

Νοτάριος

Τριμηνιαία Έκδοση του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης
Τεύχος 22 • ΑΠΡΙΛΙΟΣ • ΜΑΪΟΣ • ΙΟΥΝΙΟΣ 2008 • 6785



ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ

Μετρήσεις Εκτάσεων

Αναγκαστική Εκτέλεση
Προϋποθέσεις Εγκυρότητας

Συνένωση της ψιλής κυριότητας
με την επικαρπία, σε περίπτωση κατάσχεσης
μόνο της Ψ.Κ.



2ο Πανερωπαϊκό
Συμβολαιογραφικό
Συνέδριο
στη Βαρσοβία

Νοτάριος

ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΕΚΔΟΤΗΣ: Ιωάννα Μπιλιση - Χρυσσαλά,
*Πρόεδρος Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης*
(Αριστοτέλους 22 - 54623 Θεσσαλονίκη,
τηλ. 2310 224538)
ΕΔΡΑ: Θεσσαλονίκη

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ:
Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών
Συλλόγων Ελλάδος.

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ:
Ιωάννα Μπιλιση - Χρυσσαλά, Σοφία Μουρατίδου - Ζαχαριάδου,
Αικατερίνη Μπάτziου - Καρακάση, Μαριάννα Παπακυριάκου,
Μαρία Χαλκίδου

Υπεύθυνη σύμφωνα με το νόμο και επιμελήτρια ύλης:
Σοφία Μουρατίδου, Μητροπόλεως 34, 54623 Θεσσαλονίκη,
τηλ. 2310 237204, fax 2310 274268, e-mail: softmour@hol.gr

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ - ΕΚΤΥΠΩΣΗ:
Μ. Διαμαντίδη Α.Ε.

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΤΜΗΜΑΤΩΝ
Γραφικών - Πολιτιστικών: Καίτη Καρακάση, Βέφα Τσερμενίδου

Υπεύθυνοι συλλογής ημεδαπής νομοθεσίας και νομολογίας:
Μαρία Χαλκίδου, Κατερίνα Μιχαηλίδου, Ξενοφών Κόκκινος

Επιμέλεια και διόρθωση κειμένων:
Αλεξάνδρα Γιαννακοπούλου, Ελένη Ευθυμιάδου,
Αναστασία Κουκοδήμου, Βούλα Μουρτζούκου, Θεανώ Μαρέτη

Υπεύθυνοι διεθνούς τομέα:
Σοφία Μουρατίδου, Μαριάννα Παπακυριάκου

Στήλη διαδικτύου: Φωτεινή Κούτκου

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ Σ.Σ.Ε.Θ.
ΙΩΑΝΝΑ ΜΠΙΛΙΣΗ - ΧΡΟΥΣΑΛΑ
Πρόεδρος
ΣΟΦΙΑ ΜΟΥΡΑΤΙΔΟΥ - ΖΑΧΑΡΙΑΔΟΥ
Αντιπρόεδρος
ΠΟΛΥΞΕΝΗ ΠΑΡΑΤΗΡΑ - ΤΡΙΚΟΥΚΗ
Γενική Γραμματέας
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΜΠΑΤΖΙΟΥ - ΚΑΡΑΚΑΣΗ
Ταμίας
ΒΑΣΙΛΙΚΗ - ΒΑΡΒΑΡΑ ΕΛΑΙΑ - ΒΛΑΧΑΚΗ
Μέλος
ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΦΑΡΔΗ
Μέλος
ΜΑΡΙΑ ΧΑΛΚΙΔΟΥ
Μέλος
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΑΝΩΛΙΔΗΣ
Μέλος
ΕΛΕΝΗ ΚΕΤΙΚΙΔΟΥ
Μέλος

Διανέμεται δωρεάν στα μέλη των Συμβολαιογραφικών
Συλλόγων της Ελλάδας και σε 300 φορείς.

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΤΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ

Σ.Σ. Αθήνας, Ελένη Κοντογεωργίου,
Γενική Γραμματέας Συλλόγου
Ακαδημίας 81, τηλ. 210 3802979

Σ.Σ. Λάρισας, Αθανάσιος Αθμπάνης,
Πρόεδρος
Ρούσβεϊτ 20, τηλ. 2410 535235

Σ.Σ. Θράκης, Ανδρονίκη Μουτσοκάπα,
Πρόεδρος
Παύλου Μελά 20, Καβάλα,
τηλ 2510 227317

Σ.Σ. Κρήτης, Στυλιανή Καλιογεράκη - Αρχοντάκη,
Πρόεδρος
Δαιδάλου 37, Ηράκλειο,
τηλ. 2810 346489

Σ.Σ. Ιωαννίνων, Ευθύμιος Παπαγεωργίου,
Πρόεδρος
Χαρ. Τρικούπη 5,
τηλ. 26510 26192

Σ.Σ. Κέρκυρας, Σπυρίδων Σπίγγος,
Πρόεδρος
Άγιοι Δούλοι Κέρκυρας,
τηλ. 26630 94105

Σ.Σ. Πατρών, Αργυρώ Κακούρα,
Μέλος Δ.Σ.
Κανακάκη 101, Πάτρα,
τηλ. 2610 321509

Σ.Σ. Ναυπλίου, Σταύρος Μποζιονιέλης,
Πρόεδρος
Πλάταια Αγίου Πέτρου, Άργος,
τηλ. 27510 67386

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22 - 54623 Θεσσαλονίκη,
τηλ. 2310 221127, 2310 270968
fax 2310 263139
<http://www.notarius.gr>
e-mail: notarius@otenet.gr

*Τα ενυπόγραφα άρθρα απηχούν μόνο τις απόψεις του
συντάκτη τους. Η συντακτική επιτροπή του περιοδικού
μπορεί να δημοσιεύει τα άρθρα ή τις επιστολές κατά την κρίση της,
χωρίς όμως να αλλιάζει το νόημά τους. Μετά την αποστολή του
στο περιοδικό, κανένα άρθρο δεν επιστρέφεται. Δεν επιτρέπεται
η αναδημοσίευση, ολική ή μερική άρθρων του περιοδικού,
χωρίς προηγούμενη άδεια του εκδότη.*

*“L’act authentique et l’institution notariale
constituent des rouages essentiels pour garantir
la liberté, la sécurité et la Justice dans un Etat moderne.”*

(U.I.N.)

*“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

- 03 Editorial
 - 04 Κουίζ γνώσεων
για τους εν ενεργεία
 - 08 Η νέα ουσιαστική πλέον κτηματογράφηση των ακινήτων των πόλεων,
προοιώνίζεται άρτιο εθνικό κτηματολόγιο
 - 10 Αναγκαστική εκτέλεση
Προϋποθέσεις εγκυρότητας
 - 15 Κατάτμηση
χρησιδεσποθέντος κλήρου
 - 16 Συνένωση της ψιλής κυριότητας
με την επικαρπία, σε περίπτωση κατάσχεσης μόνο της Ψ.Κ.
 - 17 Αλβανικό κληρονομικό δίκαιο. Κληρονομική διαδοχή εξ αδιαθέτου,
κληρονόμοι κατά τάξεις. Διαδοχή από διαθήκη: δικαίωμα σύνταξης,
τύπος και κύρος διαθήκης
 - 24 Συμβολαιογραφικά
δικαιώματα
 - 25 Ο συμβολαιογράφος και τα ανθρώπινα
δικαιώματα στην ελληνική έννομη τάξη
 - 28 Μετρήσεις
εκτάσεων
 - 30 Ανταρσία του 'εγώ' στην εφαρμογή της κοινωνικής
δικαιοσύνης και στην εφαρμογή του νόμου
 - 32 Με Φεγγάρι
και αστροφεγγιά....
 - 33 Επίσκεψη ρώσων συμβολαιογράφων
στο Σύλλογο
 - 34 Πανερωπαϊκό
Συμβολαιογραφικό Συνέδριο
 - 36 Βιβλιοπαρουσίαση
-

Ο Νοτάριος φροντίζει σε κάθε τεύχος να καλύπτει την επικαιρότητα, τη συμβολαιογραφική, εννοείται.

Τα δύο θέματα που κυριαρχούν αυτή τη φορά είναι το ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ και οι εξετάσεις των υποψηφίων συμβολαιογράφων. Και ενώ τα προεδρεία των Συλλόγων δίνουν συνεντεύξεις σε διεισδυτικούς δημοσιογράφους και αγωνιούντες τηλεθεατές, και εμείς όλοι προσπαθούμε να κατανοήσουμε τα έντυπα Δ1 και Δ2, τα νιάτα μας, η επόμενη γενιά συμβολαιογράφων ασφυκτούν και συμπίεζονται στο χώρο των εξετάσεων, με κόκκινα μάτια απ' το ξενύχτι και το διάβασμα και, με τον υδράργυρο έξω να αγγίζει τους 40 βαθμούς.

Το editorial αυτό θέλω να τους το αφιερώσω.

Βρισκόμαστε στη Φιλοσοφική Σχολή του Αριστοτελείου, σε ένα αμφιθέατρο που φέρει το βαρύ όνομα «Μανώλης Τριανταφυλλίδης». Οι τοίχοι γεμάτοι graffiti, συνθήματα, αλλήλα κυρίως λόγω και της ειδικότητας των παιδιών που φοιτούν εδώ, γεμάτοι από ποίηση. Όλοι οι μεγάλοι μας ποιητές, ο Ελύτης, ο Αναγνωστάκης, ο Σαχτούρης εναλλιάσσονται σαν μια πολύχρωμη ταπεσαρία στους γύρω τοίχους με στίχους όπως:

«Ωσπου τέλος ένιωσα, κι ασ πα να μ' έλεγαν τρελό, ότι από ένα τίποτα γίνεται ο παράδεισος»

Οδυσσέας Ελύτης

«Σαν πρόκες πρέπει να καρφώνονται οι λέξεις, να μην τις παίρνει ο άνεμος»

«Όμως ο πόλεμος δεν τελείωσε ακόμα γιατί κανένας πόλεμος δεν τελείωσε ποτέ».

Μανώλης Αναγνωστάκης

Μέσα σ' αυτή την ατμοσφαιρική αίθουσα και σε κάποιες άλλες στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, γράφουν οι νέοι νομικοί εξετάσεις σε αστικό, εμπορικό, πολιτική δικονομία, κώδικα συμβολαιογράφων, ειδικούς νόμους, ξένες γλώσσες.

Τα θέματα έρχονται, δύσκολα, πονηρά, με κάποιες παγίδες για τα παιδιά. Πρέπει να φανούν οι καλύτεροι, οι άριστοι. Ο ανταγωνισμός είναι μεγάλος, θα περάσουν οι πιο διαβασμένοι αλλήλα όχι μόνο.



Οι εξετάσεις αυτές προϋποθέτουν βαθιά γνώση και κατανόηση όλου του δικαίου της ύλης. Πρέπει να ξέρεις να ψάχνεις τους κώδικες, να έχεις χωνέψει τη θεωρία, να έχεις δει νομολογία, να έχεις αντιμετωπίσει καταστάσεις στην πράξη. Όλα αυτά μαζί, γιατί αλλιώς δεν μπορείς να γράψεις.

Οι πρώτες αντιδράσεις, και από τα μέλη της επιτροπής ακόμη ότι, τα θέματα είναι δύσκολα, σιγά – σιγά αλληλάζουν.

Θα είμαστε περήφανοι ως κλάδος, εάν στους κόλπους μας εισέρχονται τέτοιοι νομικοί, με τόσες γνώσεις και νομική κριτική σκέψη, που θα τον αναβαθμίσουν και θα του δώσουν κύρος.

Η συμβολαιογραφία σήμερα είναι μια πολύ απαιτητική πόρτα. Έχει το δικό της δίκαιο, το συμβολαιογραφικό, που δεν θα το μάθεις όμως ποτέ, αν δεν μπορείς να συνδυάσεις μαζί ενοχικό, οικογενειακό, εμπράγματο, κληρονομικό, δικονομικό, κτηματολογικό δίκαιο, εμπορικό και άλλα πολλά.

Αυτό όμως της προσδίδει και τη γοητεία της.

Αγαπητοί νέοι φίλοι, δεν πρέπει να θέλητε τα εύκολα. Μια και βρισκόμαστε σε έναν ναό ποίησης σας θυμίζω τους υπέροχους στίχους του Γκαίτε:

«Εύκολο ήλαφρο δεν το ζυγώνω, το δυσκόλοπαρτο μ' ευφραίνει μόνο».

Επίσης θέλω να σας πω ότι σε όλες τις χώρες που υπάρχει συμβολαιογραφία, έτσι

διαγωνίζονται οι υποψήφιοι συμβολαιογράφοι και μάλιστα πολύ πιο δύσκολα. Εάν σας ενδιαφέρει να μάθετε πως γίνονται συμβολαιογράφοι οι νέοι Γερμανοί, Γάλλοι, Αυστριακοί κ.λπ υπάρχουν δημοσιεύσεις τόσο στο Νοτάριο όσο και στη Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση και θα διαπιστώσετε ότι εκεί οι προϋποθέσεις είναι πιο δύσκολες. Σ' εμάς φταίει βέβαια και η ζέση.

Η επιτροπή Κώδικα μας ενημέρωσε ότι θα φροντίσει να αλλιάξει την εποχή των εξετάσεων και ίσως γίνονται πια άνοιξη.

Ακριβώς απέναντι από το τραπέζι της Επιτροπής, πίσω από σας, στην πλάτη σας, ο Μπέρτολτ Μπρέχτ με κόκκινα γράμματα σας δίνει για όλη σας τη ζωή, είτε γίνετε εν τέλει συμβολαιογράφοι, είτε όχι, τις εξής παραινήσεις:

- Αντί να είστε καλοί μονάχα, προσπαθήστε να δημιουργήσετε μια κατάσταση που να κάνει δυνατή την καλοσύνη, ή καλύτερα περιπτή.

- Αντί να είστε πλούτεροι μονάχα, προσπαθήστε να δημιουργήσετε μια κατάσταση που να πλευτερώνει όλους, που να κάνει ακόμα και την αγάπη για πλευτεριά, περιπτή.

- Αντί να είστε λογικοί μονάχα, προσπαθήστε να δημιουργήσετε μια κατάσταση που να μεταβάλλει το παράλογο στον άνθρωπο σε μια επιχείρηση κακή.

Το περιοδικό Νοτάριος σας εύχεται το καλύτερο για τη ζωή σας.

Για τους εν ενεργεία συμβολαιογράφους σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα θέματα των εξετάσεων για να ελέγξουμε κι εμείς τις γνώσεις μας, μετά από κάποια χρόνια, και να δούμε, αν εμείς θα μπορούσαμε να πετύχουμε στο διαγωνισμό.

Ευχές για καλό καλοκαίρι

Σοφία Μουρατίδου

Διαγωνισμός Υποψηφίων Συμβολαιογράφων 2008

Κουίζ γνώσεων για τους εν ενεργεία



Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Ο Π κάτοικος Ιωαννίνων μεταβίβασε λόγω δωρεάς στον έγγαμο γιο του Γ ένα ακίνητο με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφηκε νόμιμα. Μετά τέσσερα έτη ο Γ ήλθε σε διάσταση με την σύζυγο του Σ, την οποία εγκατέλειψε και δυο έτη μετά την διάσταση αυτός προσβλήθηκε από ανίατη ασθένεια.

Ακολουθώντας, ενόψει του κινδύνου θανάτου και προκειμένου να φαλκιδευτούν τα κληρονομικά δικαιώματα της συζύγου του στο ανώτερο ακίνητο, συνεννοήθηκε με τον Π και ο τελευταίος άσκησε εναντίον του αγωγή την οποία του επέδωσε και στην οποία περιέλαβε και δήλωση ανακλήσεως της δωρεάς λόγω αχαριστίας και ζητούσε αφενός να αναγνωριστεί ότι συνέτρεχε ο λόγος ανακλήσεως της δωρεάς και αφετέρου να του αποδοθεί το ακίνητο. Ο Γ ερημοδίκησε και εκδόθηκε απόφαση η οποία δέχτηκε την αγωγή και η οποία τελεσιδίκησε. Στη συνέχεια ο Γ ο οποίος νοσηλεύεται στην Αθήνα, με δήλωση του ενώπιον συμβολαιογράφου της Αθήνας την 10-04-2008 δήλωσε ότι αποδέχεται την εκδοθείσα απόφαση και ότι δωρίζει στον Π το ακίνητο και του μεταβιβάζει την κυριότητα, η δήλωση

δε αυτή μεταγράφηκε στην επόμενη μέρα με φροντίδα του συμβολαιογράφου.

Την 13-4-2008 ο Γ απεβίωσε χωρίς να αφήσει διαθήκη και κληρονόμοι του εξ αδιαθέτου ήταν ο Π και η Σ. Την 18-4-2008 ο Π με δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου των Ιωαννίνων αποδέχτηκε το περιεχόμενο της ανωτέρω δήλωσης του γ και μετέγραψε μετά διήμερο την εν λόγω δήλωση. Από την πλευρά της η Σ, αφού διαπίστωσε ότι δεν υπήρχε διαθήκη του Γ, αποδέχτηκε την 20-5-2008 ενώπιον συμβολαιογράφου την κληρονομιά του Γ στο 1/2 εξ αδιαιρέτου του ως άνω ακινήτου και μετέγραψε αυθημερόν την αποδοχή. Ερωτάται

- 1) Με βάση τα ανωτέρω δεδομένα ποιος η ποιοι είναι σήμερα κύριοι του ανωτέρω ακινήτου και γιατί;
- 2) Η απάντησή σας θα ήταν διαφορετική και κατά τι, αν ο Π δεν είχε προβεί στην δήλωση της 18-4-2008;

Β. ΕΡΩΤΗΜΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

- 1) Τι είδους έννομη σχέση συνιστά και γιατί, η παραχώρηση σε κάποιον με συμβολαιογραφικό έγγραφο του εμπράγματος δικαιώματος να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένο διαμέρισμα για το διάστημα από 1ης Απριλίου μέχρι 30ης Σεπτεμβρίου κάθε έτους, κατ' αποκλεισμό του κυρίου μόνο κατά το διάστημα αυτό;
- 2) Σε περίπτωση που στη διαθήκη έχει οριστεί υποκατάστατος του μοναδικού

εγκατασταθέντος κληρονόμου και ο τελευταίος αποποιηθεί την κληρονομιά που επήχθη σ αυτόν από την διαθήκη και στην συνέχεια αποδεχτεί αυτήν (κληρονομιά) ενώπιον συμβολαιογράφου ως μοναδικός εξ αδιαθέτου κληρονόμος, είναι έγκυρη η ανωτέρω αποδοχή ή όχι και γιατί;

3) Αν τα μέρη συμφωνήσουν να τηρήσουν τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου για την σύναψη μεταξύ τους συμβάσεως δανείου, εγκύρως η όχι τροποποιούν στη συνέχεια προφορικώς ουσιαστικό όρο της ανωτέρω συμβάσεως και γιατί;

4) Σε περίπτωση που ο κληρονόμος από δημόσια διαθήκη έμαθε την επαγωγή σ' αυτόν της κληρονομιάς όταν δημοσιεύτηκε η διαθήκη και κατά τον χρόνο αυτόν διέμενε στο εξωτερικό και ήλθε μετά ένα μήνα στην Ελλάδα για μόνιμη εγκατάσταση, τι προθεσμία έχει να αποποιηθεί την κληρονομιά και γιατί;



ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Ο συμβολαιογράφος Σ, ο οποίος παραλήθως με το επάγγελμα του εκδίδει προς πώληση την εβδομαδιαία εφημερίδα υπό τον τίτλο «Τα νέα των συμβολαιογράφων», παύει την πληρωμή των χρεών του. Ο Α, ιδιοκτήτης

και εκμισθωτής του ακινήτου όπου ο Σ έχει εγκαταστήσει τα γραφεία της εφημερίδας, έχει απαίτηση έναντι του Σ από καθυστερημένα μισθώματα. Για το λόγο αυτό ζητεί από το αρμόδιο Πρωτοδικείο την πτώχευση του Σ.Ο. Σ. ισχυρίζεται ότι:

α) δεν είναι έμπορος και ούτε θα μπορούσε να είναι έμπορος εκ του λόγου ότι είναι συμβολαιογράφος,
β) η απαίτηση για καταβολή μισθωμάτων από την μίσθωση ακινήτου δεν είναι εμπορική απαίτηση.
Αξιολογήστε αιτιολογημένα τους ισχυρισμούς του Σ.

ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

1. Η παροχή εγγύησης υπέρ εμπορικού χρέους είναι αστική ή εμπορική πράξη και γιατί;
2. Έννοια και είδη δίγραμμης επιταγής
3. Ο Α. είναι ενυπόθηκος δανειστής του Β. Σε περίπτωση κήρυξης του οφειλέτη Β σε πτώχευση ο Α:
 - α) μέχρι πότε μπορεί να ασκήσει την εμπράγματη αγωγή του και να ικανοποιηθεί από το πλειστηριασμό του βεβαρημένου με υποθήκη ακινήτου;
 - β) οφείλει να αναγγείλει την απαίτηση του κατά την διαδικασία της αναγγελίας και εξέλεξης των απαιτήσεων; (το υπό β ερώτημα να απαντηθεί τόσο από την οπτική του παλαιού καθεστώτος του Εμπορικού νόμου, όσο και υπό το ισχύον καθεστώς του νέου Πτωχευτικού Κώδικα).
4. Ιδιαιτερότητες της γενικής συνέλευσης και της συνέλευσης των εταίρων επί μονοπρόσωπης α.ε και μονοπρόσωπης ε.π.ε αντιστοίχως.



ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΖΗΤΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Την 21η Μαΐου 2008 με επίσηυση του δανειστή (Δ), διενεργήθηκε δημόσιος

αναγκαστικός πλειστηριασμός σε ακίνητο, κυριότητας του οφειλέτου (Ο) στο οποίο είχε εγγραφεί υποθήκη υπέρ της δανειστρίας Τράπεζας, κείμενο στην περιφέρεια του Δήμου Γλυφάδας, που κατακυρώθηκε στον υπερθεματιστή (Β). Η με αριθμό 10/1-4-2008 περίληψη της κατασχετήριας έκθεσης του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών, Π. Παλαιολόγου, βάσει της οποίας έγινε ο πλειστηριασμός χωρίς, όμως, να γίνεται μνεία σ' αυτήν του υφιστάμενου εμπράγματος βάρους, επιδόθηκε στον οφειλέτη, όχι όμως και την δανειστρία Τράπεζα, την 18η ημέρα από την ημέρα της κατάσχεσης, με θυροκόλληση στην οδό Πλάτωνος αρ.20, στη Γλυφάδα, ενώ, κατά το χρόνο της επίδοσης της, η διεύθυνση της πραγματικής κατοικίας του οφειλέτη, ήταν στον Πειραιά, στην οδό Λαμπράκη 33. Τι θα μπορούσε να επικαλεστεί ο ανακόπτων-οφειλέτης, ως λόγους ανακοπής και, με ποιες προϋποθέσεις, για το παραδεκτό αυτής(ανακοπής), προκειμένου να επιδιώξει την ακύρωση του πλειστηριασμού; Ασκήει ή όχι επιρροή στο κύρος του πλειστηριασμού, το γεγονός ότι η κατασχετήρια έκθεση επιδόθηκε στη διεύθυνση, που είχαν γίνει όλες οι προηγούμενες επιδόσεις των διαδικαστικών εγγράφων της εκτελεστικής διαδικασίας; Πως προβάλλεται, από ποιόν, και μέσα σε ποια προθεσμία, η αμφισβήτηση της εγκυρότητας του πλειστηριασμού, α) στην περίπτωση επίδοσης περίληψη της κατασχετήριας έκθεσης, με τρόπο δικονομικώς άκυρο; και β) στην περίπτωση που έχει διενεργηθεί ο πλειστηριασμός, παρά την ανυπαρξία όλων ή μιας των διατυπώσεων, που τάσσονται με ποινή ακυρότητας;

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

- 1) Ποιο το καταληκτικό χρονικό όριο, εντός του οποίου θα πρέπει να ασκείται η ανακοπή προκειμένου να ακυρωθεί ο πλειστηριασμός ακινήτου, στην περίπτωση που η ακυρότητα αναφέρεται σε ενδιάμεση πράξη της εκτελεστικής διαδικασίας;
- 2) Πως απαγγέλλεται η ακυρότητα αυτή, και με ποιες προϋποθέσεις;
- 3) Με ποιο τρόπο μπορεί να αντιμετω-

πιστεί η θεραπεία της απώλειας της προθεσμίας στην περίπτωση κατά την οποία ο παραλήπτης της κατασχετήριας έκθεσης, δεν είχε κατοικία στον τόπο που έγινε η θυροκόλληση, και στον οποίο ουδέποτε είχε προηγηθεί άλλη επίδοση;

- 4) Ποια η φύση και ο χαρακτήρας της εγγυοδοσίας, στη διαδικασία του πλειστηριασμού, και τι συνεπάγεται η παράλειψη της καταβολής της;
- 5) Σε περίπτωση πλειστηριασμού ακινήτου και κατακύρωσης του, στην υπερθεματιστρια Τράπεζα, η οποία μετά ταύτα πώλησε το ακίνητο σε τρίτο και στη συνέχεια ακυρώθηκε ο πλειστηριασμός, ποιες είναι οι υποχρεώσεις της Τράπεζας έναντι του τρίτου-αγοραστή και αντίστοιχα ποιες οι αξιώσεις του καθού η εκτέλεση, έναντι της Τράπεζας;

Σημείωση: Οι απαντήσεις στο πρακτικό ζήτημα και στα θεωρητικά ερωτήματα, πρέπει να είναι αιτιολογημένες, με παραπομπή στις οικίες διατάξεις όπου αυτή απαιτείται.



ΚΩΔΙΚΑΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Ο υποθηκοφύλακας Α, αφού συμφώνησε με τον Β, Γάλλο υπήκοο, κάτοικο τα τελευταία δέκα χρόνια Αθηνών, να του πουλήσει ένα διαμέρισμα του στην περιοχή της Πλάκας αξίας 300.000 ευρώ, ανέθεσε τη σύνταξη του σχετικού συμβολαίου στον Γ, γνωστό του νέο συμβολαιογράφο Αθηνών. Κατά τη συμφωνία το τίμημα θα καταβληθόταν ενώπιον του συμβολαιογράφου με την υπογραφή του συμβολαίου, που ορίστηκε να γίνει την 25η Ιουνίου 2008 και ώρα 19.00. Την ανωτέρω ημερομηνία η σύζυγος του υποθηκοφύλακα μετέβη στο συμβολαιογραφείο από την 18.00 ώρα, προκειμένου για δικούς της λόγους είναι παρούσα κατά στην σύμβαση του συμβολαίου. Στο συμβολαιογραφείο βρισκόταν ήδη,



Διαγωνισμός Υποψηφίων
Συμβολαιογράφων 2008

Κουίζ γνώσεων για τους εν ενεργεία

εκτός από τον συμβολαιογράφο, ο υποψήφιος αγοραστής, ο οποίος τις προηγούμενες ημέρες είχε επισκεφτεί μόνος του και επανάληψη τον συμβολαιογράφο, και ο Έλληνας, ενήλικος φίλος του αγοραστή, γνωστός και του υποθηκοφύλακα. Περί ώρα 19.15 καταφθάνει στο συμβολαιογραφείο, συνοδευόμενος από τον ενήλικο φίλο του Φ, ο υποθηκοφύλακας, ο οποίος ανέφερε στους παριστάμενους, ότι μόλις προ ολίγου δύο άγνωστοι νεαροί που επέβαιναν σε μοτοποδήλατο του αφαίρεσαν τον χαρτοφύλακα του, στον οποίο είχε όλα τα προσωπικά του έγγραφα (ταυτότητα, διαβατήριο κλπ.), του, στον οποίο είχε αναβληθεί για λίγες ημέρες η σύνταξη του συμβολαίου, πήλην όμως ο Β, διαφώνησε λέγοντας ότι έχει ήδη προγραμματίσει την επόμενη ταξίδι για την Αμερική, το οποίο δεν μπορεί να ματαιώσει. Μετά από αυτό συμφώνησαν να προβούν στην σύνταξη του συμβολαίου.

Ερωτάται:

- 1) Ποιος και με ποιο κριτήριο θα αποφασίσει αν θα προσληφθεί διερμηνέας για την σύνταξη του συμβολαίου;
- 2) Με ποιο τρόπο θα βεβαιωθεί η ταυτότητα του πωλητή υποθηκοφύλακα;
- 3) Πως πρέπει να αναγραφεί το όνομα του αγοραστή Β, που στο διαβατήριο του αναφέρεται στα γαλλικά;
- 4) Απαιτείται η παρόσταση δικηγόρου για το καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη για τη σύνταξη του συμβολαίου;

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

1. Συμβολαιογράφος, που παραιτήθηκε, μπορεί να επαναπροσδιοριστεί δικηγόρος στο σύλληγο όπου ήταν μέλος πριν από το διορισμό του ως συμβολαιογράφου;
Πότε δεν γίνεται δεκτή από τον Υπουργό η αποδοχή της παραίτησης διωκόμενου συμβολαιογράφου;
2. Από ποιους και πότε ενεργείται η επιθεώρηση των συμβολαιογραφείων;

Που γίνεται η επιθεώρηση και ποιες πράξεις δεν αποτελούν αντικείμενο επιθεώρησης;

Το διοικητικό συμβούλιο ενός Συμβολαιογραφικού Σύλλογου δύναται να ενεργεί ελέγχους στους συμβολαιογράφους της περιφέρειας του; Σε καταφατική περίπτωση πως ενεργείται ο έλεγχος και ποιο είναι τα αντικείμενα του;

3. Ο εφημέριος του Ιερού Ναού των Μεγάρων, γνωστός του Β, συμβολαιογράφου Μεγάρων, ο οποίος έχει συνδράμει οικονομικά στην αιογράφηση του, ανέθεσε μετά την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας στον Β, σε ένδειξη αναγνωρίσεως της ως άνω προσφοράς του, την σύνταξη συμβολαίου πωλήσεως ακινήτου ιδιοκτησίας του Ιερού Ναού και ιδιαίτερα μεγάλης αξίας. Θα συντάξει ή όχι ο συμβολαιογράφος το συμβόλαιο και γιατί;

4. Ποιο είναι το έργο των Πενταμελών Εφετείων και πότε αυτά επιλαμβάνονται εκδικάσεως πειθαρχικού αδικήματος συμβολαιογράφου;



ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

Οι σύζυγοι Α και Β, κάτοικοι Αθηνών, δυνάμει του υπ' αριθμόν 10.200/1990 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Α. Παπαδόπουλου, αγόρασαν κατά πλήρη κυριότητα και κατά ποσοστό ½ εξ αδιαιρέτου ο καθένας, ένα διαμέρισμα επιφάνειας μ.τ. 100 στην Αθήνα και επί της οδού Φορμίωνος στο Παγκράτι.

Στη συνέχεια οι ίδιοι Α και Β δυνάμει του υπ' αριθμόν 20.500/2000 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Α. Παπαδόπουλου, αγόρασαν κατά πλήρη κυριότητα και κατά το ίδιο ανωτέρω ποσοστό εξ αδιαιρέτου ο καθένας, μία (1) τριώροφη οικοδομή (με εξαντλημένο συντελεστή δόμησης), αποτελούμενη από ισόγειο, πρώτο και

δεύτερο υπέρ το ισόγειο ορόφους, επιφάνειας έκαστου μ.τ 100.00 και ίσως αξίας έκαστου εξ αυτών, κτισμένη σε οικόπεδο μ.τ 500,00 που βρίσκεται στη Κηφισιά Αττικής.

Τέλος, δυνάμει του υπ' αριθμόν 25.88/2005 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Α. Παπαδόπουλου, ο Α αγόρασε κατά πλήρη κυριότητα ένα διαμέρισμα επιφάνειας μ.τ 120 στη Γλυφάδα Αττικής.

Ο Α απεβίωσε στην Αθήνα στις 5-7-2006, δυνάμει δε της από 1-12004 ιδιογράφου διαθήκης του, η οποία δημοσιεύθηκε νόμιμα από το Πρωτοδικείο Αθηνών, εγκατέστησε μοναδικούς κληρονόμους του τη σύζυγο του Β και τα τέκνα τους Γ, Δ και Ε και όρισε:

«Στον υιό μου Γ καταλείπω κατά πλήρη κυριότητα τον ισόγειο όροφο της οικοδομής μου στη Κηφισιά, επιφάνειας μ.τ 100, με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1/3 εξ αδιαιρέτου, στη θυγατέρα μου Δ καταλείπω κατά πλήρη κυριότητα τον Α' υπέρ τον ισόγειο όροφο της ίδιας οικοδομής επιφάνειας μ.τ 100 με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1/3 εξ αδιαιρέτου και στη θυγατέρα μου Ε καταλείπω κατά πλήρη κυριότητα τον Β' υπέρ το ισόγειο όροφο της ίδιας οικοδομής, επιφάνειας μ.τ 100, με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 1/3 εξ αδιαιρέτου. Στη σύζυγο μου Β καταλείπω κατά πλήρη κυριότητα το διαμέρισμα μου στο Παγκράτι.»

Ζητείται:

Να συντάξετε την συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής της κληρονομιάς από τους κληρονόμους του Α, από το σημείο που αρχίζουν οι δηλώσεις των δικαιωμάτων μέχρι και το κλείσιμο της πράξης. Δηλαδή θα αρχίσετε να γράφετε από το σημείο που αναφέρει ότι « Οι ανωτέρω εμφανισθέντες ζήτησαν τη σύνταξη της παρούσης με την οποία δήλωσαν τα εξής » και θα σταματήσετε πριν από το σημείο που αρχίζει συνήθως με τις λέξεις «Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε η πράξη αυτή...»

Στο σημείο που γίνεται η περιγραφή των ακινήτων της κληρονομιάς και των τίτλων κτήσεως θα αναφέρετε απλώς ότι «Στο σημείο αυτό της πράξης γίνεται η λεπτομερής περιγραφή των ακινήτων

της κληρονομιάς και των τίτλων κτήσεως τους».

Αντιθέτως πρέπει να αναφέρετε όλες τις άλλες δηλώσεις των δικαιωμάτων και όλα τα αναγκαία έγγραφα και πιστοποιητικά για τη σύννομη κατάρτιση της πράξης.

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΘΕΜΑΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ

1. Ο Α, αρχιτέκτονας εσωτερικών χώρων, τον Μάρτιο του 2006 αγόρασε ένα οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως, με σκοπό να προβεί στην ανέγερση επ' αυτού δώροφης οικοδομής, για τη στέγαση του ιδίου και της οικογένειάς του. Τον Ιούνιο του 2006 προέβη στην έκδοση σχετικής άδειας και άρχισε τις εργασίες ανοικοδομήσεως. Τον Ιούνιο 2008 ένεκα οικονομικών δυσχερειών αποφάσισε να πουλήσει το όλο ακίνητο.

Πως θα φορολογηθεί η αγοραπωλησία αυτή;

2. Ο Α για φορολογικούς λόγους αποφάσισε αν μεταβιβάσει την θυγατέρα του Β την ενάσκηση της επικαρπίας επί ενός διαμερίσματος ιδιοκτησίας του, για επτά (7) έτη.

Πως θα φορολογηθεί η σχετική μεταβίβαση και επί ποίας αξίας;

3. Υπάρχει η δυνατότητα κτήσεως της κυριότητας ακινήτου με χρησικτησία σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου;

4. Ο Α ιδιοκτήτης οικοπέδου μετά της επ' αυτού διωρόφου οικοδομής συμφώνησε με τον Β ιδιοκτήτη ομόρου οικοπέδου, ο οποίος προτίθεται να ανεγείρει επί του τελευταίου, κατόπιν νομίμου αδειάς, τριώροφη οικοδομή, να μην ανεγείρει τον τρίτο όροφο, διότι θα εμποδίζει την θέα του Α προς την θάλασσα. Προσέρχονται σε Συμβολαιογράφο για την υλοποίηση αυτής της σχετικής συμφωνίας και την σύνταξη του σχετικού συμβολαίου. Τι είδους σύμβαση ζητούν να συνταχθεί και πως θα ενεργήσει ο συμβολαιογράφος;

Διαγωνισμός Υποψηφίων Συμβολαιογράφων 2008

Κουίζ γνώσεων για τους εν ενεργεία

Η νέα ουσιαστική πλέον κτηματογράφηση των ακινήτων των πόλεων, προϋιώνίζεται άρτιο εθνικό κτηματολόγιο

Ιωάννης Κωτούλας
Επίτιμος πρόεδρος Σ.Σ.Ε.Θ



Διαβάζοντας κανείς, τη δήλωση από δύο φύλλα, της αρξαμένης κτηματογράφησης, των εκατόν επτά (107) αστικών περιοχών της χώρας, καταλαβαίνει αμέσως, ότι πρόκειται για πολύ καλά μελετημένη, απλή και αναλυτική στην ποικιλότητα του αντικειμένου της, εργασία, που επικεντρώνεται στην αποτύπωση της διαμορφωμένης ιδιοκτησιακής κατάστασης, αποφεύγουσα συγχρόνως τους σκοπέλους που θα είχαν δυσκολέψει το κύριο έργο της. Έτσι διασφαλίζεται η ανάπτυξη ενός συγχρόνου κτηματολογίου, το οποίο από το 1975 είχε συνταγματική υποχρέωση να παράσχει η πολιτεία και στερήθηκε η χώρα. Προτού διατυπώσω τις απόψεις μου, στα επί μέρους ζητούμενα προς συμπλήρωση πεδία των δηλώσεων, πολλή των οποίων εξηγήθηκαν, εγείρουν όμως αμφιβολίες, θα

ήθελα ν' αναφερθώ, εν συντομία, στις διαφορές μεταξύ της κτηματογράφησης αυτής και των προηγούμενων, η γνώση των οποίων συμβάλει στην πληρέστερη κατανόηση του υπόψη θέματος.

ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΥΤΕΣ ΕΙΝΑΙ

1ον Η αναβάθμιση και η μεγαλύτερη σημασία που εδόθηκε στις **νομικές πληροφορίες** την οποία επεσήμανε και ο πρόεδρος της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» κ. Γούλας. Το έλλειμμα αυτό, μεταφράστηκε στις προηγούμενες κτηματογραφήσεις, σε σωρεία λαθών και διενέξεων των πολιτών.

2ον Μία δεύτερη σημαντική διαφορά, είναι η δημιουργία από το ΥΠΕΧΩΔΕ και της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» το πρώτον, **μιας κεντρικής ψηφιακής βάσης δεδομένων όλων των καταγεγραμμένων στα υποθηκοφυλακεία**

ενεργών τίτλων των 107 περιοχών και ότι οι υπηρεσίες κτηματογράφησης των αναδόχων εταιρειών, τοπογράφων και δικηγόρων, οφείλουν όχι να λάβουν υπόψη αλλά να στηρίξουν την κτηματογράφηση στη βάση αυτή. Ως συνέπεια τούτου στις προς συμπλήρωση δηλώσεις, μεταφέρονται τα κύρια μεγέθη των ακινήτων, όπως ακριβώς εμφανίζονται στα συμβόλαια. Επιτρέψτε μου, στο σημείο αυτό, μία μικρή αναδρομή, για την κατανόηση της διαφοράς. Όταν ξεκίνησε η πρώτη κτηματογράφηση (άρθρο 2 Ν.2308 /1995) δηλώνονταν εξ αρχής τα πάντα, κατά παραγκωνισμό των καταγεγραμμένων συμβολαίων στα υποθηκοφυλακεία. Προτεραιότητα είχε η δήλωση και αναφορά μόνο στο τίτλο κτήσεως. Πρώτη η Commission, δια του επιτρόπου Μισέλ Μπαρνιέ, διεμήνυσε: αν δεν δημιουργήσετε ψηφιακή βάση των καταγραφών των ενεργών τίτλων των υποθηκοφυλακείων, για να στηρίξετε εκεί το κτηματολόγιο, όπως έπραξαν όλα τα κράτη της ενωμένης ηπειρωτικής Ευρώπης, **καμία χρηματοδότηση** - μάλιστα λόγω κακοδιαχείρισης το 2001 επέβαλε υποχρεωτική επιστροφή 100εκατ. Ευρώ - το 2004, η νέα διακυβέρνηση, δια του υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ κου. Σουφλιά, δηλώνει και επιμένει: **το κτηματολόγιο θα προχωρήσει σε σωστή όμως βάση, όπως και έγινε.**

Τελικά η Ευρωπαϊκή Ένωση, ξαναχρηματοδοτεί με 40 εκατ. Ευρώ, την ψηφιακή αυτή βάση των ενεργών τίτλων, η οποία αποτελεί το πρώτο στάδιο της νέας κτηματογράφησης.

Η νέα κτηματογράφηση πραγματοποιεί μεγάλη καμπή, σε σχέση με τις προηγούμενες, συνδέεται με την ιστορική διαδρομή των ακινήτων, διασφαλίζει την συνέχιση της πορείας

των, άνευ της οποίας καμία πρόοδος, σε κανέναν τομέα, δεν επιτυγχάνεται.

3ον Μία τρίτη διαφορά υπάρχει στα ακίνητα των Αστικών Κέντρων, τα οποία στο μεγαλύτερο όγκο τους, είναι ήδη κτηματογραφημένα. Αναφέρομαι στα ακίνητα, που προέρχονται από πράξεις τακτοποιήσεως, πράξεις εφαρμογής, παραχωρήσεις κοινωνικής πρόνοιας και αποκατάστασης προσφύγων, αγροτική αποκατάσταση ακτημόνων καλλιηργητών, αναδασμούς, συνεταιρισμούς, συστάσεις οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών που κτηματογραφήθηκαν μεν κατά το παρελθόν και καταγράφηκαν στα υποθηκοφυλακεία, παρουσιάζουν όμως πολίτες γεωμετρικές μεταβολές λόγω μεταβιβάσεων στον διαδραμόντα, εν τω μεταξύ χρόνο, ευκολύνουν όμως πολύ την παρούσα κτηματογράφηση, πράγμα το οποίο δεν συνέβαινε στους οικισμούς της περιφέρειας κατά τις προηγούμενες κτηματογραφήσεις.

4ον Αναμφίβολα, ένα μεγάλο πλεονέκτημα της νέας κτηματογράφησης, είναι το γράμμα και το πνεύμα των τροποποιήσεων του Ν.3481/2006, υπενθυμίζω την μία ανάρτηση αντί των δύο, την διεύρυνση της έννοιας των προδηλώνων ασφαλήτων, τα οποία οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων, πρέπει να εφαρμόζουν με ευρύτητα και να υπηρετούν την αλήθεια και τους καταναλωτές, την εξασφάλιση της χρηματοδότησης κ.λ.π., που ασφαλώς θα ευκολύνουν και θα επιταχύνουν την ανάπτυξη της κτηματογράφησης.

ΤΑ ΕΠΙΜΑΧΑ ΠΕΔΙΑ ΤΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ

Προσύμφωνο

Το προσύμφωνο, ως γνωστό εξαντλείται στη δέσμευση των μερών προς υπογραφή οριστικού συμβολαίου και δεν αποτελεί τίτλο κτήσεως και ως τέτοιο δεν δηλώνεται στο κτηματολόγιο. Προσύμφωνο για τα οποία δεν συμπληρώθηκε 20ετία από της καταρτίσεώς τους μέχρι την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης, πρέπει να εκτελεστούν και μετά να δηλωθούν, εάν όμως έχει συμπληρωθεί η 20ετία, είναι δυνατόν να δηλωθεί το ακίνητο

από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή με επίκληση της εκτάκτου χρησικτησίας, εφ' όσον όμως συντρέχουν και αποδεικνύονται με στοιχεία οι όροι της χρησικτησίας και εάν στον ορίζοντα δεν διακρίνεται αμφισβήτηση. Στην περίπτωση αυτή φρονώ ότι μπορεί να δηλωθεί το ακίνητο, αλλά ο δικαιούχος πρέπει να γνωρίζει ότι πάντα μπορεί να αμφισβητηθεί το δικαίωμά του και τελικά το πολιτικό δικαστήριο, πάντα σε δύο βαθμούς, θα δώσει τη λύση.

