούση, επικεφαλής της ομάδας των επιστημόνων που υπογράφουν το επίμαχο βιβλίο Ιστορίας της ΣΤ' Δημοτικού, σε ερώτηση της δημοσιογράφου, ποια είναι η γνώμη της για την «αποσιώπηση» γεγονότων που σοκάρουν, απαντά: «Οπωσδήποτε δε θέλουμε να σοκάρουμε τα παιδιά, αν και οι Γερμανοί, για παράδειγμα, για να ξεμπερδέψουν μια για πάντα με τη ναζιστική απειλή, επιλέγουν να βάζουν πλέον στα βιβλία τους τα εγκλήματα των ναζί. Τους πήρε χρόνια, αλλά το τόλμησαν».

Από τη Συμβολαιογράφο Σερρών
Φωτεινή Κούτκου

Αγαπητοί συνάδελφοι, μετά την περίοδο των γιορτών των Χριστουγέννων, φαίνεται ότι επικρατεί μια χαλάρωση των εργασιών μας (άλλωστε κάθε χρόνο αυτοί οι μήνες ήταν περίπου νεκροί), η οποία αναμένεται να επιταθεί αν δεν ανακάμψει η αγορά των ακινήτων. Και επειδή οι προβληματισμοί αυτοί εκφράζονται από πολλούς συναδέλφους και δεν ακούγονται αβάσιμοι, θεωρώ πραγματικά ότι τώρα που είμαστε πιο χαλαροί από επαγγελματικές υποχρεώσεις, είναι ώρα για μια εντατική και σοβαρή συζήτηση και διεκδίκηση νέων αντικειμένων και νέων αρμοδιοτήτων (νέας συμβολαιογραφικής ύλης όπως καθιερώθηκε να λέμε). Ο έλληνας συμβολαιογράφος πρέπει επιτέλους να «αναμιχθεί» με τις συνεχώς αυξανόμενες κατά τύπο και μέθοδο οικονομικές συναλλαγές, κατακτώντας την υποχρεωτική του παρέμβαση, όχι απλά για να διασφαλίσει τα συμφέροντα του κλάδου του, αλλά για να παρέχει τις καλύτερες δυνατές υπηρεσίες στους συναλλησσόμενους με μοναδική ασφάλεια και αξιοπιστία, και με προσιτές αμοιβές, τέτοιες που δεν θα είναι απαγορευτικές για την έναρξη κάθε σχετικής διεκδίκησης.

Στα πλαίσια των παραπάνω σκέψεων δεν ήταν και δύσκολο να συναντήσω στις δεκάδες ιστοσελίδες αλληλοδαπών συμβολαιογραφικών συλλόγων και ενώσεων, σχετικά θέματα, αρχίζοντας από τη διοργάνωση ιδιαίτερων ημερίδων και συναντήσεων μεταξύ νομικών, συμβολαιογράφων και συμβολαιογραφιών. Η 4η Ημερίδα Ευρωπαϊκών Νομικών (<http://www.eujurist2007.at>) που διοργανώνεται στη Βιέννη της Αυστρίας 3-5 Μαΐου 2007, θα επεξεργαστεί μεταξύ άλλων, ένα πολύ ενδιαφέρον θέμα: «Το Ευρωπαϊκό Δίκαιο των Συμβάσεων». Η νομοθετική δραστηριότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης κερδίζει έδαφος εφαρμογής στα κράτη-μέλη, ολοένα και πιο γρήγορα σε σημασία και όγκο. Υπάρχει άμεση ανάγκη εναρμόνισης των εθνικών δικαίων συστημάτων, με σκοπό τον περιορισμό των εμποδίων που μπορεί να εμφανιστούν στην κυκλοφορία αγαθών και υπηρεσιών, στην ελεύθερη κυκλοφορία εργαζομένων καθώς και στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων. Σκοπός της ημερίδας είναι να προκύψουν προφανείς και ολοκληρωμένες λύσεις για τα παραπάνω θέματα, έτσι ώστε οι ευρωπαίοι νομικοί να απευθύνουν στον ευρωπαϊό νομοθέτη συγκεκριμένες προτάσεις και ρυθμίσεις. Ο πρόεδρος του τομέα τραπεζών και ασφαλειών του Εμπορικού Επιμελητηρίου της Αυστρίας Dr. Walter Rothensteiner, στο χαιρετισμό του στην ιστοσελίδα, προχωράει ακόμη πιο πέρα, κάνοντας λόγο για την επιθυμία δημιουργίας μιας ενιαίας οικονομικής αγοράς στην Ευρώπη, που θα λειτουργεί μέσα από την εναρμόνιση των εθνικών νομοθεσιών και την ανάπτυξη του ευρωπαϊκού δικαίου. Η υποστήριξη του τραπεζικού κόσμου της Αυστρίας στην ημερίδα αυτή, επικεντρώνεται κυρίως στην επεξεργασία του θέματος για το Ευρωπαϊκό Δίκαιο των Συμβάσεων,

η εφαρμογή του οποίου θα παρείχε στις επιχειρήσεις τη μεγαλύτερη δυνατή ασφάλεια δικαίου, τόσο για την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας όσο και για την αύξηση των θέσεων εργασίας.

Οποσδήποτε θα ήθελα να αναφέρω τα θέματα της XII Ημερίδας Ισπανόφωνης Συμβολαιογραφίας που έλαβε χώρα 7-10 Νοεμβρίου του 2006 στην Πούντα Ντελ Έστε της Ουρουγουάης: i) Επιπτώσεις της Οικονομίας στο Δίκαιο, ii) Πληροφορική Νομική στο Συμβολαιογραφικό Δίκαιο και στο Δίκαιο των Μεταγραφών και Κτηματολογίου και iii) Κυκλοφορία αλληλοδαπών εγγράφων. Τα πολύ ενδιαφέροντα συμπεράσματα του πρώτου θέματος που μπορεί να τα διαβάσει κανείς ανοίγοντας την ιστοσελίδα