Τα κτίσματα

Η κτηματογράφηση, εξ ορισμού, αποτυπώνει την ιδιοκτησιακή κατάσταση, ούτε δημιουργεί ούτε αφαιρεί εμπράγματα δικαιώματα και πάντως ενδιαφέρεται μόνο για το γεωτεμάχιο (άποψη προσεγγίζουσα στο Ισπανικό μοντέλο κτηματολογίου). Τα υπάρχοντα στο γεωτεμάχιο κτίσματα διέπονται ως γνωστό από τους πολεοδομικούς νόμους και θα μπορούσε να μην ενδιαφέρουν το κτηματολόγιο. Αλλά για να παρουσιάζεται η συνολική εικόνα των ακινήτων (υπερκείμενα και υποκείμενα) η πραγματική δηλαδή κατάσταση αυτών, δηλώνονται και τα κτίσματα χωρίς όμως να ζητούνται λεπτομέρειες, οι οποίες θα δυσκόλευαν το κύριο έργο π.χ. στο πεδίο 78 της δήλωσης, επί συνεστημένως οριζοντίου ιδιοκτησίας, (διαμέρισμα), δεν ζητείται η αναγραφή του αριθμού της υπάρχουσας άδειας οικοδομής, αλλά το έτος κατασκευής, όπως επίσης δεν ζητείται και το ποσοστό συγκυριότητας αδιαίρετως επί του οικοπέδου. Πολύ ορθά η κτηματογράφηση απεμπλέκεται από τις διατυπώσεις αυτές, οι οποίες θα μπορούσαν να δημιουργήσουν τριβές (υπέρβαση αδείας, λήθος ποσοστών κ.λ.π.).

Δηλώνονται και οι βοηθητικοί χώροι, μόνον αν αποτελούν διηρημένη ιδιοκτησία, δηλαδή περιγράφονται στο συμβόλαιο και έχουν ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο. Τότε πληρώνουν και πάγιο τέλος. Αν όμως δεν αποτελούν διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξάρτητη δηλαδή ιδιοκτησία, αλλά παρακολούθημα ή παρεπόμενο δικαίωμα του

διαμερίσματος, χωρίς ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο, δηλώνονται αφού περιγράφονται στο συμβόλαιο, δεν πληρώνουν όμως πάγιο τέλος.

Δηλώνονται και τα αυθαίρετα κτίσματα ως έχουν. Κατά την γνώμη μου δεν ευσταθεί η φοβική άποψη, ότι η Πολεοδομία μπορεί να λάβει γνώση και να επιβάλει πρόστιμο. Μα δεν υπάρχει και το Ε9; Νομιμοποίηση των αυθαιρέτων δεν βλέπω στον ορίζοντα παρά μόνον νομιμοποίηση με ένταξη στο σχέδιο πόλεως.

Το δικαίωμα υψούν δηλώνεται επίσης. Όταν υπάρχει συστημένη οριζόντια ιδιοκτησία και ανήκει σ' αυτό ποσοστό αδιαίρετως σ' όλο το οικόπεδο.

Παραμένει όμως το ερώτημα, όταν το ποσοστό εξ αδιαίρετου στον «αέρα» παρακρατήθηκε από τον οικοπεδόουχο στο εργοπλαβικό, και δεν συστήθηκε οριζόντια ιδιοκτησία ειδικώς γι' αυτό αλλά μόνο στην υπόλοιπη οικοδομή, θα θεωρηθεί ότι συστήθηκε οριζόντια ιδιοκτησία και για τον «αέρα». Φρονώ ότι το ποσοστό στον αέρα, αν παρακρατήθηκε, ανεξάρτητα αν συστήθηκε οριζόντια ιδιοκτησία γι' αυτό, θα πρέπει να δηλωθεί γιατί είναι ούτως ή άλλως εμπράγματο δικαίωμα στο γεωτεμάχιο. Στη δήλωση δεν διευκρινίζεται καθαρά το σημείο αυτό.

Η έκτακτη χρησικτησία είναι αυτόνομος νόμιμος τρόπος κτήσεως κυριότητας και σκοπεί την εκκαθάριση των εκκρεμοτήτων στα ακίνητα. Απαιτείται 20ετής νομή και ν' αποδεικνύονται οι διακατοχικές πράξεις.

Το ακίνητο δηλώνεται με επίκληση την έκτακτη χρησικτησία, προσαρτώνται όμως τα αποδεικτικά στοιχεία των διακατοχικών πράξεων στις έξη σειρές κάτω από το πεδίο 94. Να γνωρίζει όμως ο δηλών, ότι ο αληθινός κύριος μπορεί να αμφισβητήσει το δικαίωμα και να διεκδικήσει το ακίνητο, ζητώντας διόρθωση των πρώτων εγγραφών μέσα σε χρονικό διάστημα 8 ετών ή 10 ετών εάν είναι κάτοικος εξωτερικού, από της ενάρξεως λειτουργίας του κτηματολογίου στην περιοχή. ☒

Αναγκαστική εκτέλεση Προϋποθέσεις εγκυρότητας

Ιωάννα Μπιλίση – Χρυσσαλιά
Πρόεδρος Σ.Σ.Ε.Θ

Για να γίνει εκτέλεση πρέπει ο εκτελεστός τίτλος να διατηρεί την υπόστασή του σ'όλη την διάρκεια της διαδικασίας γιατί αυτό αποτελεί το θεμέλιο στο οποίο στηρίζεται αυτή. Συνεπώς η προσωρινή εκτέλεση της απόφασης πρέπει να υφίσταται σε όλη αυτή τη διαδικαστική πορεία.

Ζήτημα γεννάται όμως τι γίνεται σε περίπτωση σύγκρουσης αντιφατικών δεδικασμένων στην εκτέλεση.

Κατά την κρατούσα άποψη αν υπάρχει σύγκρουση αντιφατικών δεδικασμένων και δεν χωρεί πλέον αναίρεση ή αναψηλάφηση, υπερσχίζει το δεδικασμένο που απορρέει από τη νεώτερη απόφαση. Νεώτερη θεωρείται η απόφαση που τελεσιδίκησε μεταγενέστερα.

Η απόφαση που διατάσσει λογοδοσία, αποτελεί τίτλο εκτελεστό όχι μετά την πάροδο της προθεσμίας κατάθεσης του λογαριασμού, αλλά μετά την τελεσιδικία της, εάν έχει κηρυχθεί προσωρινώς εκτελεστή.

Τι γίνεται όμως με τις αποφάσεις εκουσίας δικαιοδοσίας;

Οι κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας εκδιδόμενες αποφάσεις, κατά κανόνα έχουν διαπλαστικό χαρακτήρα που καθιστά αυτές ανεπίδεκτες αναγκαστικής εκτέλεσης, μπορούν να συνίστανται και σε καταψήφιση, όπως π.χ. στην περίπτωση διορισμού εκκαθαριστή όταν διατάσσεται με την ίδια απόφαση και η εγκατάσταση των εκκαθαριστών στα ακίνητα του νομικού προσώπου ή η αφαίρεση των κινητών πραγμάτων και παράδοση αυτών στους νέους εκκαθαριστές. Στην περίπτωση αυτή η απόφαση της εκουσίας δικαιοδοσίας αποτελεί τίτλο εκτελεστό υπό την έννοια της διάταξης του άρθρου 904 παρ. 2 περ. α' και εφαρμόζονται οι για

την αναγκαστική εκτέλεση διατάξεις του ΚΠολΔ.

Ζήτημα όμως γεννάται αν μπορούν να γίνουν εκτελεστές οι από το Μουφτή εκδιδόμενες αποφάσεις σε υποθέσεις αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας.

Αυτές κατά την κρατούσα γνώμη, για να αναπτύξουν δεδικασμένο και να εκτελεστούν πρέπει απαραίτητως να κηρυχθούν εκτελεστές από το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας που έχει την έδρα του ο Μουφτής κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας. Για την αναγνώριση του δεδικασμένου και την κήρυξη εκτελεστής της απόφασης του Μουφτή απαιτείται η συνδρομή δύο προϋποθέσεων, που ερευνώνται αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο, δηλαδή της δικαιοδοσίας αυτού, δηλαδή αν η απόφαση εκδόθηκε μέσα στα διαγραφόμενα από το Νόμο όρια δικαιοδοσίας του και των διατάξεων του Ελληνικού Συντάγματος.

Τι γίνεται όμως με τα Ισραηλιτικά δικαστήρια ΜΠΕΘ-ΝΤΙΝ; Είναι αλληλοδαπά δικαστήρια;

Τα κατά τον αν. 1029 της 28.2.1946 «περί ρυθμίσεως του εκ του γάμου σχέσεων των Ισραηλιτών» θρησκευτικά δικαστήρια στην Ελλάδα «Μπεθ-Ντιν» δεν είναι αλληλοδαπά δικαστήρια. Οι αποφάσεις τους κηρύσσονται εκτελεστές μετά από αίτηση ενός από τους διαδίκους από το Μονομελές Πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου το δικαστήριο που εξέδωσε την απόφαση, για την έρευνα μόνο αν η απόφαση εκδόθηκε εντός των ορίων της από το νόμο διαγραφομένης αρμοδιότητας του δικαστηρίου.

Τι γίνεται, εκτελούνται στην Ελλάδα εκτελεστοί τίτλοι προξενικών αρχών;



Οι εκτελεστοί τίτλοι των στην αλληλοδαπή Ελληνικών προξενικών Αρχών δεν είναι αλληλοδαποί, γιατί προέρχονται από Ελληνική Αρχή γ'αυτό εκτελούνται στην Ελλάδα χωρίς την ανάγκη κήρυξης της εκτελεστότητας αυτών.

Τι γίνεται όμως με τις διαιτητικές ημεδαπές αποφάσεις;

Οι ημεδαπές διαιτητικές αποφάσεις όπως προκύπτει από το άρθρο 904 παρ. 2 περ. β' και 896 ΚΠολΔ εκτελούνται. Η προθεσμία και η άσκηση της ακυρωτικής αγωγής δεν αναστέλλει την εκτελεστότητα της διαιτητικής απόφασης.

Ζήτημα όμως γεννάται αν είναι τίτλος εκτελεστός ή όχι, διαιτητική απόφαση για αμοιβή και έξοδα.

Η διαιτητική απόφαση, ως προς την αμοιβή και τα έξοδα των διαιτητών, του επιδιαιτητή και την αμοιβή του Γραμματέα που συνέπραξε στην έκδοση της διαιτητικής απόφασης δεν αποτελεί εκτελεστό τίτλο, αφού με αυτήν επιλύεται μόνο η μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών διαφορά. Οι ανωτέρω μπορούν, αφού δεν έχουν τίτλο εκτελεστό, να επιδιώξουν δικαστικά την πληρωμή της αμοιβής και των εξόδων τους που προσδιορίστηκε με τη διαιτητική

απόφαση, (π.χ. έκδοση διαταγής πληρωμής), χωρίς ν'αναμένουν καμία ενέργεια από τον υπόχρεο, ο οποίος μπορεί να προβάλει τις αντιρρήσεις του στη σχετική δίκη και να ζητήσει τη μείωση της αμοιβής στο προσήκον μέτρο. Όμως όπως κρίθηκε, η διαιτητική απόφαση, που λήγει διαφορά μεταξύ Ελληνικού δημοσίου και επιχειρήσεων που υπάγονται στις διατάξεις του Ν.Δ. 2687/43 «περί επενδύσεως και προστασίας κεφαλαίων εξωτερικού» αποτελεί τίτλο εκτέλεσης και ως προς την αμοιβή των διαιτητών.

Τι γίνεται όμως με τις αλληλοδαπές διαιτητικές αποφάσεις;

Οι αλληλοδαπές διαιτητικές αποφάσεις αποτελούν τίτλο εκτελεστό (904 παρ. 2 στ') υπό την προϋπόθεση της προηγούμενης κήρυξης της εκτελεστότητας τους από ημεδαπό δικαστήριο (μονομελές Πρωτοδικείο) κατά την από το άρθρο 905 Κ.Πολ.Δ. διαγραφόμενη διαδικασία.

Τι γίνεται όμως με τα πρακτικά που περιέχουν συμβιβασμό;

Τα πρακτικά που περιέχουν συμβιβασμό αποτελούν τίτλο εκτελεστό. Κατά το άρθρο 904 παρ. 2 εδ. γ' τίτλο εκτελεστό αποτελούν και τα πρακτικά τα οποία περιέχουν συμβιβασμό, ο οποίος όπως και στις δικαστικές αποφάσεις πρέπει να έχει περιεχόμενο που είναι επιδεκτικό αναγκαστικής εκτέλεσης. Πρόκειται για το δικαστικό συμβιβασμό που γίνεται με δήλωση ενώπιον του δικαστηρίου ή και εντεταλμένου δικαστή και κατά μείζονα λόγο ενώπιον εισηγητή δικαστή ή συμβολαιογράφου εντός της ελληνικής επικράτειας και όχι μόνο της έδρας του δικαστηρίου, και επιφέρει την αυτοδίκαιη κατάργηση της δίκης και την εκτελεστότητα. Συνεπώς τον εκτελεστό τίτλο συνθέτει το έγγραφο που περιέχει το συμβιβασμό. Ο τύπος αυτός είναι συστατικός και όχι αποδεικτικός, γι' αυτό η έλλειψή του δεν μπορεί ν'αναπληρωθεί με άλλο αποδεικτικό μέσο, δηλαδή, με έγγραφο, ομολογία ή ακόμη και όρκο. Ο εξώδικος συμβιβασμός αποτελεί τίτλο εκτελεστό. Συνεπώς η αναγκαστική εκτέλεση βάσει οποιουδήποτε άλλου εγγράφου, εκτός απ' αυτό που καθορίζεται στο νόμο ως συστατικό του

δικαστικού συμβιβασμού δεν μπορεί να γίνει, έστω και αν πρόκειται για πρακτικό στο οποίο έχει καταχωρηθεί ομολογία ή όρκος του διαδίκου για την ύπαρξη συμβιβασμού, σύμφωνα με την διάταξη η οποία αναφέρει ως εκτελεστό τίτλο μόνο τα πρακτικά που περιέχουν συμβιβασμό. Όμως δικαστικός συμβιβασμός μπορεί να γίνει νόμιμα και με δήλωση ενώπιον εντεταλμένου δικαστή ή εισηγητή δικαστή και συμβολαιογράφου. Έτσι ο καταρτιζόμενος δικαστικός συμβιβασμός επιφέρει κατάργηση της δίκης και δε διαφέρει συνεπώς από το συμβιβασμό που καταρτίζεται με καταχώριση στα πρακτικά του δικαστηρίου. Οι όροι του συμβιβασμού πρέπει να διατυπώνονται κατά τέτοιο τρόπο που να είναι σαφείς και λεπτομερείς, γιατί και για τον εκτελεστό αυτό τίτλο πρέπει να συντρέχουν οι όροι της σαφήνειας και πληρότητας της απαίτησης. Έτσι εκτελείται υπέρ και κατά των προσώπων που μνημονεύονται στα πρακτικά στην έκθεση ή στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, υπέρ ή κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων τους, που διαδέχθηκαν τους διαδίκους μετά την έναρξη της δίκης και όχι μετά την κατάρτιση του συμβιβασμού, του αντιπροσώπου του νομέα, του κατέχοντος το επίδικο πράγμα στο όνομα του διαδίκου, του καταπιστευματοδόχου, του κληρονόμου αν στο συμβιβασμό είχε συμπράξει ο κληθεμένος οχολάζουσας κληρονομίας ή ο εκκαθαριστής αυτής ή ο εκτελεστής διαθήκης, των προσώπων που απέκτησαν νομή ή κατοχή στο πράγμα μετά την κατάρτιση του συμβιβασμού (919 παρ. 2) των ομόρρυθμων μελών ΟΕ ή ΕΕ εταιρίας. Η παραίτηση από δικόγραφο της αγωγής ή από το δικαίωμα της αγωγής (296, 297), και η αποδοχή της αγωγής (298), δε δημιουργούν τίτλους εκτελεστούς. Η παραίτηση από την αγωγή δεν αποτελεί εκτελεστό τίτλο γιατί επιφέρει μεν την κατάργηση της δίκης, αλλά δεν περιέχει απαίτηση ή ανάληψη υποχρέωσης και κατ'ακολουθίαν δεν υφίσταται αξίωση, στην περίπτωση αυτή, που έχει ανάγκη ικανοποίησης με κρατική παρέμβαση.

Ζήτημα γεννάται αν είναι δυνατός δικαστικός συμβιβασμός στα ασφαλιστικά μέτρα.

Δυνατή είναι η κατάρτιση του δικαστικού συμβιβασμού και στη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων γιατί και η αξίωση για λήψη ασφαλιστικού μέτρου εννοιολογικώς δεν παύει να είναι αξίωση που η γι' αυτήν αίτηση, με την κατάθεσή της, δημιουργεί εκκρεμοδικία.

Ζήτημα γεννάται αν είναι δυνατός συμβιβασμός από επέμβαση ειρηνοδίκη.

Ο κατά το στάδιο της συμβιβαστικής για κάθε διαφορά επέμβασης του ειρηνοδίκη επιτυγχανόμενος συμβιβασμός ταυτίζεται με το δικαστικό συμβιβασμό και κατά νομική ακολουθία έχει όλα τα αποτελέσματα του συμβιβασμού αυτού μεταξύ των οποίων και την εκτελεστότητα.

Στην διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας δεν αποκλείεται η σύναψη δικαστικού συμβιβασμού και στα δικαστήρια αυτά, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις σύναψης αυτού.

Στα ποινικά δικαστήρια: Δυνατή είναι η κατάρτιση δικαστικού συμβιβασμού στα ποινικά δικαστήρια ως προς το αντικείμενο της πολιτικής αγωγής, δηλαδή την αποζημίωση ή την χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης ή ψυχικής οδύνης, το οποίο υπόκειται στη διάγνωση του ποινικού δικαστηρίου, και είναι δεκτικό διάθεσης από τον δικαιούχο. Με την καταχώριση της συμφωνίας στα πρακτικά του δικαστηρίου καταρτίζεται δικαστικός συμβιβασμός, ο οποίος καταργεί τη δίκη ως προς την πολιτική αγωγή και αποτελεί ως προς το μέρος αυτό τίτλο εκτελεστό.

Ζήτημα γεννάται για την εκτέλεση δικαστικού συμβιβασμού κατά τη Σύμβαση των Βρυξελλών.

Κατά το άρθρο 51 της Σύμβασης των Βρυξελλών επιτρέπεται η κήρυξη εκτελεστού αλληλοδαπού δικαστικού συμβιβασμού, ο οποίος καταρτίζεται με δημόσιο έγγραφο, με τους ίδιους όρους όπως και τα δημόσια έγγραφα, για τα οποία διαλαμβάνει το άρθρο 50 της ίδιας Σύμβασης.

Ζήτημα γεννάται για την εκτέλεση αλληλοδαπού δικαστικού συμβιβασμού:

Η εκτέλεση αλληλοδαπού δικαστικού συμβιβασμού στην ημεδαπή πρέπει να γίνει κατά τις διατάξεις της Κ.Πολ.Δ. ☐

Αναγκαστική εκτέλεση Προϋποθέσεις εγκυρότητας

χωρίς η προσβολή αυτού στην πολιτεία προέλευσής του να αποτελεί εμπόδιο για την εκτέλεσή του.

Πως γίνεται εκτέλεση όμως στα διαιτητικά δικαστήρια:

Ο ενώπιον του διαιτητικού δικαστηρίου συναπτόμενος συμβιβασμός λόγως του ότι οι διαιτητές ενεργούν ως ιδιώτες και όχι ως κρατικά όργανα, δεν είναι δικαστικός.

Πρακτικά που περιέχουν προσδιορισμό δικαστικών εξόδων: Εκτελεστό τίτλο κατά την έννοια του άρθρου 904 παρ. 2γ' αποτελούν επίσης και τα πρακτικά δικαστηρίου στα οποία γίνεται προσδιορισμός δικαστικών εξόδων.

Εκτέλεση με συμβολαιογραφικά έγγραφα:

Μεταξύ των εκτελεστών τίτλων που απαριθμούνται περιοριστικώς στο άρθρο 904 παρ. 2 ΚΠολΔ περιλαμβάνονται και τα συμβολαιογραφικά έγγραφα, την εκτελεσιότητα των οποίων εθέσπιζε και υπό το προϊσχύον δίκαιο το άρθρο 856 αρ. 2 ΚΠολΔ και θεσπίζει και το άρθρο 191 του Οργανισμού των Δικαστηρίων. Αυτά αποτελούν τίτλους εκτελεστούς και αν ακόμη δεν περιέχουν στο κείμενό τους τη ρήτρα που προσδίδει σ'αυτά εκτελεστήρια δύναμη. Συμβολαιογραφικά έγγραφα είναι αυτά που συντάσσονται από τα αρμόδια προς τούτο όργανα και κατά τις νόμιμες διατυπώσεις της κείμενης νομοθεσίας (σύμφωνα με Ν. 2830/2000). Αυτά τα δημόσια έγγραφα, των οποίων είδος αποτελείούν τα συμβολαιογραφικά μόνο αυτά αποτελούν τίτλους εκτελεστούς. Δημόσια έγγραφα γενικώς είναι εκτελεστοί τίτλοι μόνο αν ο νόμος απονέμει σ'αυτά ειδικώς την εκτελεσιότητα, οπότε εντάσσονται στην κατηγορία των τίτλων που προβλέπονται στο άρθρο 904 παρ. 2 περ. ζ' ΚΠολΔ. Δεν αποκτούν την ιδιότητα του συμβολαιογραφικού εγγράφου ιδιωτικά έγγραφα, που απλώς κατατίθενται στο συμβολαιογράφο, εκτός αν η κατάθεση έγινε από αυτούς που υπέγραψαν το ιδιωτικό έγγραφο και επανέλαβαν αυτό κατά την κατάθεση ή με την πράξη κατάθεσης

αναλήφθηκε υποχρέωση προς εκπλήρωση της απαίτησης που αποδεικνύεται με το ιδιωτικό έγγραφο. Και η δημόσια διαθήκη περιλαμβάνεται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα και κατ'ακολουθίαν στα εκτελεστά έγγραφα. Έτσι, βάσει αυτής, ως τίτλου εκτελεστού, μπορεί να επισπεύδεται αναγκαστική εκτέλεση προς είσπραξη κληροδοτήματος από τον αναφερόμενο σ'αυτήν κληροδόχο ή προς είσπραξη χρέους που αναγνωρίστηκε σ'αυτήν από τρίτο δανειστή. Επισπεύδων βάσει δημοσίας διαθήκης μπορεί να είναι και ο κληρονόμος για την αποβολή τρίτου από κληρονομία αντικείμενο ή ακόμη και ο καταπιστευματοδόχος.

Στην κατηγορία των συμβολαιογραφικών εγγράφων υπάγονται και αυτά που συντάσσονται ενώπιον του Προξένου, που ασκεί συμβολαιογραφικά καθήκοντα, ή ενώπιον του Ειρηνοδίκη, που αναπληρώνει το συμβολαιογράφο. Για τα συμβολαιογραφικά έγγραφα βάση εκτελεσιότητας είναι απευθείας ο νόμος χωρίς ν'απαιτείται προς τούτο συμφωνία ή δήλωση του οφειλτέτη. Προϋπόθεση βεβαίως της εκτελεσιότητός τους είναι η ύπαρξη απαίτησης, βέβαιης και εκκαθαρισμένης η οποία είναι δεκτική εκτέλεσης. Αν αυτά αποδεικνύουν απαιτήσεις που πελούν υπό αίρεση, όρους κ.λπ. εφαρμογή έχουν τα άρθρα 915, 916 και 921 παρ. 4 ΚΠολΔ.

Η στο συμβολαιογραφικό έγγραφο απαίτηση, η οποία πρέπει να είναι δεκτική εκτέλεσης, μπορεί ν'απορρέει από συμφωνία, ή οσάκις επιτρέπεται από το νόμο και από μονομερή δικαιοπραξία (π.χ. δημόσια διαθήκη, προκήρυξη κ.λπ.).

Η ανάκληση της μονομερούς δήλωσης καθιστά ανενεργό τον τίτλο.

Είναι δυνατόν η εκτέλεση ν'απορρέει και από δύο συμβολαιογραφικά έγγραφα.

Τα συμβολαιογραφικά έγγραφα είναι εκτελεστά όχι μόνο για χρηματικές απαιτήσεις αλλά και για μη χρηματικές απαιτήσεις όπως για αξιώσεις προς παράδοση, ή απόδοση πράγματος (π.χ. στη μίσθωση, πώληση) ή για ενέργεια πράξης ή παράλειψη πράξης.

Η ακυρότητα του συμβολαιογραφικού εγγράφου καθιστά άκυρη την αναγκαστική εκτέλεση που ενεργείται βάσει αυτού, αλλ'ήν ακυρότητα αναγγέλλεται

με δικαστική απόφαση μετά την άσκηση ανακοπής του άρθρου 933 ΚΠολΔ.

Η προσβολή για πλυστότητα του συμβολαιογραφικού εγγράφου κατά τους κανόνες του δικονομικού δικαίου ή με υποβολή μήνυσης, δεν εμποδίζει (δεν αναστέλλει) την εκτελεσιότητά του η οποία υφίσταται κατά την άνω διάταξη.

Η ύπαρξη εκτελεστού συμβολαιογραφικού εγγράφου δεν εμποδίζει τον δικαιούχο σε άσκηση αγωγής κατά του ίδιου υποχρέου για την απαίτηση που αποδεικνύεται από το συμβολαιογραφικό έγγραφο, προς το σκοπό έκδοσης υπέρ αυτού δικαστικής απόφασης.

Η άσκηση αγωγής με απόφαση που εκδόθηκε βοηθάει περισσότερο.

Η απόκτηση πάντως δικαστικής απόφασης για την ίδια απαίτηση δεν επιφέρει κατάργηση της εκτελεσιότητας του συμβολαιογραφικού εγγράφου και του δικαιώματος του δανειστή να προβεί σε εκτέλεση αυτού, γιατί την κατάργηση επιφέρει μόνη η πλήρης του δικαιούχου ικανοποίηση.

Αποκλείεται βεβαίως η εκτέλεση για την ίδια απαίτηση και γ'αυτό ο δανειστής έχει δικαίωμα επιλογής και το δικαίωμά του εξαντλείται με την ικανοποίησή του. Με την εκτέλεση του ενός τίτλου δεν αποβάλλει την ισχύ του ο άλλος, εφόσον με την εκτέλεση του πρώτου δεν ικανοποιήθηκε η απαίτηση του δανειστή πλήρως και συνεπώς μπορεί να χωρήσει νέα, βάσει του δεύτερου τίτλου, εκτέλεση.

Η απόφαση που καταδίκασε σε δήλωση βούλησης σύμφωνα με το 949 ΚΠολΔ με την οποία αναπληρώνεται η δικαιοπρακτική δήλωση του δυστροπούντος να προβεί σ'αυτή για την κατάρτιση σύμβασης, επέχει θέση συμβολαιογραφικού εγγράφου, αν απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο, ως συστατικός τύπος.

Επομένως, η απόφαση αυτή, αφότου καταστεί τελεσίδικη, μπορεί να εκτελεστεί κατ'άρθρο 904 παρ. 2 περ. β' εφόσον η υποχρέωση αυτού που καταδικάστηκε, η οποία υλοποιήθηκε με την απόφαση αυτή, είναι δεκτική εκτέλεσης, και με τους δύο τίτλους.

Η έκταση της εκτελεσιότητας συμβολαιογραφικού εγγράφου αφορά κατ'αρχήν τους συμπράξαντες στην

κατάρτιση αυτού, αλλ'όμως δεν αποκλείεται η επέκτασή της και πέρα από τα πρόσωπα αυτά, εφόσον από το συμβολαιογραφικό έγγραφο, που αποτελεί εκτελεστό τίτλο, σε συνδυασμό με διάταξη νόμου, απορρέουν δικαιώματα ή υποχρεώσεις υπέρ ή σε βάρος άλλων προσώπων που δεν έχουν συμπράξει στην κατάρτισή του (όπως π.χ. σε συμβάσεις υπέρ τρίτων κατ'άρθρ. 411 ΑΚ ή του κληροδόχου βάσει δημόσιας διαθήκης) ή για υποχρεώσεις, από απόφαση πλειοψηφίας συνδιοκτιτών πολυκατοικίας για την ενέργεια δαπανών καλλιψισμού της οικοδομής

Οι αλληλοδαποί τίτλοι.

Κατά το άρθρο 904 παρ. 2 στ. ΚΠολΔ εκτελεστοί τίτλοι είναι και οι αλληλοδαποί τίτλοι, υπό την προϋπόθεση ότι αυτοί έχουν κηρυχθεί εκτελεστοί στην ημεδαπή κατά τη διαγραφόμενη από το κοινό δίκαιο διαδικασία. Αυτοί διακρίνονται στις αλληλοδαπές αποφάσεις μεταξύ των οποίων και οι αποφάσεις ασφαλιστικών μέτρων, οι αλληλοδαπές διαιτητικές αποφάσεις και λοιπούς αλληλοδαπούς τίτλους.

Για την κήρυξη της εκτελεστότητας των αλληλοδαπών αποφάσεων και αλληλοδαπών τίτλων γίνεται ερμηνευτική ανάλυση στο άρθρο 905 και των αλληλοδαπών διαιτητικών αποφάσεων στο άρθρο 906 ΚΠολΔ. Σε επίπεδο ευρωπαϊκής ένωσης ισχύουν και οι Κανονισμοί, 44/2001 του Συμβουλίου, Κανονισμός 805/2004 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου για τη θέσπιση του Ευρωπαϊκού Εκτελεστού Τίτλου και 1347/2000 του Συμβουλίου (για εκτέλεση αποφάσεων σε γαμικές διαφορές και διαφορές γονικής μέριμνας).

Η διαταγή πληρωμής.

Η διαταγή πληρωμής αποτελεί εκτελεστό τίτλο και μάλιστα μόλις εκδοθεί. Από τη διατύπωση του άρθρου 632 παρ. 2 προκύπτει ότι η άσκηση της ανακοπής δεν αναστέλλει την εκτέλεση της διαταγής πληρωμής. Γι'αυτό και ως προς τα δικαστικά έξοδα είναι εκτελεστή αμέσως με την έκδοσή της. Η εκτέλεση της γίνεται κατά τις γενικές για την εκτέλεση διατάξεις προς ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων βάσει αντιγράφου της διαταγής πληρωμής που φέρει τον εκτελεστήριο τύπο. Ο τύπος αυτός

περιγράφεται κατ'άρθρο 918 παρ. 2, ως και για τις αποφάσεις από τον Προϊστάμενο της γραμματείας του δικαστηρίου που εξέδωσε αυτήν. Η κατά ομόρρυθμης εταιρίας διαταγή πληρωμής αποτελεί κατ'άρθρο 904 παρ. 2 περ. ε' και 920 ΚΠολΔ, τίτλο εκτελεστό και κατά των ομόρρυθμων εταίρων.

Διαταγές και Πράξεις.

Από τη διάταξη του άρθρου 904 παρ. 2 ΚΠολΔ Χαρακτηρίζονται ως εκτελεστοί τίτλοι και οι διαταγές και πράξεις που αναγνωρίζονται από το νόμο εκτελεστοί τίτλοι, δηλαδή είτε από τη διάταξη του ΚΠολΔ, είτε από άλλη ειδική διάταξη νόμου. Η διάταξη αναφέρεται σε διαταγές ή πράξεις ο καθορισμός των οποίων αποκείται μόνο στην ευχέρεια του νομοθέτη, οι οποίες περιέχουν αξίωση δεκτική αναγκαστικής εκτέλεσης.

Αποφάσεις ασφαλιστικών μέτρων.

Η απόφαση των ασφαλιστικών μέτρων, δηλαδή η απόφαση που διατάσσει ασφαλιστικό μέτρο και κάθε απόφαση η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, εκτελείται κατ'άρθρο 700 παρ. 1 κατά τους κοινούς κανόνες, δηλαδή τις διατάξεις που ρυθμίζουν την αναγκαστική εκτέλεση οι οποίες προσαρμόζονται στα ασφαλιστικά μέτρα, αλλ'ή με τις αποκλίσεις του άρθρου 700 ΚΠολΔ.

Η διάταξη αυτή δεν αναφέρεται σε όλα τα ασφαλιστικά μέτρα, που απαριθμούνται στον ΚΠολΔ όπως α) στην εγγυοδοσία γιατί αυτή δεν συνιστά εκτελεστή υποχρέωση του καθ'ου, αλλ'ή βάρος αυτού, υπό την έννοια ότι αν δε την δώσει εκούσια, τότε το δικαστήριο θα πρέπει να αποφανθεί για την αντικατάσταση του αρχικού ασφαλιστικού μέτρου της εγγυοδοσίας με άλλο, β) στην προσημείωση, για την οποία δεν απαιτείται σύμπραξη του οφειλέτη, γ) στη συντηρητική κατάσχεση, στην οποία δεν υπάρχει εκτελεστή υποχρέωση του καθ'ου καθώς και δ) στη μεσεγγύηση, ε) τη σφράγιση, στ) αποσφράγιση και ζ) απογραφή.

Προσωρινή διαταγή στην εκούσια δικαιοδοσία.

Η κατ'άρθρο 781 παρ. 1 ΚΠολΔ εκδιδόμενη, κατά τη διαδικασία της

εκούσιας δικαιοδοσίας προσωρινή διαταγή, από το δικαστήριο που δικάζει την αίτηση, αποτελεί κατά την κρατούσα άποψη περιληπτική δικαστική απόφαση.

Έκθεση αναπλειστηριασμού.

Η κατά τη διάταξη του άρθρου 965 παρ. 6 ΚΠολΔ η οποία έχει εφαρμογή και στον πλειστηριασμό ακινήτων κατ'άρθρο 1005 του ίδιου Κώδικα, έκθεση αναπλειστηριασμού αποτελεί τίτλο εκτελεστό κατά του πρώτου υπερθεματιστή για τη συμπλήρωση του πλειστηριάσματος, δηλαδή της διαφοράς που προκύπτει μεταξύ του πλειστηριάσματος του αρχικού πλειστηριασμού (το οποίο δεν κατέβαλλε) και εκείνου που προέκυψε από τον αναπλειστηριασμό, η οποία (διαφορά) προκύπτει από την έκθεση αναπλειστηριασμού.

Περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης.

Η κατά τις διατάξεις του άρθρου 1005 ΚΠολΔ χορηγούμενη από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης του πλειστηριασθέντος ακινήτου στον υπερθεματιστή αποτελεί τίτλο εκτελεστό. Βάσει αυτής μπορεί να γίνει αναγκαστική εκτέλεση υπέρ του υπερθεματιστή και των διαδόχων και κατά του καθ'ου η εκτέλεση και των διαδόχων του, εφόσον η διαδοχή εκώρθη μετά την εγγραφή της κατάσχεσης στο βιβλίο κατασχεσεων ως και κατά του νεμόμενου ή κατέχοντος το πράγμα στο όνομα του καθ'ου η εκτέλεση ή των διαδόχων του, ανεξάρτητα αν πρόκειται για εμπράγματη ή ενοχική σχέση.

Αντίθετα, για την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης πλειστηριασμού κινητών πραγμάτων, δεν υφίσταται γενική διάταξη, σε αντίθεση προς τα ακίνητα. Δεν μπορεί όμως να εξαχθεί το συμπέρασμα, βάσει του από αντιδιαστολή επιχειρήματος, ότι για τις λοιπές περιπτώσεις η προναφερθείσα περίληψη δεν αποτελεί τίτλο εκτελεστό. Δεν υφίστανται οι προϋποθέσεις εφαρμογής τέτοιου επιχειρήματος καθόσον από τις άνω διατάξεις δεν συνάγεται η αποκλειστικότητα αυτών για να ισχύει για όλες τις άλλες περιπτώσεις, που κείνται εκτός αυτής, το αντίστροφο συμπέρασμα. Γι'αυτό θα πρέπει στις περιπτώσεις των κινητών να εφαρμοστούν αναλόγως οι ίδιες, ως άνω, διατάξεις. ■

Αναγκαστική εκτέλεση Προϋποθέσεις εγκυρότητας

Καταφατική δήλωση τρίτου.

Η κατ'άρθρο 989 ΚΠολΔ καταφατική δήλωση του τρίτου, στα χέρια του οποίου επιβλήθηκε κατάσχεση, αποτελεί τίτλο εκτελεστό υπό την έννοια του άρθρου 904 παρ. 2α, του δανειστή που επέβαλε την κατάσχεση, κατά την περίπτωση της μη ύπαρξης άλλων κατασχέσεων που συντρέχουν.

Απόφαση δικαστική στην αυτοψία για αναγκαστικά μέτρα.

Αν η άρνηση του υπόχρεου, διαδίκου ή τρίτου, προς επίδειξη του αντικειμένου της αυτοψίας, κρίνεται από εκείνον που ενεργεί την αυτοψία, ως αδικαιολόγητη, μπορεί, δεν υποχρεούται, αν είναι δυνατή η άμεση αφαίρεση του κινήτου ή το άνοιγμα των θυρών του ακινήτου να διατάξει με απόφασή του, που εκδίδει αμέσως, τη λήψη των άνω μέτρων και την ενέργεια της αυτοψίας. Η διάταξη για τη βίαιη αφαίρεση του κινήτου ή το βίαιο άνοιγμα της θύρας του ακινήτου, καταχωρίζεται στην απόφαση, η οποία αποτελεί τίτλο εκτελεστό η εκτέλεση του οποίου γίνεται κατά τις διατάξεις που ισχύουν για την αναγκαστική εκτέλεση. Η βίαιη αφαίρεση γίνεται από το δικαστικό επιμελητή που πρέπει να ορίζεται στην απόφαση. Από την απόφαση θα εκδοθεί απόσπασμα το οποίο θα περιβληθεί τον εκτελεστήριο τύπο. Δεν απαιτείται επίδοση στον υπόχρεο ούτε τήρηση προθεσμίας κατ'άρθρο 926, γιατί έχει προηγηθεί κλήτευσή του πριν από τρεις ή είκοσι ημέρες ανάλογα με τον τόπο διαμονής του.

Απόφαση ακύρωσης πλειστηριασμού.

Η κατ'άρθρο 1018 ΚΠολΔ ακυρωτική του πλειστηριασμού απόφαση, αποτελεί για τον υπερθεματιστή που έχει καταβάλει το πλειστηρίασμα, το οποίο διανεμήθηκε τίτλο, εκτελεστό για την επίσπευση νέου πλειστηριασμού προς ικανοποίηση της απαίτησης του αυτής, σε συνδυασμό με την πιστοποίηση (έγγραφο) του υπαλλήλου του πλειστηριασμού ότι το πλειστηρίασμα έχει καταβληθεί και διανεμηθεί.

Παραχωρητήριο Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 8 αν. 163/1967, όπως συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, το εκδιδόμενο από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) παραχωρητήριο, αποτελεί τίτλο εκτελεστό προς είσπραξη του τμήματος, ο οποίος μπορεί να εκτελεστεί κατά τις γενικές του ΚΠολΔ διατάξεις αναγκαστικής εκτέλεσης.

Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου.

Κατά το άρθρο 50 παρ. 1 του Κτηματολογικού Κανονισμού Ρόδου που διατηρήθηκε σε ισχύ «οι κτηματολογικοί τίτλοι εξισούνται προς τους εκτελεστούς τίτλους και παρέχουν δικαίωμα εις αναγκαστική εκτέλεση υπέρ των προσώπων υπέρ των η εγγραφή μετά προηγούμενη θεώρηση της εκτελεστότητας υπό του γραφείου εκτελέσεως και ήδη μετά την ισχύ του ΚΠολΔ, από το Μονομελές Πρωτοδικείο. Η εκτελεστότητα αυτή αναστέλλεται με την άσκηση προσφυγής κατά του δικαιώματος που πιστοποιείται με τον τίτλο όχι όμως και με την άσκηση από τρίτο, της από το άρθρο 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού αγωγής σε σχέση με το δικαίωμα που πιστοποιείται με τον τίτλο.

Αποφάσεις και έγγραφα που εκδόθηκαν υπό το δικαίο των Δωδεκανήσων.

Αποφάσεις και άλλα έγγραφα εκδιδόμενα εν Δωδεκανήσω υπό Δικαστηρίων ή άλλων αρμοδίων Αρχών και αποτελούντα τίτλους εκτελεστούς, κατά τον χρόνο της εκδόσεώς των κατά το ισχύον εν Δωδεκανήσω δίκαιον διατηρούν την ισχύ των και δύνανται να εκτελεσθούν, μετά της έναρξης της ισχύος του παρόντος εν Δωδεκανήσω και εν τη λοιπή Ελλάδα, αφού προηγουμένως κηρυχθούν εκτελεστά υπό του Προέδρου των πρωτοδικών Ρόδου κατά την διαδικασία των άρθρων 634 επ. Πολ. Δικονομίας και μετά την ισχύ του ΚΠολΔ από το Μονομελές Πρωτοδικείο Ρόδου και κατά τη διαδικασία των άρθρων 686 επ. ΚΠολΔ, κατ'άρθρον 3 παρ. 2 Εισ. ΝΚΠολΔ.

Πράξεις Εισηγητή πτώχευσης.

Οι του Εισηγητή της πτώχευσης, στη διάρκεια πτωχευτικής διαδικασίας

εκδιδόμενες πράξεις, εφόσον το περιεχόμενό τους είναι δεκτικό εκτέλεσης αποτελούν τίτλο εκτελεστό (προσωρινής εκτέλεσης). Εκκαθάριση δικαστικών εξόδων κατ'άρθρο 295 παρ. 2 ΚΠολΔ. Όταν ο εναγόμενος αρνείται ν' απαντήσει στην αγωγή αν δεν καταβληθούν τα έξοδα της προηγούμενης δίκης, κατ'άρθρο 295 παρ. 2 βάσει, της αρχής της οικονομίας της δίκης ή εκκαθάριση των εξόδων της προηγούμενης δίκης μπορεί να γίνει και από το δικαστήριο που δικάζει τη δεύτερη αγωγή.

Πράξη Καθορισμού προκαταβλητέων εξόδων.

Ο, με την πράξη του δικαστή σε ορισμένες δίκες (διατροφής, κυρίως) καθορισμός των εξόδων και τελών που πρέπει να προκαταβληθούν αποτελεί δικονομικό βάρος για τον υπόχρεο στην προκαταβολή. Συνεπώς η πράξη αυτή του δικαστή δεν αποτελεί εκτελεστό τίτλο. Ειδικοί ιδιόζουσας φύσης εκτελεστοί τίτλοι: Εκτός από τους αναφερομένους στις άλλες ειδικές διατάξεις του ΚΠολΔ σε άλλους νόμους, εκτελεστούς τίτλους.

Απόφαση εισαγγελία κατ'άρθρο 22 αν 1539/1938.

Η απόφαση του εισαγγελέα για τη λήψη προσωρινών μέτρων νομής μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, Δήμων και Κοινοτήτων και ιδιώτη, αποτελεί μετά την τελεσιδικία της, ιδιότυπο εκτελεστό τίτλο, πέραν από εκείνους που ορίζονται ή άλλες ειδικές διατάξεις και εκτελείται εφόσον ο νόμος δεν ορίζει αλλιώς.