<http://www.uinl.net/DOCUMENTOS/ARCHIVOSWEB/XII%20Jornada%20Notarial%20Iberoamericana%20%20CONC>, ξεκινούν με μια βασική αρχή: Το Δίκαιο είναι κοινωνικό φαινόμενο και δεν μπορεί να παραμένει απομονωμένο από τις υπόλοιπες κοινωνικές επιστήμες, όπως η Οικονομία. Και στη συνέχεια αναφέρεται ότι δεν είναι επιθυμητό ούτε ευχάριστο να αναγνωριστεί η κυριαρχία της Οικονομίας στο Δίκαιο, ούτε η κυριαρχία του Common Law στη Λατινική Συμβολαιογραφία, παρά μόνον ο συμβολαιογραφικός κώσμος θα πρέπει να προκαλέσει την αρμονική τους ΣΥΝΥΠΑΡΞΗ. Ο Συμβολαιογράφος, όπως αναφέρεται στα συμπεράσματα του συνεδρίου, είναι αυτός που εφαρμόζει το Δίκαιο με αντικειμενικότητα και αμεροληψία, λαμβάνοντας τις μικρότερες δυνατές αμοιβές, οπότε και έχει τη απαραίτητα στοιχεία-προσόντα για να παίξει σημαντικό ρόλο στη συμφιλίωση των σχέσεων Δικαίου-Οικονομίας. Πρέπει να διαδοθεί η χρησιμότητα του ρόλου του και να υπεραμυνθεί της ύπαρξής του και δυνατότητας της συνεισφοράς του, στην οικονομική ανάπτυξη. Ο Συμβολαιογράφος, ως παράγοντας της προληπτικής δικαιοσύνης, μπορεί να επιτύχει με την παρέμβασή του, τη συνύπαρξη του δικαίου του ανταγωνισμού με το δίκαιο του καταναλωτή. Το κύριο επίχειρμα για την ανάμιξη του Συμβολαιογράφου στην οικονομική ζωή, πρέπει να είναι η δυνατότητα και αποκλειστικότητα του, για το σεβασμό και την τήρηση των συμβάσεων καθώς και για την προστασία της ιδιωτικής περιουσίας. Για την πραγματοποίηση όλων των παραπάνω, καταλήγει το κείμενο, οι Συμβολαιογράφοι θα πρέπει να εργαστούν εντατικά, προσαρμοζόμενοι σε καθετί καινούριο και επιδιώκοντας τη θεσμοθέτηση κανόνων απλών και ξεκάθαρων, ώστε να είναι βέβαιη και αποτελεσματική η εφαρμογή τους. Είναι νομίζω ώρα, τα παραπάνω θέματα να μας προβληματίσουν σε κεντρικό επίπεδο, και να κάνουμε επιτέλους πράξη κάτι που χρόνια συζητάμε:

ΝΑ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΟΥΜΕ!!

Μαριάννα Παπακυριάκου
 Συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης
 Αντιπρόεδρος της επιτροπής «Νέων Συμβολαιογράφων»
 της Παγκόσμιας Ένωσης Συμβολαιογράφων

1ο ΕΥΡΩΜΕΣΟΓΕΙΑΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ



Στις 12 και 13 Οκτωβρίου 2006 συγκεντρώθηκαν στη Μασσαλία της Γαλλίας Συμβολαιογράφοι από 17 μεσογειακές χώρες για να παρακολουθήσουν το πρώτο Ευρωμεσογειακό Συνέδριο Συμβολαιογράφων.

Το Συνέδριο οργανώθηκε από τον «Σύλλογο HENRI CAPITANT Φίλοι της Γαλλικής Νομικής Κουλτούρας» σε συνεργασία με την «Ένωση Γαλλόφωνων Συμβολαιογραφιών» και τη «Διεθνή Ένωση Συμβολαιογράφων».

Στόχος του Συνεδρίου ήταν να φέρει σε επαφή τις συμβολαιογραφίες των χωρών της Μεσογείου, προκειμένου να τεθούν οι βάσεις για την ανάπτυξη μιας ουσιαστικότερης διασυνοριακής νομικής συνεργασίας μεταξύ τους. Και ο στόχος αυτός επιτεύχθη, καθώς κατά τις δύο ημέρες του Συνεδρίου συμβολαιογράφοι από την Αλβανία, την Αλγερία, τη Βοσνία, την Κροατία, την Ισπανία, τη Γαλλία, την Ελλάδα, την Ιταλία, το Λίβανο, τη Λιβύη, το Μαρόκο, την Πορτογαλία, τη Σερβία, τη Σλοβενία, τη Συρία, την Τυνησία και την Τουρκία είχαν την ευκαιρία να έρθουν σε ζωντανή και ουσιαστική επικοινωνία, ανταλλάσσοντας απόψεις και παρέχοντας αμοιβαία γνωστική πρόσβαση στις ιδιαιτερότητες του δικαίου τους αναφορικά με πολλά κρίσιμα νομικά ζητήματα που σχετίζονται με το λειτούργημα του Συμβολαιογράφου.

Το συνέδριο παρακολούθησαν επίσης υψηλόβαθμα στελέχη κυβερνήσεων και υψηλόβαθμοι δικαστικοί λειτουργοί, όπως ο Υπουργός Δικαιοσύνης της Τουρκίας Adalet MAKANLIGI,, ο Πρόεδρος του Οργανισμού Νομικής Επιθεώρησης της Συρίας Tyassir Uala AWWAD, ο Πρόεδρος της Νομοθετικής Επιτροπής του Υπουργείου Δικαιοσύνης του Λιβάνου Choucri SADER, ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Οικονομικών του Μαρόκου Noureddine BENSOUDA, ο γάλλος γεροουσιαστής και πρώην υπουργός Alain LAMBERT, ο Γενικός Εισαγγελέας του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου στο Παρίσι Mr NADAL, ο σύμβουλος στο Ανώτατο Γαλλικό Ακυρωτικό Gilles ROUZET, ο Γενικός Εισαγγελέας της Τυνησίας Najah MHADHEB, ο Πρόεδρος του Ανωτάτου Ποινικού Δικαστηρίου της Βοσνίας Hajrudin HAJDAREVIC, πολλοί καθηγητές πανεπιστημίων, όπως π.χ. οι καθηγητές της νομικής σχολής στο Paris II Yves DAUDEMET, Hugues PERINET MARZUET και Michel FOURRIQUES και ο καθηγητής της νομικής σχολής της Δαμασκού Jacques EL'HAKIM,

οι πρόεδροι των συμβολαιογραφιών των μεσογειακών χωρών, μεταξύ των οποίων και ο έλληνας πρόεδρος κ. Νικόλαος Στασινόπουλος, γάλλοι δημοσιογράφοι καθώς και αντιπροσωπείες από άλλες συμβολαιογραφίες, όπως π.χ. της Ρωσίας, του Βελγίου, της Ουγγαρίας, της Εσθονίας, της Λετονίας και της Ρουμανίας.

Οι εργασίες του Συνεδρίου διαρθρώθηκαν σε έξι θεματικές ενότητες, η πραγμάτευση των οποίων έγινε με τη μορφή συζητήσεων στρογγυλής τράπεζας. Οι δύο πρώτες ενότητες αφορούσαν το ευρωμεσογειακό συμβολαιογραφικό λειτούργημα, ενώ οι άλλες τέσσερις ενότητες τις ευρωμεσογειακές συμβολαιογραφικές δραστηριότητες.

Η πρώτη θεματική ενότητα ήταν αφιερωμένη στο «θεσμικό πλαίσιο του συμβολαιογράφου». Γενικός εισηγητής της ενότητας ήταν ο αντιπρόεδρος της ισπανικής συμβολαιογραφίας Jose Maria CARCIA COLLANTES, ενώ των εργασιών της προήδρευσε ο καθηγητής στη νομική σχολή του Πανεπιστημίου Αθηνών κ. Χαράλαμπος Παμπούκης. Στο πλαίσιο της ενότητας αυτής οι εθνικοί εισηγητές είχαν την ευκαιρία να παρουσιάσουν θέματα όπως η θεσμική θέση του συμβολαιογράφου (: δημόσιος λειτουργός ή ελεύθερος επαγγελματίας; αποκλειστική άσκηση συμβολαιογραφικών αρμοδιοτήτων ή παράλληλη άσκηση και άλλου επαγγέλματος; κλειστός αριθμός ή ελεύθερη πρόσβαση στο λειτούργημα; σύσταση ή μη συμβολαιογραφικών εταιριών;), οι αρμοδιότητες που του έχουν ανατεθεί, οι προϋποθέσεις εισόδου στο λειτούργημα, η πειθαρχική του ευθύνη και το καθεστώς της διαφήμισης του. Εθνικός εισηγητής μας στην ενότητα αυτή ήταν ο Συμβολαιογράφος Αθηνών κ. Κωνσταντίνος Δέδες.

Η δεύτερη θεματική ενότητα αφορούσε τη «συμβολαιογραφική πράξη». Γενικός εισηγητής ήταν ο Γάλλος καθηγητής πανεπιστημίου και πρόεδρος του «Σύλλογου HENRI CAPITANT Φίλοι της Γαλλικής Νομικής Κουλτούρας» Michel GRIMALDI, ενώ των σχετικών εργασιών προήδρευσε ο τυνήσιος καθηγητής πανεπιστημίου Yadh ben ACHOUR. Στο πλαίσιο της ενότητας παρουσιάστηκαν από τους εθνικούς εισηγητές θέματα όπως η έννοια της συμβολαιογραφικής πράξης, ο τρόπος σύνταξής της, οι προϋποθέσεις εγκυρότητάς της, οι υποχρεώσεις του συμβολαιογράφου κατά την σύνταξή της, η αποδεικτική της δύναμη



και η εκτελεστικότητα της καθώς και η ηλεκτρονική συμβολαιογραφική πράξη. Την Ελλάδα εκπροσώπησε η Συμβολαιογράφος Πολυγύρου Χαλκιδικής κ. Βασιλική Μαθακούδη.

Η τρίτη θεματική ενότητα είχε ως αντικείμενο την «ακίνητη ιδιοκτησία». Γενικός εισηγητής ήταν ο Λιβανέζος δικηγόρος Alexandre G.SAKR, ενώ των σχετικών συνεδριακών εργασιών προήδρευσε ο Γενικός Σύμβουλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος του Μαρόκου Cherif TAHIRI. Από τους εθνικούς εισηγητές αναπτύχθηκαν αφενός προβληματικές σε σχέση με την ακίνητη ιδιοκτησία κατά το δημόσιο δίκαιο, όπως οι περιορισμοί κυριότητας για χάρη του δημοσίου συμφέροντος, η αστική πολιτική επί των ακινήτων της κάθε χώρας και η απαλλοτρίωση για λόγους δημοσίου συμφέροντος, και αφετέρου θέματα σχετιζόμενα με την ακίνητη ιδιοκτησία στο ιδιωτικό δίκαιο, όπως ο ρόλος του συμβολαιογράφου στην απόκτηση της ιδιοκτησίας (σύσταση, μετάθεση, κτήση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων), τα διάφορα εμπράγματα δικαιώματα, η συνιδιοκτησία και οι κανόνες γειτονίας. Εισηγητής για την Ελλάδα στην ενότητα αυτή ήταν ο Συμβολαιογράφος Αθηνών κ. Ιωάννης Χατζηγιάννης.

Η τέταρτη θεματική ενότητα ήταν αφιερωμένη στις «εμπράγματα ασφάλειες». Γενικός εισηγητής ήταν ο Σέρβος καθηγητής πανεπιστημίου Miodrag ORLIC, ενώ των εργασιών προήδρευσε ο ειδικός σύμβουλος οικονομικών της Διεθνούς Ένωσης Φραγγοφωνίας Hevre CRONEL. Οι εθνικοί εισηγητές παρουσίασαν διεξοδικά θέματα όπως ο γενικότερος ρόλος των εμπραγμάτων ασφαλειών στην οικονομία της χώρας τους και ο ειδικότερος ρόλος της υποθήκης, η λειτουργία των ενυπόθηκων πιστώσεων, η συμμετοχή του συμβολαιογράφου κατά την σύσταση της υποθήκης, τα διάφορα συστήματα δημοσιότητας και η εγγραφή της υποθήκης στα δημόσια βιβλία, η μεταβίβαση της υποθήκης, οι διάφορες μορφές της αναγκαστικής εκτέλεσης των ενυπόθηκων απαιτήσεων (αναγκαστική κατάσχεση και πλειστηριασμός, ρήτρα συναινετικής πώλησης, σύμβαση μεταβίβασης του ενυπόθηκου ακινήτου στον δανειστή κ.λπ.),

οι εμπράγματα ασφάλειες επί κινητών, άλλες μορφές ασφαλειών, όπως η καταπιστευτική μεταβίβαση, η παρακράτηση κυριότητας κ.λπ. Η Ελλάδα εκπροσωπήθηκε στη συγκεκριμένη ενότητα από τη γράφουσα.

Κεντρικό αντικείμενο της πέμπτης θεματικής ενότητας ήταν οι «εταιρίες». Γενικός εισηγητής ήταν ο αλγερινός συμβολαιογράφος Fawzi MARREF, ενώ των σχετικών εργασιών προήδρευσε ο διευθυντής δημοσίων σχέσεων της UNESCO Omar MASSALHA. Στο πλαίσιο της συγκεκριμένης ενότητας παρουσιάστηκαν από τους εθνικούς εισηγητές οι διάφοροι τύποι εταιριών που προβλέπονται στις επιμέρους εθνικές νομοθεσίες, ο τρόπος σύστασης αυτών των εταιριών, η απαιτούμενη για κάθε τύπο εταιρίας δημοσιότητα, το εταιρικό κεφάλαιο, τα εταιρικά όργανα διοίκησης, οι αλληλοδαπέδες εταιρίες, ειδικοί τύποι εταιριών, όπως η αστική εταιρία και η οικογενειακή επιχείρηση, και όλα τα παραπάνω σε συνδυασμό με το γενικότερο ρόλο που διαδραματίζει ο συμβολαιογράφος. Εισηγητής για την Ελλάδα στην ενότητα αυτή ήταν ο Συμβολαιογράφος Αθηνών κ. Αθανάσιος Δράγιος.

Η έκτη θεματική ενότητα ήταν αφιερωμένη, τέλος, στην «οικογένεια». Γενικός εισηγητής ήταν ο Ιταλός καθηγητής του πανεπιστημίου Umberto MORELLO, ενώ των εργασιών της ενότητας προήδρευσε ο γάλλος γεροισιαστής Robert DEL RICCHIA. Οι εθνικοί εισηγητές είχαν την ευκαιρία να αναδείξουν το ρόλο του συμβολαιογράφου στις συμβάσεις οικογενειακού και κληρονομικού δικαίου γενικά, σε θέματα που έχουν άμεση σχέση με το γάμο, το διαζύγιο, τη συμβίωση, την υιοθεσία, την αναγνώριση τέκνων, την υποβοηθούμενη αναπαραγωγή, καθώς και σε ζητήματα που αφορούν τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων από χαριστική αιτία, τη διανομή κληρονομιάς περιουσίας, είτε συναινετικά είτε μέσω της δικαστικής οδού, τις κληρονομικές συμβάσεις και τη σύνταξη των διαθηκών. Την Ελλάδα εκπροσώπησε στο πλαίσιο αυτής της ενότητας η Συμβολαιογράφος Σπετσών κ. Κλειώ Κατσιβελά.