Αγροτική Τράπεζα.

Σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 4332/1929, του οποίου οι διατάξεις διατηρήθηκαν σε ισχύ και μετά την εφαρμογή του ΚΠολΔ, ως εκτελεστοί τίτλοι, ακόμη και για την διενεργουμένη σε ενυπόθηκα ακίνητα των οφειλετών προς εκτέλεση, ορίζονται ακόμη και απλά ιδιωτικά έγγραφα, όπως το δανειστικό έγγραφο ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο που αποδεικνύει την απαίτηση. Η ίδια ρύθμιση ισχύει και για τα δάνεια που χορηγούνται βάσει των διατάξεων του Ν.Δ. 1038/1949, του οποίου οι διατάξεις διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 52 αρ. 5 Εισ. ΝΚΠολΔ μετά την εφαρμογή του ΚΠολΔ. ☒

Κατάτμηση χρησιδεσποθέντος κλήρου

Σαρής Ευάγγελος
Συμβολαιογράφος
τέως Πρόεδρος Σ.Σ.Ε.Θ.

Όπως είναι γνωστό, μετά τη θέση σε ισχύ του νόμου 431/1968, με την παράγραφο 1 του πρώτου άρθρου επιτρέπεται στους κατά την εποικιστική νομοθεσία κληρούχους η εκποίηση με δικαιοπραξίες εν ζωή η οποιαδήποτε διάθεση των πάσης φύσεως κληρών τους (αγρών, οικοπέδων κλπ) με τον περιορισμό της μη κατάτμησης των τεμαχίων της οριστικής διανομής.

Ο περιορισμός αυτός, ο οποίος επιδέχεται τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, ισχύει και για κάθε περαιτέρω μεταβίβαση, έχει δε τεθεί με την ποινή της αυτοδικαίως ακυρότητας για την περίπτωση της παράβασης του. Κατά τη μεταβίβαση των γεωργικών κληρών, θα πρέπει απαραίτητα να έχει εκδοθεί και μεταγραφεί το οριστικό παραχωρητήριο και να έχει εξοφληθεί εξ ολοκλήρου το προς το Δημόσιο οφειλόμενο τίμημα του κλήρου. Με την παραπάνω διάταξη άνοιξε ο δρόμος για την χρησικτησία των πάσης φύσεως κληρών, με τον άνω περιορισμό της μη κατάτμησης τους.

Όσον αφορά στην έναρξη του χρόνου χρησικτησίας, αυτός αρχίζει οπωσδήποτε μετά την έναρξη της ισχύος του Ν.431/68(ΦΕΚ 115/23-5-1968) και μετά την κύρωση της οριστικής διανομής των κληρών, χωρίς να απαιτείται η έκδοση και μεταγραφή του παραχωρητηρίου, εκτός αν πρόκειται για ακίνητο κείμενο σε παραμεθόρια περιοχή (ΑΠ 884/01 Συμβ. Επιθ/ση ΚΓ σελ 1801, Μον.Πρ.Βερ.18/96 Αρμ. 1996 σελ.851, Μον. Πρ. Κιλικίς 63/98 Αρμ.1999 σελ 208, ΑΠ764/04 Δ/νση 2005 σελ387).

Εξάλλου, όσον αφορά στην εξόφληση του τιμήματος προς το δημόσιο,

πλην της γνωστής διάταξης του Ν.18/44, σ'εκτέλεση της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 40189/48 απόφαση του υπουργού Γεωργίας, με την οποία αποσβέστηκαν τα μέχρι τότε τιμήματα των κληρών, με μεταγενέστερη διάταξη (αρθ.21 παρ.1 Ν.1744/86)διαγράφθηκαν οι οφειλές κληρούχων που προέρχονται από παραχωρήσεις κληρών.

Γεννάται εν προκειμένω ζήτημα, εάν το αγροτεμάχιο το οποίο νομότυπα κατά τα άνω έχει κτηθεί με χρησικτησία και ειδικότερα με έκτακτη, έχει αποβάλλει τον χαρακτήρα του κλήρου, ώστε να δύναται να κατατμηθεί ως κοινή ιδιοκτησία με περιορισμούς επιβαλλόμενους από άλλες διατάξεις νόμων, ιδίως των Προεδρικών Διαταγμάτων που εκδίδονται σ'εκτέλεση της διάταξης του άρθρου 29 παρ.1 Ν.1337/83 και οριοθετούν τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) εντός των οποίων ορίζεται ελάχιστο όριο κατάτμησης των εκτός σχεδίων πόλεων αγροτεμαχίων.

Από την άνω διατύπωση του άρθρου 1 του Ν.431/68 και αυτήν του άρθρου 1045 του Αστικού Κώδικα προκύπτουν τα εξής:

Ο Ν.431/68 απαγορεύει την κατάτμηση των τεμαχίων της οριστικής διανομής τα οποία το Ελληνικό Δημόσιο μεταβίβασε με διοικητική πράξη μεταγραφικά (παραχωρητήριο) για νόμιμη αιτία (π.χ. την αγροτική αποκατάσταση) στον κληρούχο. Η απαγόρευση αυτή ισχύει και επί πάσης **περαιτέρω μεταβίβασης** (εν ζωή ή αιτία θανάτου), η οποία συνιστά **παράγωγο τρόπο κτήσης κυριότητας**.

Στην προκειμένη περίπτωση όμως η σειρά των περαιτέρω μεταβιβάσεων, όπως τις εννοεί ο νομοθέτης, διακόπτεται διότι έχουμε **πρωτότυπο τρόπο**

κτήσης κυριότητας, με χρησικτησία. Με άλλες λέξεις ο χρησιδεσπόσας δεν θεωρείται διάδοχος του κυρίου, διότι η κυριότητα τούτου καταργείται(Γ.Βάλλη-ληνδα Ερμ. Α.κ υπό αρθ. 1041ακ). Με την χρησικτησία δεν αποσβέννεται απλώς η υπάρχουσα κυριότητα επί του ακινήτου, αλλά δημιουργείται επ' αυτού νέα (Κ. Βαβούσκου Ερμ.Δικ.σ' έκδ σελ 173), απαλλοτριμένη από τα χαρακτηριστικά της Εποικιστικής και Αγροτικής εν γένει νομοθεσίας.

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι το χρησιδεσποθέν κληροτεμάχιο αποβάλλει τον χαρακτήρα του κλήρου, διότι έχει αποκοπεί ο ομφάλιος λώρος μεταξύ τούτου και της αιτίας για την οποία είχε παραχωρηθεί από το Ελληνικό Δημόσιο. Σε κάθε περίπτωση όμως **η χρησικτησία δεν συνιστά περαιτέρω μεταβίβαση** κατά την έννοια του άρθρου 1 Ν.431/68, η οποία συνιστά προϋπόθεση της απαγόρευσης της κατάτμησης των κληροτεμαχίων της οριστικής διανομής.

Όθεν, κατά την άποψη του γράφοντος, κληροτεμάχιο χρησιδεσποθέν αποβάλλει τον χαρακτήρα του κλήρου, δυνάμενο να κατατμηθεί υπό τους περιορισμούς της πολεοδομικής περιβαλλοντικής χωροταξικής, η οποιαδήποτε άλλης νομοθεσίας, πλην της εποικιστικής, δηλαδή του Ν.431/68.

Αλλά και εάν ήθελεν αμφισβητηθεί η άνω άποψη, τούτο και πάλι δύναται να κατατμηθεί υπό τους άνω περιορισμούς πλην αυτών της εποικιστικής νομοθεσίας του Νόμου 431/68, διότι εκλείπει η προϋπόθεση την οποία τάσσει ο τελευταίος στο άρθρο 1 τούτου, δηλαδή αυτής της περαιτέρω μεταβιβάσης.

Συνένωση της ψιλής κυριότητας με την επικαρπία, σε περίπτωση κατάσχεσης μόνο της Ψ.Κ.

Χριστίνα Φαρόδη-Πανταζή
 Συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης,
 Μέλος Δ.Σ. του Σ.Σ.Ε.Θ.

Σύμφωνα με το άρθρο 1167 εδ. α ΑΚ η επικαρπία, εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά αποσβέννυται με τον θάνατο του επικαρπωτή. Με το θάνατο του επικαρπωτή η επικαρπία επιστρέφει (υποστρέφει) κατά τους κανόνες της αρχής της ελαστικότητας αυτομάτως στην κυριότητα από την οποία είχε αποσπαστεί, δηλαδή ενώνεται με την ψιλή κυριότητα σε πλήρη κυριότητα (ΑΠ 482/1993 ΕλΔ 35.425). Ενώσω διαρκεί η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης με αφετηρία την κατάσχεση ψιλής κυριότητας, μπορεί να αποσβεστεί η επικαρπία με τον θάνατο του επικαρπωτή, οπότε τότε εμφανίζεται το ζήτημα της επίδρασης της παραπάνω υποτροφής της επικαρπίας επί της ήδη κατασχεμένης ψιλής κυριότητας. Κατά την κρατούσα θεωρία και νομολογία, παρά την διατύπωση και αντίθετης άποψης, η υφισταμένη κατάσχεση της ψιλής κυριότητας μετά το θάνατο του επικαρπωτή περιλαμβάνει πλέον την πλήρη κυριότητα και δεσμεύει όλες τις εξουσίες του κυρίου, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγεται και η ελίδα του ψιλού κυρίου να απορροφήσει τις εξουσίες και χρησιμότητες του πράγματος που αποτελούν το περιεχόμενο της επικαρπίας. Επίσης υπέρ αυτής της άποψης δηλαδή υπέρ της αυτοδικαίως επέκτασης της κατάσχεσης επί της επικαρπίας, η οποία μετά τον θάνατο του επικαρπωτή δεν έχει πλέον αυθυπαρξία, συνηγορεί και η διάταξη του άρθρου 992 παρ. 3 του ΚΠολΔ που επεκτείνει την κατάσχεση των ακινήτων επί των συστατικών του ακόμη κι αν αυτά δεν μνημονεύτηκαν στην κατασχετήρια έκθεση. Βεβαίως το παραπάνω άρθρο εννοεί ως συστατικά τα έχοντα φυσική αυτοτέλεια, εφόσον όμως συμβαίνει αυτό κατά πολύ περισσότερο έχουμε την

δυνατότητα να επεκτείνουμε την εφαρμογή του παραπάνω άρθρου και στην επικαρπία που αποτελεί μέρος της κυριότητας. Η άποψη ότι με την επέκταση αυτή ωφελούνται αδικαιολόγητα οι δανειστές και ο υπερθεματιστής εις βάρος του οφειλέτη δεν ευσταθεί, διότι οι δανειστές προβαίνοντας στην κατάσχεση της ψιλής κυριότητας, προσδοκούν οφέλη μόνο απ' αυτήν, οι δε πλειοδότες συμπεριλαμβανόμενου και του υπερθεματιστή κατά την πλειοδοσία υπολογίζουν πρώτιστα επί της αποσβέσεως της επικαρπίας από την οποία αποξενώθηκε ήδη ο οφειλέτης με την κατάσχεση, μη δυνάμενος να μεταβιβάσει αυτήν σε τρίτο ή να συστήσει νέα (άρθρο 997 ΚΠολΔ). Οπότε ούτε για σύγκρουση συμφερόντων μπορεί να γίνει λόγος. (βλ. Μπρίνιανς αν. εκτ. Παρ. 498α)). Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 992 παρ.1 1005 παρ. 1 ΚΠολΔ και 1167 εδ. Α' ΑΚ, συμπεραίνεται ότι αν γίνει αναγκαστική κατάσχεση και στη συνέχεια μόνο πλειστηριασμός της ψιλής κυριότητας ακινήτου και ακολούθως μετά τον πλειστηριασμό επέλθει απόσβεση της επικαρπίας με το θάνατο του επικαρπωτή, ο υπερθεματιστής αποκτά αυτοδικαίως και τις εξουσίες του επικαρπωτή, από και με μόνη την απόσβεση της επικαρπίας, ως δικαιούχος του δικαιώματος κυριότητας (Μπρίνιανς ό.π., Βαθρακοκόιλης Ερμηνεία ΚΠολΔ άρθρο 992 σελ. 163, Εφ. Αθ. 9371/2001, τράπεζα Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ).

Ωστόσο η αντίθετα διατυπωθείσα άποψη αρνείται την επέκταση επί της πλήρους κυριότητας της επί της ψιλής κυριότητας επιβληθείσης κατασκέσεως, μετά την υποτροφή της επικαρπίας, διότι λόγω της τυπικότητας της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσεως, δικαίωμα μη κατασχεθέν δεν υπόκειται αυτοδικαίως στη κατάσχεση και συνακόλουθα δεν δύναται να αχθεί σε πλειστηριασμό (ΜΠρΑθ 12183/72 Δ 4-327, Μ Πρ Αθ 321/73 Δ. 4 -328). Πήλιν όμως η άποψη

αυτή δεν μπορεί να στοιχειοθετηθεί, καθόσον ο πλειστηριασμός συνετελέσθη επί της πλήρους κυριότητας αφού σύμφωνα με τα προεκτεθέντα και κατά τις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου επήλθε αυτοδικαίως συνένωση της ψιλής κυριότητας με την επικαρπία στο πρόσωπο του οφειλέτη και επιπλέον ουδείς ανέκοψε την πλειστηριασμό εξ αυτού του λόγου.

Άλλη είναι η περίπτωση προσβολής του κύρους του πλειστηριασμού από τον έχοντα έννομο συμφέρον οφειλέτη ή αναγγελλθέντα δανειστή για τον λόγον ότι κατά την διάρκεια της προδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης δεν έγινε εκτίμηση της επικαρπίας, ώστε να καταβληθεί και το ανάλογο πλειστηρίασμα με αποτέλεσμα να υποστεί βλάβη ο οφειλέτης με την μη επίτευξη όσον το δυνατόν μεγαλύτερου πλειστηριάσματος προς ικανοποίηση των δανειστών του.

Ωστόσο παρά το γεγονός της δυσκολίας της ταύτισης των διατάξεων του ουσιαστικού δικαίου με τις διατάξεις της αναγκαστικής εκτέλεσης, κατά την σύνταξη της περιλήψης κατακυρωτικής έκθεσης σε περίπτωση κατάσχεσης της ψιλής κυριότητας και στη συνέχεια απόσβεσης της επικαρπίας ενόσω διαρκεί η προδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης, αυτή θα πρέπει να περιλαμβάνει την πλήρη κυριότητα, η δε αρμόδια Δ.Ο.Υ. θα πρέπει αφενός να επιβάλει στον υπερθεματιστή Φ.Μ.Α. σύμφωνα με τον α.ν. 1521/1950, επί της πλήρους κυριότητας του ακινήτου, αφετέρου δε θα πρέπει να ανατρέξει και στην εξέταση τυχόν γένεσης φορολογικής υποχρέωσης κατά τον χρόνο της συνένωσης της επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα κατά το ν. 1828/1989.* ☒

* Σχετ. και η Πολ 1014/2003 Υπουργείου Οικονομίας.

Αλβανικό κληρονομικό δίκαιο. Κληρονομική διαδοχή εξ αδιαθέτου, κληρονόμοι κατά τάξεις. Διαδοχή από διαθήκη: δικαίωμα σύνταξης, τύπος και κύρος διαθήκης

Παναγιώτης Γκλαβίνης

Επ. καθηγητής, Ι.Δ.Δ.

Θεοφάνω Παπαζήση

Αν. καθηγήτρια Αστικού Δικαίου

στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

[Μια γνωμοδότηση που ζητήθηκε από τα Ελληνικά Δικαστήρια]

**Τέθηκαν υπόψη μας τα ακόλουθα
πραγματικά περιστατικά και
ερωτήματα.**

Ιστορικό:

1. Την 27.03.53 απεβίωσε στην Κορυτσά Αλβανίας ο δικαιοπάροχος όλων Λ/Λ=Γρηγόρης F/Φ. του Α., ο οποίος κληρονομήθηκε εξ αδιαθέτου στην 1η τάξη από α. την σύζυγο του Εν/Ευρυδίκη F/Φ., και τα τέκνα του β. V/Ευάγγελιο, γ. Af/Αφροδίτη και δ. Ks/Ξανθίππη F/Φ. Οι κληρονόμοι κλήθηκαν σε όλη την κληρονομία κατ' ισομοιρία σε ποσοστό ¼ έκαστος (εθιμικό-νομολογιακό δίκαιο) και για το δικαίωμά τους εκδόθηκε το κληρονομητήριο με αριθμό 99/4.3.1968.

2. Την 16.10.54 απεβίωσε η Ks/Ξ. F/Φ., η οποία κληρονομήθηκε εξ α-διαθέτου στην 2η τάξη από την μητέρα της Εν/Ευρ. F/Φ., ως μόνη κληρονόμο σε ποσοστό 100% της κληρονομιάς περιουσίας (άρθρα 22, 23, 26, διατάγματος 1892/5.7.54, σε ισχύ από 31.8.54), ή λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία της (75 ετών κατά τον θάνατο της Ks/Ξ.) στην 1η τάξη ως γονέας ανίκανη για εργασία (άρθρο 29, διατάγματος 1892/5.7.54).

3. Την 2.3.1966 απεβίωσε η Εν/Ευρ. F/Φ., η οποία κληρονομήθηκε εξ αδιαθέτου στην 1η τάξη από τα τέκνα της V/Ευ. F/Φ και Af/Αφρ. F/Φ. κατ' ισομοιρία (άρθρο 21, διατάγματος 1892/54, όπως τροποποιήθηκε με τον ν.

3169/26.10.1960, σε ισχύ από 1.12.1960).

4. Την 27.10.67 απεβίωσε ο V/Ευ. F/Φ., ο οποίος κληρονομήθηκε εξ αδιαθέτου στην 1η τάξη από την σύζυγο του Α/Αθήκη F/Φ., ως μόνη κληρονόμο σε ποσοστό 100% της κληρονομιάς περιουσίας (άρθρο 21, διατάγματος 1892/54, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 3169/26.10.60, σε ισχύ από 1.12.1960).

5. Την 11.1.82 απεβίωσε η Af/Αφρ. D/Ντ. χήρα Σ., το γένος Λ/Λ=Γρ. F/Φ., η οποία κληρονομήθηκε με την δημόσια διαθήκη με αριθμό 1262/31.12.1981 της συμβολαιογράφου Κορυτσάς J/Γ. Λ/Λ. του Ν., με την οποία εγκατέστησε μόνο κληρονόμο της τον Α/Α. D/Ντ. του J/ωσ. (άρθρα 115, 116 αλβΑΚ/26.6.81, σε ισχύ από 1.1.82).

6. Με την απόφαση 3651/28.5.1993 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης δημοσιεύθηκε και κηρύχθηκε κυρία η από 1.1.1982 ιδιόγραφη διαθήκη της Af/Αφρ. D/Ντ. χήρα Σ., το γένος Λ/Λ=Γρ. F/Φ., με την οποία αυτή εγκαθιστά κληρονόμους της τις 1. Ευ. χήρα Π. Δ. και 2. Δ. συζ. Ν. Τζ.

Ερωτήματα

A) πως επέρχεται η κληρονομική διαδοχή προσώπου έχοντος την αλβανική ιθαγένεια που απεβίωσε στην Αλβανία κατά τους ανωτέρω χρόνους,
B) ποια πρόσωπα εγκαθίστανται κληρο-

νόμοι αυτού κατά ποια ποσοστά και με ποιες προϋποθέσεις (επαγωγή, αποδοχή κληρονομίας κλη) και
Γ) τις σχετικές διατάξεις του ΑΚ της Δημοκρατίας της Αλβανίας που ίσχυαν στις 31.12.1981 και 1.1.1982 που προβλέπουν τον τύπο των διαθηκών, στον οποίο πρέπει να υποβληθεί η τελευταία δήλωση βουλήσεως του διαθέτη.

Απάντηση

A) Πως επέρχεται η κληρονομική διαδοχή προσώπου έχοντος την αλβανική ιθαγένεια που απεβίωσε στην Αλβανία κατά τους ανωτέρω χρόνους.

Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο

Από πλειυράς εφαρμοστέου δικαίου στις 21.12.1964 τέθηκε σε ισχύ ο νόμος 3920/21.11.1964 «Περί κατοχής αστικών δικαιωμάτων εκ μέρους των αλλοδαπών και εφαρμογής νόμου της αλλοδαπής». Με βάση τις διατάξεις των άρθρων 14 και 15 του νόμου αυτού οι κληρονομικές σχέσεις ρυθμίζονται με βάση την ιθαγένεια, που ο κληρονομούμενος είχε κατά το χρόνο του θανάτου του και εφαρμογή έχει το δίκαιο της ιθαγένειας του κληρονομούμενου κατά το χρόνο αυτό (άρθρο 14 Λ 1, ν. 3920/1964).

Σε ό,τι αφορά την διαδοχή από διαθήκη το άρθρο 15, ν. 3920/1964, όριζε ότι η ικανότητα, σύνταξης ή ανάκλησης, τα ελαττώματα της βούλησης, τα είδη και ο τύπος των διαθηκών ρυθμίζονται από το δίκαιο της ιθαγένειας του κληρονομούμενου. Ειδικά για τον ☒

**Αλβανικό κληρονομικό
δίκαιο. Κληρονομική
διαδοχή εξ αδιαθέτου,
κληρονόμοι κατά τάξεις.
Διαδοχή από διαθήκη:
δικαίωμα σύνταξης,
τύπος και κύρος διαθήκης**

Μια γνωμοδότηση που ζητήθηκε
από τα Ελληνικά Δικαστήρια

τύπο η διάταξη κάνει δεκτό και τον τύπο της χώρας όπου συντάχθηκε η διαθήκη, με βάση την αρχή *locus regit actum*.