«Μας ενώνει το ίδιο τσιμέντο, έχουμε πολλές ομοιότητες για να μην προχωρούμε όλοι μαζί», τόνισε με έμφαση ο αντιπρόεδρος της γαλλικής συμβολαιογραφίας Bernard REYNIS, στον οποίο ανατέθηκε το έργο της διατύπωσης των πορισμάτων του Συνεδρίου. Και πράγματι, η πρώτη αυτή συνάντηση των συμβολαιογραφικών των χωρών της Μεσογείου κατέδειξε ότι ο θεσμός της συμβολαιογραφίας είναι εξαπλωμένος σε όλες τις μεσογειακές χώρες, διαδραματίζοντας τον ίδιο κοινωνικό ρόλο και ανταποκρινόμενες στην ίδια θέληση για παροχή νομικής ασφάλειας. Εν κατακλείδι, ήταν κοινή η αίσθηση σε όλους, ότι παρά τις επιμέρους εθνικές νομικές ιδιαιτερότητες και την ιδιαίτερη νομική παράδοση των μεσογειακών χωρών, υπάρχουν μεταξύ τους πολλά ενωτικά σημεία, με ισχυρότερο συνδετικό κρίκο αυτόν του Συμβολαιογράφου. Παρά τις παραλληλές που υπάρχουν ως προς τα χαρακτηριστικά του και τους τομείς της αρμοδιότητας του από χώρα σε χώρα, ο συμβολαιογράφος αναδείχθηκε γενικότερα μέσα από όλες τις εισηγήσεις ως θεσμός που κατοχυρώνει την ασφάλεια στις συναλλαγές, καλύπτοντας και εξισορροπώντας συνάμα με τον αποτελεσματικότερο τρόπο τις ανάγκες προστασίας του ιδιωτικού και του δημοσίου συμφέροντος.

Η οργάνωση του επόμενου Ευρωμεσογειακού Συνεδρίου θα γίνει το 2008 στην πόλη Ατάλια της Τουρκίας.

Παρουσίαση βιβλίου στο Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών

Η προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου στην Ευρώπη



Με τον κ. Ν. Στασινόπουλο και την κα. Λένα Κοντογιώργου παρακολουθήσαμε την παρουσίαση ενός πολύ ενδιαφέροντος βιβλίου. Στο πάνελ η αφρόκρεμα του νομικού κόσμου της χώρας.

Το βιβλίο φέρει τον τίτλο «Η προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου στην Ευρώπη» και βασίζεται στη νομολογία του Δικαστηρίου του Στρασβούργου.

Όπως λέει ο Πρόεδρος του Δ.Σ.Α., κος Δημήτρης Παξινός, στην εισαγωγή του βιβλίου: « Στην παρούσα έκδοση περιέχεται αφενός μια κατατοπιστική Εισαγωγή και αφετέρου εκτενής κατ' άρθρον παρουσίαση της νομολογίας του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου του Στρασβούργου επί της Ευρωπαϊκής Σύμβασης (ΕΣΔΑ). Περιέχεται επίσης συνοπτική αναφορά στο Χάρτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, που δεν έχει όμως αποκτήσει ακόμη κανονιστική ισχύ, και στον Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Χάρτη. Την έκδοση αυτή επιμελήθηκαν, με πολύμοχθη προσπάθεια, ο Επίτιμος Πρόεδρος του Αρείου Πάγου Στέφανος Μαθίας, έγκριτος νομικός και ανήσυχος πνευματικός άνθρωπος και οι εξαιρετικοί συνάδελφοι Δικηγόροι, Γιάννης Κτιστάκης, Λουκία Κ. Σταυρίτη και Καλλιόπη Στεφανάκη. Πρόκειται για έργο που εκδίδεται με την ευγενική χορηγία της Εθνικής Τράπεζας, με σκοπό να βοηθήσει έγκυρα και ουσιαστικά τον Έλληνα Δικηγόρο, Δικαστή, Νομικό αλλά και τον απλό αναγνώστη, να ενημερωθεί σε βάθος σχετικά με το πώς το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου ερμηνεύει τις διατάξεις της ΕΣΔΑ κρίνοντας επί ατομικών προσφυγών που ασκούνται για την προάσπιση των πάσης φύσεως δικαιωμάτων και ελευθεριών του Ανθρώπου».

Η παρουσίαση έγινε στις 18-12-2006 στα γραφεία του Δικηγορικού Συλλόγου της Αθήνας από τους:

- **Βασίλη Σκουρή**, Πρόεδρο του Δικαστηρίου Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, καθηγητή Α.Π.Θ.,
- **Χρήστο Ροζάκη**, Αντιπρόεδρο Δικαστηρίου Ανθρωπίνων

Δικαιωμάτων στο Στρασβούργο, καθηγητή Νομικής Αθήνας, • **Γιώργο Παπαδημητρίου**, καθηγητή Συνταγματικού Δικαίου Πανεπιστημίου Αθήνας,

• **Νικηφόρο Διαμαντούρο**, πολιτικό επιστήμονα, Έλληνα διαμεσολαβητή στην Ευρώπη (obudsman).

Στο πάνελ επίσης ο επίτιμος Πρόεδρος του Αρείου Πάγου κος **Μαθίας** και συντονιστής της συζήτησης ο Πρόεδρος του Δικηγορικού Συλλόγου κος **Παξινός**.

Όπως ειπώθηκε στην Ελλάδα η Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (Ε.Σ.Δ.Α.), παραμένει ακόμη αρκετά άγνωστη. Έγιναν ήδη κάποια βήματα ενημέρωσης αλλά δεν είναι αρκετά.

Η προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων στην Ευρωπαϊκή Ένωση είναι πολυπληθής και έχει ανατεθεί σε διάφορα όργανα.

Οι τρεις βασικές πηγές της είναι, τόνισε ο Πρόεδρος του Δ.Ε.Κ. κος Β. Σκουρής, τα Εθνικά Συντάγματα, η Ε.Σ.Δ.Α. και η Συνθήκη για την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι πηγές αυτές έχουν συναφές αλλά όχι ταυτόσημο περιεχόμενο.

Η Ευρωπαϊκή Συνθήκη (της Ρώμης) δίδει έμφαση στα οικονομικά και κοινωνικά δικαιώματα. Η ύπαρξη των τριών διαφορετικών πηγών προέλευσης των δικαιωμάτων καθιστούν το έργο του δικαστή ιδιαίτερα δύσκολο. Γίνονται σκέψεις για σύμπτυξη σε ένα ενιαίο απλοποιημένο σύστημα. Αυτό όμως θα ήταν λάθος, γιατί και οι τρεις αυτές πηγές μας είναι χρήσιμες. Αφενός ενισχύουν την προστασία και αφετέρου καθιστούν το σύστημα αυτό αποκεντρωμένο. Ο εθνικός δικαστής στο δύσκολο έργο του θα έχει ως αρωγούς την εθνική νομολογία αλλά και τη νομολογία των δικαιοδοτικών οργάνων της Ένωσης.