Παρόλα αυτά, όταν στην κληρονομική διαδοχή υπήρχε ακίνητο στην επικράτεια της Λαϊκής Δημοκρατίας της Αλβανίας, εφαρμογή είχε η αλβανική νομοθεσία (άρθρο 14 Λ2, ν. 3920/1964). Το ίδιο, και όταν η διαθήκη αφορούσε ακίνητο που βρισκόταν στην Αλβανία, εφαρμογή είχαν οι διατάξεις της αλβανικής νομοθεσίας (άρθρο 15 Λ2δ, ν. 3920/1964).

Επομένως στην προκειμένη περίπτωση, που όλοι οι κληρονομούμενοι είχαν την αλβανική ιθαγένεια, εφαρμογή για την ρύθμιση της κληρονομικής διαδοχής έχει η αλβανική νομοθεσία, είτε η διαδοχή χωρεί εξ αδιαθέτου είτε εκ διαθήκης διαδοχή.

Η αλβανική νομοθεσία είχε εφαρμογή για όλα τα κληρονομιαία ακίνητα που βρίσκονται στην επικράτεια της Λαϊκής Δημοκρατίας της Αλβανίας κατά τον χρόνο θανάτου της κληρονομούμενης. Εξ αντιδιαστολής συνάγεται ότι για τα εκτός Λαϊκής Δημοκρατίας της Αλβανίας ακίνητα μπορεί να είχε εφαρμογή και η νομοθεσία του τόπου, αν αυτή θα είχε εφαρμογή κατά τους κανόνες του ιδιωτικού διεθνούς δικαίου και σύγκρουσης δικαίων της χώρας του τόπου του ακινήτου.

Β) ποια πρόσωπα εγκαθίστανται κληρονόμοι αυτού κατά ποια ποσοστά και με ποιες προϋποθέσεις (επαγωγή, αποδοχή κληρονομίας κλπ)

Ουσιαστικό Δίκαιο

Από πλευράς ουσιαστικού δικαίου στο αλβανικό δίκαιο ήταν και είναι γνωστή τόσο η εξ αδιαθέτου όσο και η εκ διαθήκης διαδοχή. Στην διαδοχή από διαθήκη διακρίνονταν δύο είδη: η δημόσια και η ιδιόγραφη.

1. Αρχές του συστήματος εξ αδιαθέτου κληρονομικής διαδοχής

Η εξ αδιαθέτου κληρονομική διαδοχή ρυθμιζόταν με το σύστημα των τάξεων. Οι κληρονομικές τάξεις ήταν τέσσερις. Οι τρεις πρώτες αφορούσαν τους συγγενείς και στην τέταρτη υπεισερχόταν το δημόσιο, σε όλες τις χρονικές περιόδους που αφορούν την υπόθεση

(άρθρα 21-24, διατάγματος 1892/05.07.1954, ισχύς από 31.08.54, όπως τροποποιήθηκε από τον νόμο 3169/26.10.1960, ισχύς από 01.12.1960 και τα άρθρα 104-107 αλβΑΚ /01.01.1982, κυρωθ. με τον ν. 6340/26.06.1981).

Λόγο κλήσης στην εξ αδιαθέτου κληρονομική διαδοχή συνιστά σε κάποιες περιπτώσεις η (αν)ικανότητα για εργασία των κληρονόμων ή η οικονομική τους εξάρτηση από τον κληρονομούμενο, εφόσον εν ζωή του κληρονομούμενου διατρεφόταν από αυτόν.

Χαρακτηριστικό των τάξεων είναι ότι στην πρώτη ανήκαν ο/η επιζών/ούσα σύζυγος και τα τέκνα, καθώς και οι ανίκανοι για εργασία γονείς του κληρονομούμενου. Στην δεύτερη τάξη καλούνταν σύζυγος και γονείς. Στην τρίτη τάξη καλούνταν οι αδελφοί και, μετά την τροποποίηση του ν.

3169/1960, η οποία πέρασε και στον προηγούμενο (που ίσχυσε από 1.1.1982) αλβανικό Αστικό Κώδικα, παππούδες και γιαγιάδες, και από τον ισχύοντα (από 1994) Αστικό Κώδικα τέκνα αδελφών που προαποβίωσαν. Περαιτέρω συγγενείς δεν καλούνται στην κληρονομία.

Στην τέταρτη τάξη καλείτο το Δημόσιο.

2. Διαμόρφωση των κληρονομικών τάξεων κατά τις επίμαχες χρονικές περιόδους

2.1. Μέχρι το 1954

Ως το 1954 δεν υπήρχε νομοθετική ρύθμιση, αλλήλ είχε διαμορφωθεί νομολογιακό έθιμο. Η απόφαση με αριθμό 10/12.12.1951 της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου συστηματοποίησε και κωδικοποίησε την μέχρι τότε νομολογία και προσδιόρισε τις κληρονομικές τάξεις (σ. 2, της επίσημης γνωμοδότησης).

Κατά την απόφαση αυτή στην πρώτη τάξη καλούνταν ο σύζυγος, τα τέκνα και οι εγγονοί, οι μη ικανοί για εργασία γονείς, και άλλα μη ικανά για εργασία πρόσωπα που είχαν συζήσει με τον κληρονομούμενο επί ένα χρόνο πριν το θάνατό του. Όταν στην πρώτη τάξη ο σύζυγος ήταν μόνος κληρονόμος, καλούνταν οι γονείς του κληρονομούμενου, ανεξάρτητα από ικανότητα για εργασία, και οι αδελφές του, εφόσον

ζούσαν μαζί του, τις βοηθούσε όσο ζούσε και εξακολουθούσαν να έχουν ανάγκη από βοήθεια κατά το χρόνο της επαγωγής. Ενώ στην πρώτη περίπτωση δεν αναφέρονται συγκεκριμένα ποσοστά, στην δεύτερη ο επιζών σύζυγος κληρονομεί με σταθερό ποσοστό 1/3 της κληρονομιάς περιουσίας. Στη δεύτερη τάξη καλούνταν οι γονείς, στην τρίτη οι αδελφοί/αδελφές και στην τέταρτη το Δημόσιο.

2.2. Διάταγμα 1892/05.07.1954 «Περί Κληρονομίας», σε ισχύ από 31.08.1954

Στο άρθρο 62 του διατάγματος 1892/1954 αναγράφεται ότι οι διατάξεις του έχουν αναδρομική ισχύ σε κληρονομίες που έχουν επαχθεί πριν την θέση του σε ισχύ, εκτός αν η κοινή κληρονομική περιουσία έχει διανεμηθεί με δικαστική απόφαση ή συμφωνία των κληρονόμων. Επομένως στην προκειμένη περίπτωση που η κληρονομία είχε διανεμηθεί μεταξύ των κληρονόμων, ισχύ είχε το δίκαιο που ίσχυε κατά το χρόνο της επαγωγής, παρότι οι διατάξεις του νόμου δεν διαφέρουν ουσιαστικά από την προηγούμενη νομολογιακή ρύθμιση.

Κατ' άρθρο 21 δ. 1892/1954 στην πρώτη τάξη μαζί με τα τέκνα και τον σύζυγο καλούνταν και οι ανίκανοι για εργασία γονείς του κληρονομούμενου, καθώς και «άλλα ανίκανα για εργασία πρόσωπα που, τουλάχιστον ένα χρόνο πριν το θάνατό του κληρονομούμενου συζούσαν με αυτόν ως μέλη της οικογένειας και τα έξοδα διαβίωσής τους επιβάρυναν αυτόν». Ο σύζυγος καλείται ως κληρονόμος ανεξάρτητα από την ικανότητά του για εργασία. Όλοι οι κληρονόμοι της πρώτης τάξης κληρονομούν κατ' ισμοιρία.

Στη θέση τέκνου που προαποβίωσε ή εξέπεσε μετά την επαγωγή με αποκλήρωση, αποποίηση ή αναξιοότητα καλούνται οι κατιόντες του. Οι κατιόντες στη θέση του εκπεσόντος καλούνται κατ' ισμοιρία.

Στην δεύτερη τάξη όταν δεν υπάρχουν κατιόντες καλούνται κατ' ισμοιρία με τον άτεκνο σύζυγο και οι γονείς, ανεξάρτητα από ικανότητα εργασίας (άρθρο 22, δ. 1892/1954). Το μερίδιο του συζύγου σ' αυτή την περίπτωση είναι το 1/2 του συνόλου της περιου-

σίας και στο υπόλοιπο καλούνται οι γονείς κατ' ισμοιρία.

Τέλος στην τρίτη τάξη καλούνται κατ' ισμοιρία οι αδελφοί και αδελφές του κληρονομούμενου, χωρίς διάκριση μεταξύ αμφιθαλών και ετεροθαλών αδελφών από την πατρική ή την μητρική γραμμή (άρθρο 23, δ. 1892/1954).

Στην τέταρτη τάξη καλείται το δημόσιο (άρθρο 24).

Η διαδοχή τάξεων ρυθμίζεται στη διάταξη του άρθρου 26, δ. 1892/1954.

Κληρονόμοι της μιας τάξης δεν καλούνται στην κληρονομία, όταν υπάρχουν κληρονόμοι προηγούμενης.

2.3. Νόμος 3169/1960 «Περί κάποιων τροποποιήσεων στο διάταγμα 1892/05.07.1954 «Περί κληρονομίας», ισχύς από 1.12.1960

Η διάταξη του άρθρου 21, δ. 1892/1954, τροποποιήθηκε με τον ν. 3169/1960 με την απαλοιφή από την πρώτη τάξη όλων των άλλων πλην των ανίκανων για εργασία γονέων του κληρονομούμενου. Η κλήση κατ' ισμοιρία διατηρήθηκε.

Το άρθρο 22, δ. 1892/1954, τροποποιήθηκε με τον ν. 3169/1960 και εντάχθηκαν στην δεύτερη τάξη και μαζί με τον άτεκνο σύζυγο, οι γονείς του κληρονομούμενου και άλλα ανίκανα για εργασία πρόσωπα, που «τουλάχιστον ένα χρόνο πριν το θάνατό του κληρονομούμενου συζούσαν με αυτόν ως μέλη της οικογένειας και τα έξοδα διαβίωσής τους επιβάρυναν αυτόν», τα οποία προηγουμένως κληρονομούσαν στην πρώτη τάξη. Η κλήση και στην τάξη αυτή γίνεται κατ' ισμοιρία. Παρόλα αυτά ο σύζυγος δεν μπορεί να κληρονομήσει λιγότερο από το μισό της κληρονομίας.

Μετά την τροποποίηση του ν. 3169/1960 εντάχθηκαν στην τρίτη τάξη και τα ανίκανα για εργασία πρόσωπα, των οποίων τα έξοδα διαβίωσής τους επιβάρυναν τον κληρονομούμενο κατά το άρθρο 22 του νόμου, οι αδελφοί και αδελφές, καθώς και οι παππούδες και γιαγιάδες. Η κλήση γινόταν κατ' ισμοιρία χωρίς διάκριση μεταξύ αμφιθαλών και ετεροθαλών αδελφών από την πατρική ή τη μητρική γραμμή.

Οι διατάξεις του δ. 1892/1954 των άρθρων 24 για την κλήση του Δημοσίου ☒

Αλβανικό κληρονομικό δίκαιο. Κληρονομική διαδοχή εξ αδιαθέτου, κληρονόμοι κατά τάξεις. Διαδοχή από διαθήκη: δικαίωμα σύνταξης, τύπος και κύρος διαθήκης

Μια γνωμοδότηση που ζητήθηκε από τα Ελληνικά Δικαστήρια

Αλβανικό κληρονομικό δίκαιο. Κληρονομική διαδοχή εξ αδιαθέτου, κληρονόμοι κατά τάξεις. Διαδοχή από διαθήκη: δικαίωμα σύνταξης, τύπος και κύρος διαθήκης

Μια γνωμοδότηση που ζητήθηκε από τα Ελληνικά Δικαστήρια

και 26 για την διαδοχή τάξεων δεν τροποποιήθηκαν.

2.4. Αστικός Κώδικας. (ν. 6340/26.06.1981, σε ισχύ από 01.01.1982)

Στον Αστικό Κώδικα του 1981 εξ αδιαθέτου κληρονομική διαδοχή ρυθμίστηκε στα άρθρα 104-108.

Στο άρθρο 104 ρυθμίζεται η εξ αδιαθέτου κληρονομική διαδοχή στην πρώτη τάξη.

Πλέον στην πρώτη τάξη καλούνται κατ'ισομοιρία μόνον τα τέκνα, ο επιζών σύζυγος και οι ανίκανοι για εργασία γονείς. Στην θέση τέκνου που έχει εκπέσει υπεισέρχονται κατ'ισομοιρία οι κατιότες του με διαδοχή βαθμών. Ο εγγύτερος στη ρίζα αποκλείει τον απώτερο.

Την δεύτερη τάξη (άρθρο 105 αλβΑΚ) καλείται ο άτεκνος σύζυγος, οι γονείς και τα ανίκανα για εργασία πρόσωπα που συμβιούσαν με τον κληρονομούμενο κατά τον τελευταίο πριν το θάνατό του χρόνο, εφόσον διατρέφονταν από αυτόν.

Στην τρίτη τάξη καλούνταν κατ'ισομοιρία τα ανίκανα για εργασία πρόσωπα που διατρέφονταν από τον κληρονομούμενο κατά τους όσους του άρθρου 105 αλβΑΚ, εφόσον δεν υπήρχαν άλλοι κληρονόμοι της δεύτερης τάξης, ο παππούς και η γιαγιά, οι αδελφοί και αδελφές και τα τέκνα προαποβιωσάντων αδελφών, χωρίς διάκριση αμφιθαλών και ετεροθαλών αδελφών από την πατρική ή την μητρική γραμμή (106 ΑΚ).

Στην τέταρτη τάξη καλείτο το Δημόσιο (107 ΑΚ).

Στις διατάξεις του άρθρου 26, διάταγματος 1892/1954, που δεν τροποποιήθηκε από τον ν. 3169/1960 και περιλήφθηκε στην διάταξη του άρθρου 108 αλβΑΚ, υπάρχει διαδοχή τάξεων και κληρονόμοι της μιας τάξης δεν καλούνται στην κληρονομία όταν υπάρχουν κληρονόμοι προηγούμενης.

3. Επαγωγή και αποδοχή κληρονομίας. Κληρονομητήριο

3.1. Χρόνος επαγωγής

Κατά την απόφαση 24/13.03.2002, που

δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως με αριθμό 20/2002, της Ολομέλειας του Ανωτάτου Δικαστηρίου που ενοποίησε τη νομολογία με βάση το διάταγμα του 1954 και τον Αστικό Κώδικα του 1981, ως χρόνος επαγωγής ορίστηκε ο χρόνος του θανάτου του κληρονομούμενου. Κατά τον χρόνο αυτό κρίνεται η ιδιότητα του κληρονόμου.

Οι διατάξεις των ουσιαστικών νόμων δεν έχουν αναδρομική δύναμη.

Στην διάταξη του άρθρου 2 δ.

1892/1954 ορίζεται ότι η κληρονομία επάγεται κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. Κατά τη διάταξη του άρθρου 3 του ίδιου διατάγματος ο κληρονόμος πρέπει να ζει κατά το χρόνο της επαγωγής για να κληθεί στην κληρονομία ή να έχει συλληφθεί. Οι διατάξεις αυτές δεν τροποποιήθηκαν με το ν. 3169/1960.

Κατά το άρθρο 95 του αλβΑΚ χρόνος επαγωγής της κληρονομίας ήταν επίσης ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου. Κληρονόμος γίνεται το πρόσωπο που ζει κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου ή έχει τουλάχιστον συλληφθεί (άρθρο 98).

3.2. Αποδοχή κληρονομίας

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 5, δ. 1892/1954, ο κληρονόμος αποκτούσε την κληρονομία αυτοδικαίως. Οριστικός κληρονόμος γινόταν αυτός που δεν είχε αποποιηθεί σε προθεσμία τριών μηνών από την επαγωγή ή αν βρισκόταν στο εξωτερικό εντός έξι μηνών (άρθρο 7). Η αποποίηση γινόταν με δήλωση στο ληϊκό δικαστήριο (άρθρο 9). Οι διατάξεις αυτές δεν τροποποιήθηκαν με το ν. 3169/1960.

Η κτήση της κληρονομίας κατά τον Αστικό Κώδικα γινόταν οριστική με την παρέλευση άπρακτης της τρίμηνης προθεσμίας για αποποίηση. Σε κλήση κυοφορούμενου η προθεσμία άρχιζε από τη γέννησή του. Η αποποίηση γινόταν με δήλωση ενώπιον του δικαστηρίου της κληρονομίας (άρθρο 98).

3.3. Κληρονομητήριο

Ο κληρονόμος μπορούσε να ζητήσει την έκδοση κληρονομητηρίου, δηλαδή πιστοποιητικού που να πιστοποιεί το κληρονομικό του δικαίωμα, το οποίο εκδιδόταν από τον ληϊκό δικαστή του τόπου της επαγωγής της κληρονομίας

(δικαστήριο της κληρονομίας, άρθρο 17, δ. 1892/1954).

Το άρθρο 17 του ν. 3169/1960 όριζε επίσης ότι ο κληρονόμος μπορούσε να ζητήσει την έκδοση πιστοποιητικού για το κληρονομικό του δικαίωμα από το αρμόδιο λαϊκό δικαστήριο (της κληρονομίας).

Οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα/1960 ειδικά αυτές για την κτήση κυριότητας εφαρμόζονταν και στις κληρονομίες είχαν επαχθεί πριν την έναρξη της ισχύος του, αν δεν είχε χωρήσει διανομή με συμφωνία των κληρονόμων, με δικαστική απόφαση ή συμβολαιογραφική πράξη (352 ΑΚ).

4. Διαμόρφωση της εξ αδιαθέτου διαδοχής

Lig./ΛΓρηγόρης F/Φ. του Αθ.

Διαδοχή δικαιοπάροχου: Λ/ΛΓρηγόρης F/Φ.

Χρόνος επαγωγής: 27.03.53

Λόγος επαγωγής: εξ αδιαθέτου, 1η τάξη, κατ' ισμοιρία

Νομοθετική πηγή: νομολογία (επίσημη γνμδ. σ. 2)

Κληρονόμοι (σύζυγος: Εν/Ευρυδίκη F/Φ., -τέκνα): V/Ευάγγελος, Af/Αφροδίτη, Ks/Ξανθίππη F/Φ.

Κληρονομικό μερίδιο: ¼ έκαστος (κληρονομητήριο)

Ποσοστό στο ακίνητο: ¼ έκαστος

Διαδοχή: Ks/Ξανθίππη F/Φ.

Χρόνος επαγωγής: 16.10.54

Λόγος επαγωγής: εξ αδιαθέτου, 2η τάξη ή 1η (κατά την ερμηνευτική διάταξη άρθρου 29, δ. 1892/5.7.54)

Νομοθετική πηγή: άρθρα 22, 23, 26, δ/γμα 1892/5.7.54 (ισχύς 31.8.54)

Κληρονόμοι (γονέας): Εν/Ευρυδίκη F/Φ.

Κληρονομικό μερίδιο: 100% (μόνη κληρονόμος)

Ποσοστό στο ακίνητο: ½ του συνόλου (¼ ίδιο + ¼ κληρονομαίο)

Διαδοχή: Εν/Ευρυδίκης F/Φ.

Χρόνος επαγωγής: 2.3.1966

Λόγος επαγωγής: εξ αδιαθέτου, 1η τάξη, κατ' ισμοιρία

Νομοθετική πηγή: άρθρα 21, δ/γμα 1892/54, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 3169/26.10.1960 (ισχύς 01.12.1960)

Κληρονόμοι (τέκνα): V/Ευάγγελος, Af/Αφροδίτη F/Φ

Κληρονομικό μερίδιο: ½ κατ' ισμοιρία Ποσοστό στο ακίνητο: ½ του συνόλου έκαστος (¼ ίδιο + ¼ κληρ.)

Διαδοχή: Va/Ευάγγελου F/Φ.

Χρόνος επαγωγής: 27.10.67

Λόγος επαγωγής: εξ αδιαθέτου, 1η τάξη.

Νομοθετική πηγή: άρθρα 21, δ/γμα 1892/54 (ν. 3169/60)

Κληρονόμοι (σύζυγος): A/Αθήνη F/Φ

Κληρονομικό μερίδιο: 100% (μόνη κληρονόμος)

Ποσοστό στο ακίνητο: ½ του συνόλου

Διαδοχή: Af/Αφροδίτης D/Ντ., χήρας Σ., το γένος Λ/Γρ. F/Φ.

Χρόνος επαγωγής: 11.1.82

Λόγος επαγωγής: δημόσια διαθήκη 1262/1981 (συμβολαιογράφου Κορυστάς Γεωργίας Λ.)

Νομοθετική πηγή: 115, 116 αλβ.

ΑΚ/26.6.81 (ισχύς 1.1.82)

Κληρονόμοι: Αη/Αναστάς D/Ντ.

Κληρονομικό μερίδιο: 100%

Ποσοστό στο ακίνητο: ½ του συνόλου

Ή σύμφωνα με την από 1.1.1982 ιδιόγραφη διαθήκη της Αφροδίτης Ντ. χήρας Σ., το γένος Φ, που την 28.5.1993 δημοσιεύθηκε και κηρύχθηκε κυρία με την απόφαση 3651/28.5.1993 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, με την οποία αυτή εγκαθιστά κληρονόμους της τις 1. Ευτ. χήρα Π. Δ. και 2. Δήμ. σύζ. Ν. Τζ.

Διαδοχή: Αφροδίτης Ντ., το γένος Φ.,

Χρόνος επαγωγής: 11.1.82

Λόγος επαγωγής: διαθήκη ιδιόγραφη (??)

Νομοθετική πηγή: άρθρα 115, 116 Λ2

αλβ. ΑΚ/26.6.81 (ισχύς 1.1.82)

Κληρονόμοι: Ευτ. Δ., Δήμ. Τζ.