Το Δ.Ε.Κ. αποφαινεται για την έννοια και την έκταση εφαρμογής των δικαιωμάτων. Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει προσχωρήσει στην Ε.Σ.Δ.Α. Θα λέγαμε πάντως ότι «παρά τη φαινομενική πολυπλοκότητα στο θέμα αυτό της προστασίας των



ανθρωπίνων δικαιωμάτων, υπάρχει αξιοσημείωτος συντονισμός».

Ο καθηγητής Ροζάκης αποκάλεσε την Ε.Σ.Δ.Α προσφυώς «υβριδικό κείμενο». Είναι ένα κομμάτι της λογικής που οδήγησε στην Ευρωπαϊκή ενοποίηση. Αποτέλεσε τη βάση για απόκτηση στον ευρωπαϊκό χώρο ενιαίων αξιών και έτσι δημιουργεί προϋποθέσεις για πολιτική ενοποίηση. Το κείμενο αυτό παραμένει αναλλοίωτο από το 1950, η δε εξέλιξη του γίνεται με τη νομολογία.

Η γνώση της σχετικής νομολογίας βοηθά τον καλό δικηγόρο να παρουσιάσει το πρόβλημα με ενδελεχή και προσεγμένο τρόπο. Παρέχεται έτσι στο Δικαστήριο η δυνατότητα να προβεί στη δική του εκτίμηση. Στην Ελλάδα παρατηρείται αυξανόμενη ευαισθητοποίηση, διότι ασ μην ξεχνάμε πως η επίκληση της σύμβασης γίνεται ex officio.

Ο κος Διαμαντούρος είναι ombudsman, δηλαδή ευρωπαίος διαμεσολαβητής. Μας είπε ενδιαφέροντα πράγματα: Ο θεσμός αυτός δεν υπάρχει, σ' όλες τις χώρες. Στη Γερμανία π.χ. οι σχετικές επιτροπές (προστασίας των δικαιωμάτων) των

ομόσπονδων κρατιδίων υποκαθιστούν τους διαμεσολαβητές. Οι διαμεσολαβητές ενεργούν συμπληρωματικά με τα δικαστήρια σύμφωνα με την αρχή της επικουρικότητας. Δεν προβλέπεται βαθμός εξωδικαστικής προστασίας για τα δικαιώματα των πολιτών. Στη Σουηδία ο διαμεσολαβητής είναι δικαστής και στη Φιλανδία ελέγχει ακόμη και αυτά τα δικαστήρια.

Εντός του έτους 2007 ελπίζουμε ότι θα συσταθεί η Ευρωπαϊκή Αρχή Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων για τις χώρες της Ένωσης. Ο καθηγητής Γιώργος Παπαδημητρίου μίλησε για την όσωση της Εθνικής Συνταγματικής τάξης με τη Σύμβαση.

Ο στόχος μας πρέπει να είναι να οδηγηθούμε σε συνάρθρωση των δύο έννομων τάξεων, την Εθνική και της Ε.Σ.Δ.Α. Τότε η έννομη τάξη μας θα γίνει πιο ανοιχτή, πιο φιλελεύθερη, πιο κοσμοπολιτική.

Όλοι οι ομιλητές εξήραν τη σημασία του παρουσιαζόμενου βιβλίου, το οποίο πραγματικά βοηθά στην κατανόηση αυτής της παράλληλης έννομης τάξης που αποτελεί η Ε.Σ.Δ.Α. στην Ευρώπη.

1) Ν.3522/2 6 (Φ.Ε.Κ. Α 276/22-12-2 6) **ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ- ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Κ.Λ.Π.** **ΑΠΛΟΥΣΤΕΥΣΕΙΣ Κ.Β.Σ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Κ.Λ.Π.**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Άρθρο 16 Θέματα Φορολογίας Κεφαλαίου

1. Η περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Λαχεία, ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 2961/2001 (ΦΕΚ 266 Α'), αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«α) Η κτήση πλοίων, μετοχών ή μεριδίων ημεδαπών ή αλλοδαπών εταιρειών πλοιοκτητριών πλοίων ολικής χωρητικότητας άνω των χιλίων πεντακοσίων (1.500) κόρων.»

2. Στην ενότητα Γ' του άρθρου 43 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Λαχεία προστίθεται περίπτωση στ' που έχει ως ακολούθως:

«στ) χρηματικά ποσά μέχρι ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ συνολικά ανά δικαιούχο, που καταβάλλονται, εφάπαξ ή περιοδικά, σε σύζυγο και ανήλικα τέκνα στρατιωτικού που απεβίωσε κατά την εκτέλεση διατεταγμένης υπηρεσίας συνεπαγόμενης επαυξημένου κίνδυνου και προδήλως και αναμφισβήτητα λόγω αυτής.»

3. Οι δωρεές σε χρήμα στις οποίες προβαίνουν οι επιχειρήσεις σύμφωνα με τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και μέχρι του ποσού που αναφέρεται σε αυτές εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα, προκειμένου για τον προσδιορισμό των καθαρών κερδών, που υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος, με την προϋπόθεση ότι κατατίθενται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε λογαριασμό που τηρείται σε τράπεζα που λειτουργεί στην Ελλάδα.

4. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων 2 και 3 ισχύουν για ποσά που καταβάλλονται από την 1η Ιανουαρίου 2006 και μετά.

5. Η περίπτωση α' της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312

Α') αντικαθίσταται ως εξής:

«α. οι περιπτώσεις α', β', γ' και δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α'),».

Η διάταξη της παραγράφου αυτής ισχύει από 27 Δεκεμβρίου 2005.

6. Στο άρθρο 8 του ν. 3427/2005 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Αν κατά τον έλεγχο η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης είναι μικρότερη από αυτή που προκύπτει με βάση

τις κατά δήλωση του υπόχρεου τιμές κτήσης και πώλησης, η δηλωθείσα αξία θεωρείται ειλικρινής.»

Η διάταξη της παραγράφου αυτής ισχύει από 27 Δεκεμβρίου 2005.

7. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του ν. 3427/2005 αντικαθίσταται ως εξής:

«Οι περιπτώσεις διανομής, ανταλλαγής ή συνένωσης ακινήτων, τα οποία αποκτήθηκαν στο σύνολό τους μετά την 1.1.2006, υπόκεινται σε τέλος συναλλαγής.»*

8. Η περίπτωση ι' της παραγράφου 3 του άρθρου 7 του α.ν. 1521/1950 καταργείται και οι περιπτώσεις ια', ιβ' και ιγ' αναριθμούνται σε ι', ια' και ιβ' αντίστοιχα.

9. Στην περίπτωση ια' της παραγράφου 3 του άρθρου 7 του α.ν. 1521/1950 διαγράφεται η φράση «ή αντικλήτων».

10. Στο δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση της με την παράγραφο 3 του άρθρου 21 του ν. 3427/2005, και στο πρώτο εδάφιο του άρθρου 22 του ν. 3427/2005 διαγράφεται η φράση «η χρήση».

11. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 50 του ν. 542/1977 (ΦΕΚ 41 Α') προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Τα ανωτέρω ισχύουν και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες τα εισφερόμενα ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από τη συγχωνευόμενη εταιρεία κατά το χρόνο της συγχώνευσης. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον των φορολογικών αρχών και των διοικητικών δικαστηρίων.»

12. Η προθεσμία που ορίζεται από το άρθρο 22 του ν. 3427/2005 παρατείνεται από τη λήξη της μέχρι και 30 Νοεμβρίου 2007.

13. Στην περίπτωση ζ' του άρθρου 23 του ν. 2459/1997 (ΦΕΚ 17 Α') αντικαθίσταται η λέξη «μηνιαίες» με τη λέξη «διμηνιαίες». Η διάταξη της παραγράφου αυτής ισχύει από την 1η Ιανουαρίου 2006.

14. Στην παράγραφο 15 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 (ΦΕΚ 238 Α') προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

* Σχόλιο: Χρήζει νομοθετικής μεταβατικής ρύθμισης η διάταξη της παρ. 7 του άρθρου 16 του Ν.3522/2006, η οποία έχει ως εξής: «Οι περιπτώσεις διανομής, ανταλλαγής ή συνένωσης ακινήτων, τα οποία αποκτήθηκαν στο σύνολό τους μετά την 1.1.2006, υπόκεινται σε τέλος συναλλαγής» και με την οποία αντικαταστάθηκε

το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 11 του Ν.3427/2005, που είχε ως εξής: «Οι περιπτώσεις διανομής, ανταλλαγής ή συνένωσης ακινήτων, τα οποία αποκτήθηκαν στο σύνολό τους ή μερικώς μετά την 1.1.2006, υπόκεινται σε τέλος συναλλαγής.

Αιτιολογία μεταβατικής νομοθετικής ρύθμισης:

Από τη δημοσίευση του Ν.3522/2006, ήτοι από τις 22-12-2006, μέχρι την κοινοποίηση στις Δ.Ο.Υ. του ανωτέρω νόμου (πρώτες ημέρες Ιανουαρίου 2007), παραλήφθηκαν δηλώσεις από τις Δ.Ο.Υ. και καταρτίστηκαν συμβόλαια βάσει αυτών. Έχει εν τοις πράγμασι χαρακτήρα αναδρομικότητας η ανωτέρω ρύθμιση για το διάστημα που μεσολάβησε μέχρι την κοινοποίηση στις Δ.Ο.Υ. του νέου νόμου, για το λόγο ότι οι φορολογούμενοι έχοντας υπόψη τους τις μέχρι τότε φορολογικές διατάξεις προέβησαν στις αντίστοιχες συμβολαιογραφικές πράξεις και ήδη καθλούνται οι συμβαλλόμενοι από τις Δ.Ο.Υ. προκειμένου να υπαχθούν στο νέο φορολογικό καθεστώς. Θεωρούμε αναγκαίο η μεταβατική νομοθετική ρύθμιση να εξαιρεί τα ήδη καταρτισθέντα συμβόλαια βάσει δηλώσεων που παραλήφθηκαν με το προηγούμενο καθεστώς, καθώς και αυτά που θα ακολουθήσουν, για τα οποία έχουν ήδη υποβληθεί στις Δ.Ο.Υ. και παραληφθεί από τους φορολογούμενους οι σχετικές δηλώσεις μεταβίβασης.

Παράδειγμα: Συνιδιόκτητο ακίνητο τεσσάρων συνιδιοκτητών, κατά ποσοστό (1/4) έκαστος. Εντός του έτους 2006 μεταβιβάζεται με γονική παροχή το (1/4) εξ αδιαίρετου σε έναν εκ των συγγενών. Στη συνέχεια στις 27-12-2006 ακολουθήσε διανομή. Με βάση τη ρύθμιση του Ν.3427/2005 η διανομή υπήχθη σε τέλος συναλλαγής.

Με τη νέα ρύθμιση η διανομή θα υπαχθεί σε φόρο διανομής. Δημιουργούνται φορολογικές υποχρεώσεις για καταβολή μεγάλων ποσών φόρου, ιδιαίτερως όταν πρόκειται για ακίνητα μεγάλης αξίας.

Σημείωση: Το πρόβλημα δημιουργείται από το λόγο ότι η ανωτέρω προϊσχύουσα ρύθμιση ανέφερε «στο σύνολό τους ή μερικώς», ενώ η νέα ρύθμιση ορίζει «στο σύνολό τους».-

Άρθρο 20

Τροποποίηση διατάξεων επιβολής Φ.Π.Α. σε νεόδομη ακίνητα
Οι διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α., ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 2859/2000 (ΦΕΚ 248 Α'), τροποποιούνται, αντικαθίστανται και συμπληρώνονται ως εξής:

1. Η περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 αντικαθίσταται ως εξής:

«α) η μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας, η σύσταση ή η παραίτηση από το δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας, η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων

κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου καθώς και η μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας των ακινήτων της παραγράφου 1.»

2. Η περίπτωση γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7 αντικαθίσταται ως εξής:

«γ) η ιδιοκατοίκηση, η παράδοση σε μη φορολογητέα δραστηριότητα του ιδίου υποκειμένου, η μίσθωση, η δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ή η χρησιμοποίηση για οποιονδήποτε σκοπό ξένο προς την επιχείρηση, των ακινήτων που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6,».

3. Η παράγραφος 3 του άρθρου 16 αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Ειδικά για τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6 και της παραγράφου 2 περίπτωση γ' του άρθρου 7, η φορολογική υποχρέωση γεννάζεται και ο φόρος καθίσταται απαιτητός κατά το χρόνο:

α) υπογραφής του οριστικού συμβολαίου,

β) σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού και μέχρι τη σύνταξη της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης,

γ) μεταγραφής στις λοιπές περιπτώσεις που δεν απαιτείται η κάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου,

δ) πραγματοποίησης των πράξεων που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7,

ε) υπογραφής προσυμφώνου, με τον όρο της αυτοσύμβασης που προβλέπει το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα εφόσον καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου.»

4. Η περίπτωση δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 19 αντικαθίσταται ως εξής:

«δ) για τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει για τις πράξεις αυτές ο υποκείμενος από τον αγοραστή, τον λήπτη ή τρίτο πρόσωπο, προσαυξημένο με οποιαδήποτε παροχή που συνδέεται με τις πράξεις αυτές.

Για τις παραδόσεις ακινήτων στον κύριο του οικοπέδου που αναθέτει σε εργολάβο την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται η αξία των κτισμάτων που παραδίδονται σε αυτόν, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αξία του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτά. Η αξία αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη από την αξία των ποσοστών του οικοπέδου που μεταβιβάζονται από τον κύριο του οικοπέδου στον εργολάβο κατασκευαστή ή στον από αυτόν υποδεικνυόμενο τρίτο.

Σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την κυριότητα, η αξία της επικαρπίας προσδιορίζεται σε ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 15 του Κώδικα Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικιών και Κερδών από Λαχεία που κυρώθηκε με τον ν.2961/2001 (ΦΕΚ 266 Α') όπως ισχύει.»