Κληρονομικό μερίδιο: κατ' ισμοιρία

Ποσοστό στο ακίνητο: ¼ του συνόλου έκαστη

Διαδοχή: Ευτυχίας χήρας Π. Δ.

Χρόνος επαγωγής: 12.9.1986

Λόγος επαγωγής: εξ αδιαθέτου, 1η τάξη

Νομοθετική πηγή: άρθρα 104 αλβ.

ΑΚ/26.6.81 (ισχύς 1.1.82)

Κληρονόμοι (τέκνα): Εή. Δ., Πρ. Δ.

Κληρονομικό μερίδιο: κατ' ισμοιρία

Ποσοστό στο ακίνητο: 1/8 του συνόλου έκαστη. ☒

Αλβανικό κληρονομικό δικαίο. Κληρονομική διαδοχή εξ αδιαθέτου, κληρονόμοι κατά τάξεις. Διαδοχή από διαθήκη: δικαίωμα σύνταξης, τύπος και κύρος διαθήκης

Μια γνωμοδότηση που ζητήθηκε από τα Ελληνικά Δικαστήρια

**Αλβανικό κληρονομικό
δίκαιο. Κληρονομική
διαδοχή εξ αδιαθέτου,
κληρονόμοι κατά τάξεις.
Διαδοχή από διαθήκη:
δικαίωμα σύνταξης,
τύπος και κύρος διαθήκης**

Μια γνωμοδότηση που ζητήθηκε
από τα Ελληνικά Δικαστήρια

Γ) διατάξεις του ΑΚ της Δημοκρατίας της Αλβανίας που ίσχυαν στις 31.12.1981 και 1.1.1982 που προβλέπουν τον τύπο των διαθηκών, στον οποίο πρέπει να υποβληθεί η τελευταία δήλωση βουλήσεως του διαθέτη.

Η διαδοχή εκ διαθήκης στο αλβανικό δίκαιο ρυθμίζονταν ως τις 31.12.1981 από τις διατάξεις του διατάγματος 1892/1954, όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 3169/1960, ενώ από 01.01.1982 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα 1981.

Ικανότητα για σύνταξη διαθήκης είχε όποιος είχε συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας, εφόσον δεν είχε τεθεί σε δικαστική συμπαράσταση και ήταν κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης σε θέση «να κατανοήσει τη σοβαρότητα των πράξεών του» (άρθρο 31 ΑΛ1, 3, δ. 1892/1954, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 3169/1960). Ειδική ικανότητα για σύνταξη διαθήκης είχε ο έγγαμος ανήλικος (άρθρο 31 Α1, δ. 1892/1954). Περιορισμένη ικανότητα για σύνταξη διαθήκης είχε ο ανήλικος μεταξύ 14ου και 18ου έτους της ηλικίας για την παρουσία που απέκτησε με την εργασία του (άρθρο 31 Α 2, δ. 1892/1954).

Στο άρθρο 111 αλβΑΚ/1982 επαναλαμβάνονταν η διάταξη για την πλήρη δικαιοπρακτική ικανότητα του διαθέτη (χωρίς τις εξαιρέσεις του άρθρου 31 Α2, δ. 1892/1954).

1. Τύπος διαθήκης

Οι τύποι διαθηκών σε κάθε περίπτωση ήταν δύο, η δημόσια και η ιδιόγραφη. Οι τύποι αυτοί εμφανίζονται ως ισοδύναμοι τόσο στο άρθρο 41 δ.

1892/1954, όσο και στο άρθρο 115 αλβΑΚ/1982.

1.1. Η δημόσια διαθήκη

Η δημόσια διαθήκη συντάσσονταν και συντάσσεται με συμβολαιογραφική έγγραφο.

α. Πριν την 31.12.1981. Η διαθήκη ως έγγραφο είτε συντάσσεται από τον συμβολαιογράφο είτε βεβαιώνεται από αυτόν η σύνταξή της (άρθρο 41α Α1, διατάγματος 1892/1954, όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 3169/1960). Η δεύτερη περίπτωση αντιστοιχεί κατ' ουσία στον τύπο της μουσικής διαθήκης του ελληνικού δικαίου. Στους τόπους όπου δεν υπάρχει συμβολαιογράφος η

βεβαίωση της σύνταξης διαθήκης γίνεται από τον πρόεδρο ή γραμματέα του λαικού συμβουλίου του χωριού ή της πόλης (άρθρο 41α Α3, διατάγματος 1892/1954, όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 3169/1960).

Όταν ο διαθέτης αδυνατεί να υπογράψει για φυσικούς λόγους ή ελλειψώματα, την υπογραφή θέτει το πρόσωπο, στο οποίο έχει ανατεθεί αυτή η εξουσία από τον κληρονομούμενο (άρθρο 41α Α2, διατάγματος 1892/1954, όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 3169/1960). Από την διάταξη προκύπτει ότι η αρχή της μυστικότητας δεν ήταν ουσιώδης στο αλβανικό δίκαιο.

β. Μετά την 1.1.1982. Η διάταξη του άρθρου 41α Α1, διατάγματος 1892/1954, όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 3169/1960, διατηρήθηκε σχεδόν αυτούσια στο άρθρο 116 Α1 αλβΑΚ/1982. Οι δύο ρυθμίσεις της δεύτερης παραγράφου δεν πέρασαν στον Αστικό Κώδικα 1982.

1.2. Ιδιόγραφη διαθήκη

α. Πριν την 31.12.1981. Όταν η διαθήκη ήταν ιδιόγραφη, έπρεπε να συνταχθεί εξ ολοκλήρου με το χέρι του κληρονομούμενου και να φέρει ημερομηνία του χρόνου σύνταξης και υπογραφή στο τέλος του κειμένου (άρθρο 41β, διατάγματος 1892/1954, όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 3169/1960). Η ιδιόγραφη διαθήκη μπορούσε να αφεθεί σε συμβολαιογράφο για φύλλαξη σε κλειστό φάκελο. Ο συμβολαιογράφος όφειλε να συντάξει σχετικό πρακτικό πάνω στον ίδιο φάκελο. Το πρακτικό έπρεπε να υπογραφεί και από το πρόσωπο που κατέθετε την διαθήκη του και τον συμβολαιογράφο. Ακόμη έπρεπε να καταχωρηθεί σημείωση στο ειδικό βιβλίο για τις διαθήκες. Η ρύθμιση προφανώς αφορούσε τη διασφάλιση της γνησιότητας και την ασφάλεια της διαθήκης.

β. Μετά την 1.1.1982. Στο άρθρο 116 Α2 αλβΑΚ η ιδιόγραφη διαθήκη του κληρονομούμενου γράφεται από τον ίδιο ιδιοχείρως καθ' ολοκληρία. Ο διαθέτης οφείλει να θέσει ημερομηνία και υπογραφή στο κείμενο, ώστε αυτό να έχει τα στοιχεία της διαθήκης, όπως στο προηγούμενο δίκαιο.

2. Εξουσία διαθέσεως

Κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 33, δ. 1892/1954, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 3169/1960, δικαίωμα να συντάξει διαθήκη έχει κάθε ικανός για δικαιοπραξία κληρονομούμενος, που όμως υποχρεούται να εγκαταστήσει κληρονόμους τα πρόσωπα που αναφέρονται στα άρθρα 21, 22, 23 των ίδιων νόμων. Στην πραγματικότητα οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι όπως αναφέρονται το νόμο είναι συγχρόνως και νόμιμοι μεριδούχοι. Όταν υπάρχουν εξ αδιαθέτου κληρονόμοι είναι επιτρεπτή η κατάληψη κληρονομιάων στο δημόσιο ή κρατικό ή κοινωνικό οργανισμό (άρθρο 32 Α1, δ. 1892/1954). Μόνο αν λείπουν εξ αδιαθέτου κληρονόμοι των σχετικών άρθρων δικαιούται ο κληρονομούμενος να συντάξει διαθήκη και να καταλήψει τα περιουσιακά του στοιχεία και σε οποιονδήποτε άλλο πρόσωπο (άρθρο 32 Α2, δ. 1892/1954). Η ίδια κατά περιεχόμενο ρύθμιση περιλήφθηκε και στη διάταξη του άρθρου 112 αλβΑΚ/1982.

3. Υπαγωγή πραγματικών περιστατικών

Ο Λ/Λ=Γρηγόρης F/Φ., που απεβίωσε την 27.03.1953, κληρονομήθηκε μεταξύ άλλων από την θυγατέρα του Αφρ. χήρα Σ. Ντ., το γένος Λ/Λ=Γρηγόρης F/Φ., η οποία απεβίωσε την 11.1.1982 και είχε εντέλει κατά τον θάνατό της, μετά από σειρά αλληλεπάρλληλων διαδοχών, την κυριότητα ποσοστού 1/2 εξ αδιαθέτου της περιουσίας του. Η Αφρ. δεν είχε συγγενείς πρώτου, δευτέρου ή τρίτου βαθμού και για το λόγο αυτό είχε δικαίωμα από το νόμο να διαθέσει την περιουσία της σε τρίτα πρόσωπα με την σύνταξη διαθήκης, δημόσιας ή ιδιόγραφης, κατά τη διάταξη του άρθρου 32, δ. 1892/1954, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 3169/1960, αφού κατά τη σύνταξη της δημόσιας διαθήκης της την 31.12.1981 δεν είχε ακόμη τεθεί σε ισχύ ο Αστικός Κώδικας. Καθώς είχε δικαίωμα από το νόμο, συνέταξε δημόσια διαθήκη ενώπιον της συμβολαιογράφου Κορυτσάς Γεωργίας Λ. του Ν., με την οποία εγκατάστησε μόνο κληρονόμο τον Αναστ. Ντ. Στην διαθήκη η συμβολαιογράφος κάνει μνεία της αδυναμίας της διαθέτι-

δας λόγω σωματικής ανικανότητας (παράλυσης) να υπογράψει. Ειδικότερα η συμβολαιογράφος αναφέρει ότι, μετά την διατύπωση από την διαθέτιδα της βούλησής της και αφού αυτή συμφώνησε με το περιεχόμενο, δήλωσε ότι είναι παράλυτη και δεν μπορεί να σηκωθεί και να υπογράψει. Την υπογραφή της διαθήκης ανέθεσε, όπως είχε δικαίωμα από το νόμο (άρθρο 41α Α 2, δ/γματος 1892/05.07.1954, όπως τροποποιήθηκε από τον ν.

3169/26.10.1960), σε πρόσωπο της εμπιστοσύνης της την παρευρισκόμενη, προφανώς ως μάρτυρα, Αν. Κ., η οποία και υπέγραψε κατά την δήλωση της συμβολαιογράφου. Η δήλωση αυτή της συμβολαιογράφου, που γίνεται από δημόσιο λειτουργό και καταχωρείται σε δημόσιο έγγραφο έχει χαρακτήρα αυθεντικό σε ό,τι αφορά τις ικανότητες της διαθέτιδας.

Επομένως η ιδιόγραφη διαθήκη που φέρεται να έχει συνταχθεί ιδιοχείρως από την διαθέτιδα μία ημέρα μετά την δήλωσή της ενώπιον της συμβολαιογράφου, ότι αδυνατεί να υπογράψει δημόσιο έγγραφο, δημιουργεί αμφιβολίες για το κύρος της. Το ελάττωμα αυτό είναι ουσιώδες δεδομένου ότι η μεταγενέστερη ιδιόγραφη διαθήκη φέρεται ότι ανακαλεί την προγενέστερη ρητά στον τίτλο του κειμένου της.

Δ) Συμπέρασμα

Επομένως η εξ αδιαθέτου κληρονομική διαδοχή χώρησε όπως περιγράφεται αναλυτικά υπό στοιχείο Β).

Η δημόσια διαθήκη που συντάχθηκε την 31.12.1981 από την συμβολαιογράφου κυρία Γεωργία Λ. του Ν. είναι έγκυρη, κατά τα ανωτέρω, διότι πληροί όλες τις προϋποθέσεις του νόμου για την σύνταξη και το κύρος της. Σύμφωνα με το περιεχόμενο της μόνος κληρονόμος της Αφρ. Ντ. είναι ο εγκατάστατος Αναστ. Ντ.

Η ρητή ανάκλησή της από τη μεταγενέστερη ιδιόγραφη δημιουργεί ερωτήματα ως προς το κύρος της τελευταίας και κατά συνέπεια ως προς την «επιληθούσα» κληρονομική διαδοχή. ☒

Αλβανικό κληρονομικό δίκαιο. Κληρονομική διαδοχή εξ αδιαθέτου, κληρονόμοι κατά τάξεις. Διαδοχή από διαθήκη: δικαίωμα σύνταξης, τύπος και κύρος διαθήκης

Μια γνωμοδότηση που ζητήθηκε από τα Ελληνικά Δικαστήρια

Θεσσαλονίκη 08.06.2006

Συμβολαιογραφικά δικαιώματα*

Πολυξένη Παρατήρα
Γεν. γραμματέας Σ.Σ.Ε.Θ.

Τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου καθορίζονται από κοινή υπουργική απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό Δικαιοσύνης και τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

Το συμβολαιογραφικό έγγραφο, ως δημόσιο έγγραφο, παρέχει πλήρη απόδειξη για τα δικαιώματα που αναφέρονται σ' αυτό ότι εισέπραξε ο συμβολαιογράφος και ως προς αυτά μόνο (τα δικαιώματα τα αναφερόμενα στο συμβόλαιο ως εισπραχθέντα) ο συμβολαιογράφος δεν υποχρεούται να εκδώσει απόδειξη παροχής υπηρεσιών. Εάν στο συμβόλαιο αναγράφεται ότι τα τέλη και δικαιώματα θα εισπραχθούν, ο συμβολαιογράφος είναι υποχρεωμένος να εκδώσει απόδειξη παροχής υπηρεσιών για το σύνολο των οφειλόμενων σ' αυτά τελών και δικαιωμάτων. Επίσης, ο συμβολαιογράφος είναι υποχρεωμένος να εκδώσει απόδειξη παροχής υπηρεσιών για κάθε επί πλέον ποσό που εισέπραξε ως δικαίωμά του και δεν αναγράφεται ως εισπραχθέν στο συμβόλαιο.

Ο συμβολαιογράφος πέραν των δικαιωμάτων που δικαιούται από τη σύνταξη αυτής καθ' εαυτής της πράξης, της έκδοσης των σχετικών αναγράφων της, της κατάρτισης της αίτησης και περίληψης μεταγραφής της, έχει ιδιαίτερα δικαιώματα για την κατάρτιση κάθε σχετικού εγγράφου που είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την συναπτόμενη πράξη (ΑΠΟΦ.104/2004/ΠΟΛ.1046/2004 Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών), όπως π.χ. για τη σύνταξη των σχετικών δηλώσεων που υποβάλλονται στην Δ.Ο.Υ. προ της συντάξεως του συμβολαίου, για τη σύνταξη αιτήσεων προς έκδοση των πάσης φύσεως πιστοποιητικών που είναι απαραίτητα για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης, για τη βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής των συμβαλλομένων στις σχετικές δηλώσεις που απευθύνονται στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ., για τη συμπλήρωση των σχετικών εντύπων της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων, για τις προσαρτώμενες στο σχετικό συμβόλαιο υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων με το επιβαλλόμενο κάθε φορά – ανάλογα με το είδος του ακινήτου και τη φύση της σύμβασης - περιεχόμενο.

Ο καθορισμός των δικαιωμάτων του συμβολαιογράφου είναι αντικειμενικός, δηλαδή οφείλονται για τη σύνταξη των πράξεων ή εγγράφων ή την παράστασή του

ενώπιον κάθε αρχής αρμόδιας για τη διεκπεραίωση θεμάτων που αφορούν τις πράξεις, τις οποίες συντάσσει, και άπτονται των αποκλειστικών αρμοδιοτήτων του και δεν εξαρτάται από τη μεταγραφή ή μη των σχετικών συμβάσεων, που καταρτίζει.

Στα δικαιώματα αυτά δεν περιλαμβάνονται τα έξοδα στα οποία έχει υποβληθεί για τη συγκέντρωση των πάσης φύσεως εγγράφων, εφόσον αυτά δεν προσκομίσθηκαν από τα συμβαλλόμενα μέρη, ή τα έξοδα για την αποστολή και διαβίβαση των σχετικών δηλώσεων και εγγράφων στους πελάτες, γιατί αυτά δεν περιλαμβάνονται στα καθήκοντά του, δηλαδή ο συμβολαιογράφος δεν είναι υποχρεωμένος για τη συλλογή των σχετικών εγγράφων που απαιτούνται για τη σύνταξη των πράξεων, ούτε περιλαμβάνεται στις αρμοδιότητές του ο έλεγχος ή η ανακάλυψη των τίτλων ιδιοκτησίας στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολόγιο.

Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι δεν έχει το δικαίωμα να ζητήσει τις σχετικές δαπάνες, όπως κάθε εντολοδόχος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 722 του Αστικού Κώδικα, εφόσον ο εντολέας του δεν τα είχε προκαταβάλει.

Εξ άλλου με την υπ' αριθμόν 40330/2005 κοινή απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ορίσθηκε ρητά πλέον ότι ο συμβολαιογράφος δικαιούται ποσό 30,00 € ανά ώρα απασχόλησής του για τις συμβουλές ή οδηγίες που δίνει στα πλαίσια των αποκλειστικών αρμοδιοτήτων του, και αυτό προς εξασφάλιση μιας δίκαιης αμοιβής για το συμβολαιογράφο όταν το αντικείμενο της σύμβασης είναι μικρό ή όταν τα δικαιώματα της σύμβασης είναι πάγια ενώ οι δυσκολίες που αντιμετωπίζει ο συμβολαιογράφος για την επίλυσή τους και η εργασία που διεκπεραιώνει αυτός είναι οι ίδιες και πολλές φορές πολλαπλάσιες ή πιο σύνθετες από συμβάσεις με αντικείμενο μεγαλύτερης αξίας.

Ο καθορισμός των εισπρακτέων δικαιωμάτων του συμβολαιογράφου κατά τη σύνταξη των πράξεων, γίνεται με την υπ' αριθμ. 11/2001 κοινή απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και του Υπουργού Δικαιοσύνης, η οποία ορίζει τα εξής: για τη σύνταξη παντός συμβολαιογραφικού εγγράφου ο συμβολαιογράφος παίρνει ως αμοιβή: α) πάγιο δικαίωμα 2,93 € και β) επί πλέον της αμοιβής

αυτής και προκειμένου για τις πράξεις το αντικείμενο των οποίων αποτιμάται σε χρήμα, αναλογικό δικαίωμα, σε ποσοστό κανονιζόμενο με βάση τη δηλούμενη στο συμβόλαιο αξία του αντικειμένου της σύμβασης, του αντικειμένου της σύμβασης ή την καθοριζόμενη από την αρμόδια αρχή μεγαλύτερη αξίας 3% για το μέχρι 352,16 € ποσό της αξίας του αντικειμένου της σύμβασης και 1,20 € για το πέραν των 352,16 €. (άρθρο 1).

Περαιτέρω στο άρθρο 2 τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου για τις παρακάτω πράξεις καθορίζονται ως εξής : η) για πράξεις που συντάσσονται επί παγίου τέλους χαρτοσήμου σε 8,80 € για το α' φύλλο και σε 2,53 € για κάθε πρόσθετο φύλλο μέχρι 10 φ. και 2,05€ για κάθε επόμενο φύλλο, ι) για τη σύνταξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς ή κληροδοσίας σε 2,93 € έως 29,35 €, ια) για τα προσύμφωνα σε 2,53 € κατά φύλλο μέχρι 10 φ. και για κάθε πέραν τούτων πρόσθετο φύλλο σε 2,05 €.

Στο άρθρο 3 της άνω κοινής υπουργικής απόφασης αναφέρεται ότι τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου ορίζονται παρακάτω ως εξής:

α) για τα εκδιδόμενα αντίγραφα, περιλήψεις και πιστοποιήσεις σε 3,23 € για κάθε φύλλο

β) για κάθε πρόσθετο φύλλο των συντασσόμενων συμβολαίων και εκθέσεων απογραφών σε 2,93 € μέχρι 10 φ. και σε 2,35 € για κάθε επόμενο

γ) για κάθε πράξη που συντάσσεται κατόπιν αιτήσεως των συμβαλλομένων εκτός του γραφείου αυτών σε 5,87 €, για κάθε κατάθεση εγγράφων στα Υποθηκοφυλακεία, για μεταγραφή εγγράφων και εξάλειψη υποθήκης, σε 5,87 €

δ) το δικαίωμα του συμβολαιογράφου για οποιαδήποτε πράξη δεν μπορεί να είναι κατώτερο των 1,47 €.

Στο άρθρο 5 ορίζεται ότι εάν με το ίδιο συμβόλαιο καταρτίζονται περισσότερες δικαιοπραξίες τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου κανονίζονται για κάθε μία απ' αυτές ξεχωριστά.

Στο άρθρο 6 παρ. 2 ορίζεται ότι επί των συμβολαιογραφικών εγγράφων εισπράττονται από τους συμβολαιογράφους υπέρ του Ταμείου Νομικών ως δικαίωμα τα εκάστοτε οριζόμενα κατά τις ισχύουσες διατάξεις. ☒

*Απάντηση που δόθηκε σε ερώτημα προς το Σύλλογο

Ο συμβολαιογράφος και τα ανθρώπινα δικαιώματα στην ελληνική έννομη τάξη

Χαρίκλεια Τσιράκη-Ζαχαράκη

Συμβολαιογράφος Αθηνών (Μέλος διαρκούς συμβουλίου της Ένωσης)



Το Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων στο Στρασβούργο

A Το σύνταγμα της Ελλάδος, μετά από αναθεωρήσεις του, δημοσιεύθηκε σε ενιαίο κείμενο στο φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως 84Α/17-4-2001.