5. Η περίπτωση λδ' της παραγράφου 1 του άρθρου 22 αντικαθίσταται ως εξής:

«λδ) α) η παράδοση ακινήτων, εκτός από:

- την παράδοση που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6,

- τις παραδόσεις που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7,

β) η παράδοση ακινήτων σε δικαιούχους απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας, καθώς και η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου που συνίσταται υπέρ των ανωτέρω ακινήτων. Η απαλληγή αυτή από το Φ.Π.Α. κρίνεται οριστικά κατά το χρόνο της παράδοσης του ακινήτου.

6. Η περίπτωση ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 32 αντικαθίσταται ως εξής:

«ε) κυρωμένο αντίγραφο της έκτακτης περιοδικής δήλωσης ή της ειδικής δήλωσης της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36, όπου προβλέπεται η καταβολή φόρου με τις δηλώσεις αυτές, από τις οποίες αποδεικνύεται η καταβολή του φόρου.»

7. Οι υποπεριπτώσεις i και N της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 αντικαθίστανται και προστίθεται νέα υποπερίπτωση iii ως εξής:

«i) Ειδική δήλωση Φ.Π.Α., όταν ενεργεί πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις της παραγράφου 1 και της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 6. Η δήλωση αυτή υποβάλλεται κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 16. Με την υποβολή της δήλωσης αυτής, καταβάλλεται εφάπαξ ο αναλογών στην παράδοση του ακινήτου φόρος, αφού συμψηφισθεί ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει τη μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία, όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι τη χρονική στιγμή γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

Η ίδια δήλωση υποβάλλεται και για τις πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7, χωρίς την καταβολή του φόρου, ο οποίος καταβάλλεται με την περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. της οικείας φορολογικής περιόδου.

ii) Ειδικά έντυπα απεικόνισης του συνολικού κόστους της οικοδομής και κατανομής αυτού στις επί μέρους ιδιοκτησίες, προϋπολογιστικά και απολογιστικά.

iii) Γνωστοποίηση για τη χρησιμοποίηση ακινήτου, το οποίο κατασκευάστηκε ως εμπορεύσιμο στοιχείο επιχείρησης, ως παγίου σε φορολογητέα δραστηριότητα, καθώς και για ακίνητο το οποίο απαλλοτριώθηκε. Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ταυτόχρονα με την περιοδική δήλωση της φορολογικής περιόδου κατά την οποία άρχισε η χρησιμοποίηση ή πραγματοποιήθηκε η απαλλοτρίωση.»

8. Η παράγραφος 3 του άρθρου 37 αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται:

α) να μη συντάσσουν έγγραφα για πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6, πλην της περίπτωσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ή για πράξεις για τις οποίες ο φόρος καταβάλλεται

με έκτακτη δήλωση, εφόσον δεν παραδίδεται σε αυτούς θεωρημένο αντίγραφο της ειδικής δήλωσης που προβλέπει η διάταξη της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 και του σχετικού ή σχετικών διπλοτύπων καταβολής του φόρου ή της έκτακτης δήλωσης, κατά περίπτωση,

β) να αναγράφουν στα πιο πάνω έγγραφα τον αύξοντα αριθμό της ειδικής δήλωσης που προβλέπει η διάταξη της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 και του σχετικού ή σχετικών διπλοτύπων καταβολής του φόρου ή της έκτακτης δήλωσης, κατά περίπτωση.»

9. Οι παράγραφοι 4 και 5 του άρθρου 37 αναριθμούνται σε 5 και 6 και προστίθεται νέα παράγραφος 4 ως εξής:

«4. Ο υποθηκοφύλακας ή ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου είναι υποχρεωμένος να αρνηθεί τη μεταγραφή σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά πράξεις επί ακινήτων που προβλέπουν οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 περίπτωση α' του άρθρου 6, πλην της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, αν δεν προσκομίζεται σε αυτόν αντίγραφο της ειδικής δήλωσης της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36.»

10. Στο άρθρο 38 η παράγραφος 10 αναριθμείται σε 11 και προστίθεται νέα παράγραφος 10 ως εξής:

«10. Η ειδική δήλωση της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 ανακαλείται στις περιπτώσεις μεταίωσης του συμβολαίου, ύστερα από αίτηση του υποκειμένου η οποία υποβάλλεται με την ίδια αίτηση για ακύρωση της πράξης προσδιορισμού του φόρου σύμφωνα με την περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 56.»

11. Στο άρθρο 56 προστίθεται νέα παράγραφος 2 ως εξής:

«2. Ειδικά, πράξη προσδιορισμού του φόρου που εκδόθηκε σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 48 επί ειδικής δήλωσης της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 36 είτε κατ' αυτής ασκήθηκε προσφυγή είτε επετεύχθη διοικητική επίλυση της διαφοράς είτε περαιώθηκε ως ειλικρινής, δύναται να ακυρωθεί για έναν από τους παρακάτω λόγους:

α) σε περίπτωση μεταίωσης συμβολαίου,

β) σε περίπτωση διόρθωσης στοιχείων εκ παραδρομής δηλωθέντων λανθασμένα στην ειδική δήλωση, πλην του φόρου των εισροών, πριν την υπογραφή του συμβολαίου.

Για την ακύρωση αποφασίζει ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., ύστερα από αίτηση του υποκειμένου, εφόσον προσκομίζεται το πρωτότυπο της ειδικής δήλωσης και βεβαιώνεται από τον συμβολαιογράφο επί του σώματος αυτής ότι δεν έγινε η μεταβίβαση.»

12. Η ισχύς των διατάξεων του άρθρου αυτού αρχίζει από 1ης Ιανουαρίου 2006.

Αρχή φόρμας

Τέλος φόρμας 2) Ν.3517/2006: Φορολογικό καθεστώς για τις συγχωνεύσεις κ.λ.π. εταιρειών διαφορετικών κρατών-μελών (ΦΕΚ Α271/21-12-2006).

Ενσωμάτωση στο εθνικό δίκαιο της Οδηγίας 2005/19/ΕΚ σχετικά με το κοινό φορολογικό καθεστώς για τις συγχωνεύσεις, διασπάσεις, εισφορές ενεργητικού και ανταλλαγές μετοχών μεταξύ εταιρειών διαφορετικών κρατών-μελών και άλλες διατάξεις.

3) ΠΔ 256/2006: Μετονομασία της παραλία «Βούρκος» Δήμου Μολάων, σε παραλία «Βιανδίνη» (ΦΕΚ Α282/29-12-2006).

4) Ν.3536/2007: Μεταναστευτική πολιτική-ΟΤΑ-Πολιτική προστασία, Μερική απασχόληση, Μουφτείες κ.λ.π. (ΦΕΚ Α 42/23-2-2007).

Άρθρο 15

Υποχρεώσεις υπηρεσιών, συμβολαιογράφων και τρίτων-Διοικητικές και ποινικές κυρώσεις.

«2. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 85 του ν.3386/2005 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Κατά την κατάρτιση συμβολαιογραφικών πράξεων, στις οποίες συμβαλλόμενοι ή συμμετέχοντες καθ' οιονδήποτε τρόπο είναι υπήκοοι τρίτων χωρών, που παρίστανται αυτοπροσώπως, ή δηλώνουν κατοικία ή διαμονή στην ημεδαπή, οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να διαπιστώνουν ότι αυτοί έχουν θεωρηθεί εισόδου ή άδεια διαμονής ή βεβαίωση της παρ. 3 του άρθρου 11 του νόμου αυτού ότι έχουν καταθέσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοσή της και να κάνουν σχετική μνεία στην πράξη τους.»

Με χαρά εγκαινιάζουμε αυτή τη στήλη. Πιστεύουμε ότι είναι ωφέλιμο για όλους να απαντούμε σύντομα σε συμβολαιογραφικές ερωτήσεις που θα έρχονται, όπως επίσης και να δημοσιεύουμε σκέψεις και απόψεις σας.

Απορίες και ερωτήματα επί θεμάτων που αφορούν τη συμβολαιογραφία

1) Επί των πλειστηριασμών

Δίδεται από τη δανειστρία Τράπεζα εις τον οφειλέτην αναστολή πλειστηριασμού με όρους που καθορίζονται στην πράξη αναστολής. Εκδίδεται νέο πρόγραμμα (περίληψη κατασχετήριας έκθεσης) και προσδιορισμός νέου πλειστηριασμού. Δεν υποκαθιστά τη νομική πράξη της αναγκαστικής εκτέλεσης η καταβολή των δόσεων εις τη δανειστρία και περιορίζεται στο συμ/κόν έργο:

Επί των προσυμφώνων

2) Τα προσύμφωνα (μεταβιβάσεως, γονικής παροχής, δωρεάς, οριζοντίου ιδιοκτησίας κ.λ.π.) τα οποία σε λεπτομέρεια αναφέρονται στο τεύχος του Νοταρίου του Σ.Σ. Θεσσαλονίκης του έτους 2005, τεύχος 13, και τα οποία είναι ενοχική σύμβαση, με αυτοσύμβαση κατ' άρθρο 235 Α.Κ. γιατί να μη γίνονται δεκτά από διάφορες υπηρεσίες αφ' ενός και αφ' ετέρου γιατί να απαιτείται επί προσυμφώνου γονικής παροχής ή δωρεάς εν περιπτώσει θανάτου του δίδοντος ή δωρητού η δήλωση αποδοχής κληρονομίας, επί του μεταβιβασθέντος ακινήτου, όλων των κληρονόμων παραβιαζομένης της βούλησης του μεταβιβάζοντος και επερχομένης της παράβασης του άρθρου 235 Α.Κ. (το οποίον καταργείται μόνον δια της νομοθετικής οδού) προκειμένου να γίνει οριστική σύμβαση μόνον δια της συμμετοχής του λαμβάνοντος την παροχή.

Δεν υποκαθιστά τη νομική πράξη αποκρυπτομένη υπεκφυγή συμβολαιογραφικού έργου;

3) Εις την Γαλλία μέλος της Ε.Ε. δεν υπάρχει ενιαία περιφέρεια για τους συμβολαιογράφους; Εδώ τι ισχύει; Καμία εξέλιξη επί τα βελτίω; Στον Υπουργό κ. Μάνο εδόθη απάντηση για το ερώτημά του επί των δικαιωμάτων μας, τα οποία δεν φτάνουν να πληρώσουμε την δακτυλογράφο. Κάποια γνωμάτευση δεν πρέπει να δοθεί επί των ανωτέρω θεμάτων και δη του δεύτερου;

Με τιμή
Πέτρος Γ. Καραμανώλης
 Συμβολαιογράφος Φαρσάλων

Αίσιον και Ευτυχές το νέον έτος

** Η επιστολή μας ήρθε τον Ιανουάριο*

Αίσιον κι όταν λέω αίσιον, εννώ αίσιον, εντελώς αίσιον στην απόλυτη έννοιά του. Αίσιον και ευτυχές για όλους τους ανθρώπους γεμάτο δημιουργία, ερωτισμό, προσοδοφόρο, όλο χαρά και υγεία.

Αίσιον, και αν είναι να χιονίσει, να χιονίσει όμορφα, κομψά προγραμματισμένα πολιτισμένα, χωρίς πολυήμερους αποκλεισμούς και ταλαιπωρίες χωρίς βλάβες στο δίκτυο του ΟΤΕ και της Δ.Ε.Η και αν είναι να βρέξει, πάλη έτσι να βρέξει, να μη βυθιστεί η Ελλάδα στη λασπουργιά και τη γλίτσα*.

Αίσιον και ευτυχές το νέον έτος. Οι μισθοί και οι συντάξεις να αυξηθούν εκατό τοις εκατό. Οι τιμές σε όλα τα καταναλωτικά αγαθά να υποτιμηθούν. Κανείς να μην πεινάει κανείς να μην υποφέρει κι όλα τα παιδιά νάναι ευτυχισμένα, με ή χωρίς τους τηλεμαραθώνιους.

Αίσιον και ευτυχές το νέο έτος και για μας τους Συμβολαιογράφους. Αν βγούμε επιτέλους από τα γραφεία μας έξω στον κόσμο, να νοιώσουμε τη χαρά των γιορτών, να πιούμε τον καφέ μας σε κάποιο καφέ με την ψυχία μας και όχι με το άγχος του συμβολαίου, ξενυχτώντας στα γραφεία μας παρέα με την αύξηση των αντικειμενικών αξιών. Να μπαίνουν οι πελάτες στα γραφεία μας χαρούμενοι, γελαστοί, γεμάτοι κατανόηση και ευγένεια, κανείς να μην είναι κατσούφης, δύστροπος, πιεστικός και πολύ βιαστικός...

Να καταργηθούν τα περισσότερα από τα προσαρτώμενα που κάνουν το συμβόλαιο να μοιάζει με βιβλίο. Κι' όταν πηγαίνουμε στο Κτηματολόγιο – τι χαρά και αυτή – να μας δίνουν την γεωμετρική μεταβολή σε μια ώρα και όχι σε τρεις μήνες τουλάχιστον, γιατί μέχρι τότε – επειδή η ζωή είναι απρόβλεπτη- το συμβόλαιο ίσως νάχει κάνει φτερά και οι πελάτες νάχουν αποδημήσει εις Κύριον. Και αν έχουμε διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων ή πρόδηλο, ακόμη και άγνωστο ιδιοκτήτη – άκου άγνωστο – να μην αναρωτιώμαστε πόσο σοβαρό άτομο είμαι, αν σπούδασα την νομική επιστήμη και πως αυτές οι ορολογίες, (άγνωστος, γεωμετρικά στοιχεία κλπ) μάλλον σε τεχνικά θέματα μας παραπέμπουν παρά σε νομική σκέψη..

Όμως εγώ θα επιμείνω να εύχομαι όπως και εσείς φαντάζομαι. Αίσιον και ευτυχές το νέο έτος 2007 για όλους μας.

Ασπασία Θεμ. Καρτζογιάννη
 Συμβολαιογράφος Μεσολλογίου

** Ο Θεός μάλλον σας άκουσε, αγαπνητή συνάδελφος*