Ειδικότερα τα άρθρα αυτού 4,5,5Α, 6,7,8,9,9Α,10,11,12,13,14,15,16,17,18 19,20,21,22,23,24 & 25 αναφέρονται στα ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα του ανθρώπου και του πολίτη, των οποίων την προστασία και εφαρμογή ο Συμβολαιογράφος υλοποιεί καθημερινά στην πράξη, με την υψηλή επιστημονική του κατάρτιση, αμεροληψία, ακεραιότητα, την διαιτητική παρουσία του στις συναλλαγές, αλλά και με την ισχύ και αυθεντικότητα της συμβολαιογραφικής πράξης.

Η παρ. 4 του άρθρου 4 του Συντάγματος περιλαμβάνει την παρακάτω διάταξη, που ενδιαφέρει τη Συμβολαιογραφία, που αποτελεί λειτουργία με άσκηση δημόσιας εξουσίας, με τα γνωστά επακόλουθα, που

αφορούν την απαγόρευση εγκατάστασης: «μόνο Έλληνες πολίτες είναι δεκτοί σε όλες τις δημόσιες λειτουργίες, εκτός από εξαιρέσεις που εισάγονται με ειδικούς νόμους»

Στην παρ.2 του άρθρου 17 περιλαμβάνεται η θεμελιώδης διάταξη που αφορά στην προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας: « κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια, που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση κ.λ.π.»

Το απόρρητο των επιστολών και της ελεύθερης ανταπόκρισης ή επικοινωνίας διασφαλίζεται με τις ειδικές διατάξεις του άρθρου 19 και η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα κάθε πολίτη όπως περιλαμβάνει το άρθρο 24, στο οποίο

γίνεται ρητή μνεία του δικαιώματος και της υποχρέωσης προστασίας των δασών.

Διάταξη που ενδιαφέρει άμεσα την άσκηση της καθημερινής συμβολαιογραφικής πρακτικής είναι αυτή που καθιερώνει ότι «φόρος ή άλλο οποιοδήποτε οικονομικό βάρος, δεν μπορεί να επιβληθεί με Νόμο αναδρομικής ισχύος, που εκτείνεται πέρα από το οικονομικό έτος του προηγούμενου εκείνου, κατά το οποίο επιβλήθηκε» (άρθρο 78 παρ. 2).

Η ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία δεν επιτρέπεται να αναπτύσσεται σε βάρος της ελευθερίας και της ανθρώπινης αξιοπρέπειας ή προς βλάβη της Εθνικής οικονομίας (άρθρο 106) και κατά το άρθρο 109 παρ. 1 « δεν επιτρέπεται η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων διαθήκης, κωδικοκλήτου ή δωρεάς, ως προς τις διατάξεις της υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού. ▣

Ο συμβολαιογράφος και τα ανθρώπινα δικαιώματα στην ελληνική έννομη τάξη

Β Η ευρωπαϊκή Σύμβαση των δικαιωμάτων του ανθρώπου, που υπογράφηκε από τα μέλη του συμβουλίου της Ευρώπης στη Ρώμη στις 4-11-1950, υπό την αιγίδα του Συμβουλίου της Ευρώπης τέθηκε σε ισχύ στις 3-9-1953 και κυρώθηκε από την Ελλάδα με τον Ν.2329/1953 και επίσης για δεύτερη φορά με το Ν.Δ. 53/1974 (μετά τη λήξη της περιόδου της Δικτατορίας στην Ελλάδα) (ΦΕΚ 256 Α/1974). Η Σύμβαση αυτή ισχύει σήμερα σε συνδυασμό και με το Ν.2410/1996 (ΦΕΚ 96 Α/1996, μετά την κύρωση του 11ου Πρωτοκόλλου.

Στο άρθρο 14 της παραπάνω σύμβασης περιλαμβάνεται διάταξη, σύμφωνα με την οποία απαγορεύονται οι (discriminations toutes sortes) διακρίσεις κάθε είδους (φύλου, φυλής, χρώματος, γλώσσας, θρησκείας κ.λ.π.) προκειμένου να εξασφαλισθεί η χρήση των δικαιωμάτων και ελευθεριών των ατόμων και ρητά στο άρθρο 17 αυτής απαγορεύεται η κατάχρηση δικαιώματος.

Πρέπει ακόμη να αναφερθώ στο πρόσθετο πρώτο πρωτόκολλο (της παραπάνω Σύμβασης) όπου επαναλαμβάνεται και πάλι στο άρθρο 1 αυτού η προστασία της ιδιοκτησίας των ατόμων και γενικά των προσώπων και στο σημαντικότατο υπ' αριθ. 11 πρωτόκολλο στη σύμβαση για την προστασία των δικαιωμάτων των ανθρώπων και των θεμελιωδών ελευθεριών, στο πλαίσιο της αναμόρφωσης του μηχανισμού ελέγχου που θεσπίστηκε από τη σύμβαση αυτή.

Το πρωτόκολλο αυτό κυρώθηκε από την Ελληνική Πολιτεία με το Ν. 2400/1996 (ΦΕΚ Α'96)

Στο 7ο Πρωτόκολλο της ίδιας Σύμβασης, στο άρθρο 5 αυτής καθιερώνεται και αναγνωρίζεται η ισότητα των συζύγων στα δικαιώματα και στις ευθύνες που απορρέουν από το ιδιωτικό Δίκαιο, ως προς το γάμο, στις μεταξύ τους σχέσεις και στις σχέσεις τους με τα τέκνα τους (το πρωτόκολλο κυρώθηκε

από την Ελλάδα με τον Ν. 1705/1987 ΦΕΚ 89Α/1987).

Η Ελλάδα έχει επικυρώσει μέχρι σήμερα όλες τις συμβάσεις για την προστασία των ατομικών δικαιωμάτων και ελευθεριών και παραθέτω επιλεκτικά λόγω μεγάλου ενδιαφέροντος, τα ακόλουθα:

1) την Ευρωπαϊκή σύμβαση για την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και της αξιοπρέπειας των ανθρώπων, σε σχέση με τις εφαρμογές της Βιολογίας και της Ιατρικής (Σύμβαση για τα ανθρώπινα δικαιώματα και την Βιοιατρική που κυρώθηκε με το Ν. 2619/1998 (ΦΕΚ 132 Α') Στη σύμβαση αυτή περιλαμβάνεται ρητή απαγόρευση κάθε μορφής διάκριση εις βάρος προσώπων επί τη βάση του γενετικού κληρονομικού υλικού του και επίσης η προστασία των προσώπων που βρίσκονται σε αδυναμία να συναινέσουν, των ατόμων που πάσχουν από διανοητική διαταραχή κ.λ.π.

2) Τον Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Χάρτη που κυρώθηκε από την Ελλάδα με το Ν. 1426/1984 που έχει σκοπό την απόσπαση των κοινωνικών δικαιωμάτων από τα άτομα των Κρατών-μελών (του Συμβουλίου της Ευρώπης) που εξασφαλίζεται χωρίς διακρίσεις βασισμένες σε φυλή, χρώμα, φύλο, θρήσκευμα, πολιτικές πεποιθήσεις, εθνική καταγωγή ή την κοινωνική προέλευση.

Η προστασία και απόσπαση των κοινωνικών δικαιωμάτων βελτιώνουν το βιοτικό επίπεδο των ατόμων, προωθούν την καλή διαβίωση όλων των κατηγοριών του πληθυσμού με στενή συνεργασία αγροτικών και αστικών πληθυσμιακών ομάδων και συνόλων χωρίς γκεττοποιήσεις και διακρίσεις σε πολύπλευρες εκδηλώσεις της ζωής όπως στην παιδεία, εργασία, ιατρική περίθαλψη και κοινωνική ασφάλιση και στην απόσπαση κοινωνικών υπηρεσιών

3) Την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την άσκηση των δικαιωμάτων των παιδιών, που κυρώθηκε από τη χώρα μας με το Ν.2502/1997 (ΦΕΚ Α'103/1997) με αντικείμενο και στόχο την προώθηση της εφαρμογής τους, όπως επίσης και την σχετική με αυτή Διεθνή Σύμβαση για τα δικαιώματα του παιδιού

(Ν.2101/1992, ΦΕΚ 192 Α') που στοχεύει στην ανάπτυξη και εκπαίδευση του παιδιού μέσα σε πνεύμα αλληλεγγύης, ειρήνης, αξιοπρέπειας, ανοχής, ελευθερίας και ισότητας σ'ένα οικογενειακό περιβάλλον κατανόησης, προστασίας και αγάπης.

4) Την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την προστασία των ατόμων από την αυτοματοποιημένη επεξεργασία πληροφοριών προσωπικού χαρακτήρα που κυρώθηκε από την Ελλάδα με το Ν. 2068/1992 (ΦΕΚ 118/1992 Α) και αργότερα με τον Ν. 2472/1997 (ΦΕΚ Α'50) που σκοπό έχει την προστασία του ιδιωτικού βίου από την αληματοδω και ανέλεγκτη εξέλιξη της τεχνικής και πληροφορικής.

Η Ελλάδα μαζί με τα άλλα Κράτη-μέλη της Ένωσης έχει προσυπογράψει το Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης στη Νίκαια (7-9-/12/2000).

Μεγάλου ενδιαφέροντος για τους συμβ/φους είναι το άρθρο 15 παρ. 2 που αναφέρει ότι « κάθε πολίτης της Ένωσης είναι ελεύθερος να αναζητά απασχόληση, να εργάζεται, να εγκαθίσταται ή να παρέχει υπηρεσίες σε κάθε Κράτος-Μέλος», του οποίου το κείμενο είναι γενικό και δεν αφορά στην άσκηση λειτουργήματος με δημόσια εξουσία (imperium).

Γ Το Σύνταγμα της Ευρώπης έχει προκαλέσει στις τάξεις των Ελλήνων Νομικών πολλή συζητήσις, σχόλια, εκθέσεις και αναλύσεις.

Για την επιτυχία της συνόδου Κορυφής των αρχηγών των Κρατών-μελών της Ένωσης στη Θεσσαλονίκη, στις 19-20 Ιουνίου 2003, προσέφεραν τις Ειδικές γνώσεις τους οι Έλληνες καθηγητές - συνταγματολόγοι Ευαγ.Βενιζέλος, Αντώνης Μανιτάκης, Γεώργιος Κρεμλής, Δημ. Τσάτσος κ.α..

Η προσωπική μου άποψη από τη μελέτη στα κείμενα εργασίας του Μέρους I της Συνταγματικής Συνθήκης και του Μέρους II που αφορά στον Χάρτη των θεμελιωδών Δικαιωμάτων είναι ότι κατά τις διατάξεις αυτών έμμεσα

μεν αλλή αναμφισβήτητα και καθαρά ο Συμβολαιογράφος κατά την άσκηση του λειτουργήματός του, με την υψηλή νομική του κατάρτιση, την αμεροληψία και την ακεραιότητα του εγγυάται και υπηρετεί καθημερινά την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, όπως τον σεβασμό της ανθρωπίνης αξιοπρέπειας, την δικαιοπρακτική ελευθερία, το δικαίωμα στην ιδιοκτησία την έλλειψη κάθε είδους διακρίσεων (discriminations), ιδίως λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, θρησκείας, κοινωνικής προέλευσης, αναπηρίας, Εθνικής μειονότητας, πολιτικών φρονημάτων, γενετικών χαρακτηριστικών ιδιαιτεροτήτων κ.α.

Ο Συμβολαιογράφος εκφράζει στην καθημερινή πρακτική του την ισότητα των ατόμων, την ισότητα ανδρών – γυναικών, τον σεβασμό της ιδιωτικής ζωής, του δικαιώματος στις ίσες ευκαιρίες δουλειάς και προστατεύει τα δεδομένα προσωπικού χαρακτήρα. Ολόκληρο το κείμενο των παραπάνω διατάξεων στηρίζεται και στοχεύει στην συμμετοχική και αντιπροσωπευτική Δημοκρατία.

Τέλος ο Χάρτης των θεμελιωδών δικαιωμάτων διαφυλάσσει και αναγνωρίζει το δικαίωμα των ατόμων στην ελεύθερη σκέψη και έκφραση, συνείδηση, θρησκεία, ασφάλεια, στην ελευθερία της τέχνης, της επιστήμης, του λόγου και του επαγγέλματος. Αναγνωρίζονται και προστατεύονται τα δικαιώματα του παιδιού, των ατόμων με αναπηρίες, τα δικαιώματα των ηλικιωμένων προσώπων και ο σεβασμός της πολιτιστικής, θρησκευτικής και γλωσσικής ποικιλομορφίας.

Όπως παλαιότερα επισημάνθηκε ο νόμος της Ventôse για την συμβ/φία αναφέρει ότι ο «Συμβολαιογράφος είναι δημόσιος λειτουργός» και κατά το άρθρο 1 του Κώδικα Συμβ/φών της Ελλάδος (Ν.2830/2000) «ο Συμβολαιογράφος είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός»

Στον Αστικό Κώδικα, την Πολιτική Δικονομία, το Εμπορικό Δίκαιο και ειδικότερα στο δίκαιο των Εταιριών, ο Συμβολαιογράφος κατά την

εκτέλεση του λειτουργήματός του αποτελεί ένα φυσικό διαιτητή, με σκοπό την πρόληψη διενέξεων, την εξασφάλιση της κοινωνικής ισορροπίας και τις δικαιοπρακτικές ισονομίας.

Στα περισσότερα κράτη καθιερώνεται η αμοιβή των Συμβολαιογράφων με σκοπό την ισότητα στη μεταχείριση των πολιτών και την αποφυγή στην κατάχρηση δικαιώματος και η παρέμβασή του εξασφαλίζει την προληπτική και διαιτητική μεσολάβηση.

Η παρέμβαση των Συμβολαιογράφων μεταξύ Κράτους και πολίτη, κατά την κατάρτιση των συμβολαιογραφικών συμβάσεων εξασφαλίζει την προστασία των δασών και των θαλάσσιων ακτών.

Η Ελλάδα έχει μεγάλη θαλάσσια χώρα και πλήθος νησιών, για τα οποία υπάρχουν ειδικές διατάξεις ανοικοδόμησης κατοικιών και ξενοδοχειακών μονάδων παραθερισμού όπως και επαγγελματικών χώρων και τουριστικών εγκαταστάσεων.

Η σχέση μεταξύ Συμβολαιογράφου και Κράτους είναι εξαιρετικά στενή τόσο σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις αλλά και στο επίπεδο της φορολογίας των μεταβιβάσεων ή άλλων ενοχικού χαρακτήρα συμβάσεων, με καταβολή και απόδοση των προβλεπόμενων φόρων.

Οι αλλοδαποί δικαιοπρακτούν στην ελληνική Επικράτεια όπως και οι Έλληνες και η Νομοθεσία μας προβλέπει ίση μεταχείριση σε όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα.

Εξαίρεση προβλέπεται από ειδικούς Νόμους για φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που είναι υπήκοοι χωρών, εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για την κτήση - υπό ειδικές προϋποθέσεις, όρους και διαδικασίες - ακινήτων σε παραμεθόριες περιοχές του Κράτους (Ν.1892/1990) με στόχο την προστασία τους από ενδεχόμενες εχθρικές προθέσεις και σκοπούς.

Στο φορολογικό δίκαιο της Ελλάδας δεν υπάρχουν διατάξεις που να δημιουργούν άμεσα ή έμμεσα άδικη φορολογική μεταχείριση σε αλλοδαπούς ούτε άδικη φορολογική αντιμετώπιση της συμβολαιογραφικής πράξης.

Στην ελληνική νομοθεσία δεν υπάρχουν διατάξεις που να προβλέπουν την εκ των προτέρων περιουσιακή ρύθμιση εκ μέρους των ατόμων για τυχόν μελλοντική πνευματική ανικανότητα αυτών ή για μελλοντική ολική ή μερική αναπηρία. Από την μικρή παραπάνω έκθεσή μου προκύπτει αβίαστα ότι ο Συμβολαιογράφος της λατινικής Συμβολαιογραφίας είναι φυσικός εκφραστής των δικαιωμάτων των ατόμων και παρέχει, μέσω των συμβάσεων που συντάσσει στα δικαιοπρακτούντα μέρη, στο Κράτος και στους τρίτους βοήθεια και παρέμβαση αμερόληπτη και ανεξάρτητη, με βάση πάντοτε την αξιοπρέπεια, τις ελευθερίες των ατόμων, την αλληλεγγύη, την ισότητα όλων, την δικαιοσύνη και την επείκεια.

Στις συμβάσεις αυτές, που παρέχουν αμάχητο τεκμήριο σαν δημόσια έγγραφα, για εκείνα τα οποία ο Συμβολαιογράφος βεβαιώνει ο ίδιος, προστατεύεται ο γάμος, η οικογένεια, το δικαίωμα της κυριότητας και της κληρονομικής διαδοχής και η συμμετοχή των ατόμων στην κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη και ισορροπία.

Η ενίσχυση του ρόλου και της επιστημονικής παρουσίας του Συμβολαιογράφου στην κοινωνία πρέπει να αποτελεί τον κύριο και σοβαρότερο στόχο μας και η Ένωση, μέσω της παρούσας επιτροπής πρέπει να συνεργάζεται στενά και παράλληλα με τους Εθνικούς Κρατικούς φορείς και τους Διεθνείς Οργανισμούς, που είναι αρμόδιοι για την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, όπως αυτά διατυπώνονται στις διακρατικές συμβάσεις και στον Χάρτη, τον οποίο ήδη έχουν αποδεχθεί και προσυπογράψει στο σύνολο των διατάξεών του τα περισσότερα Κράτη - Μέλη. ☒

Μετρήσεις εκτάσεων

Νίκη Γόντικα-Χονδρού
 Συμβολαιογράφος Αθηνών
 Μέλος Διεθνών Επιτροπών

Για τις ανάγκες της καθημερινής ζωής του ανθρώπου ανέκαθεν ήταν απαραίτητος ο υπολογισμός και η εξακρίβωση του μήκους, της έκτασης ή της χωρητικότητας κάποιου πράγματος.

Ο ορισμός των διαστάσεων των φυσικών πραγμάτων από τον άνθρωπο, γινόταν με την σύγκριση με άλλα πράγματα, που βρισκόταν γύρω του, με πιο πρόχειρο το σώμα και τα μέλη του.

Ετσι στους αρχαίους λαούς διαμορφώθηκαν διάφορα συστήματα μέτρων μήκους που διέφεραν κατά τόπους, είχαν όμως ως βάση ένα από τα μέλη του σώματος του τέλειου άνδρα.

Το ύψος του αναστήματος, το πόδι (ποδαριά), το βήμα, το έκταμα των βραχιόνων και από τις δύο πλευρές του κορμού (οργυιά), το δάκτυλο, ήταν τα πρώτα όργανα συγκρίσεως, μετρήσεως όλων των πραγμάτων. Με τα χρόνια στις συναλλαγές μονάδα μέτρησης μιας έκτασης αποτέλεσαν η απόδοση της εργασίας του αγρότη στη γη συχνά με τη βοήθεια γεωργικών εργαλείων σε μία μέρα αλλήλα επίσης και η απόδοση του χωραφιού σε ποσότητα παραγωγής (είτε σε βάρος είτε σε όγκο).

Στη Θεσσαλία αλλήλα και σ' άλλες περιοχές της χώρας, χρησιμοποιούσαν ως μονάδα μέτρησης τις δρασκειλιές ή δρασκιήλια ή βήματα (βηματισμός όχι πολύ κλειστός) ενός άνδρα. Μία δρασκειλιά, η απόσταση μεταξύ δύο ανοιγμένων σκελών (κατά μήκος και κατά πλάτος) ισοδυναμούσε περίπου με 2/3 του μέτρου.

Σαράντα επτά και μισό (47,5) δρασκιήλια μήκος επί σαράντα επτά και μισό (47,5) δρασκιήλια πλάτος ισοδυναμούσαν περίπου με ένα στρέμμα.

Βεβαίως παίρνανε τον βηματισμό (δρασκειλιά) ορισμένων ανθρώπων σαν μέτρο.

Στην περιοχή της Πλίνδου τα λειβάδια, οι τσοπαναρείοι πολλές φορές, τα μοίραζαν μετρώντας τα με τις γκλιτσες, εννοείται με την ίδια γκλιτσα, μήκους περίπου ενάμισυ μέτρου.

«Εχω ένα λειβάδι για τα πρόβατα έκτασης 100X100 γκλιτσες, δηλαδή είκοσι δύο και μισό (22,5) στρέμματα» έλεγε ο τσοπάνης στον Συμβολαιογράφο της περιοχής του.

Άλλα μέσα μέτρησης της έκτασης ήταν συχνά και η σαμαροτριχιά, ορισμένου μήκους φυσικά, η απόσταση που καλύπτονταν



ρίψη ενός λίθιου με το χέρι ή τουφεκιάς και πολλά άλλα.

Σε πάμπολλα συμβολαιογραφικά έγγραφα (διαθήκες, πωλήσεις ακινήτων, προικοσύμφωνα κ.λπ) που συντάχθηκαν περίπου μέχρι τη δεκαετία του 1960, τότε που δεν προσαρτούσαν οι συμβαλλήσιμοι τοπογραφικά διαγράμματα, στα συμβόλαια, με την ακριβή μέτρηση της ακίνητης περιουσίας, συναντάμε διάφορες εκφράσεις και ονομασίες που εκφράζουν το μήκος ή την έκταση κυρίως γεωργικής γης.

Στα έγγραφα αυτά οι παλιοί έχοντας συγκριτική εμπειρία υπολόγιζαν με το μάτι, ως έγγιστα, τις εκτάσεις και δεν πέφτανε πολλοί έξω.

Βέβαια πολλές φορές σε συμβόλαια παλιά λείπει κι' αυτή ακόμη η έκταση των ακινήτων και ο αγρότης μεταβιβάσει τότε «όσο μερίδιο εξουσιάζει», όπως διαβάζουμε στους παλιούς τίτλους ιδιοκτησίας.

As γυρίσουμε όμως πίσω στην εποχή, που ρώταγε ο συμβολαιογράφος τη γιαγιά, που πήγαινε στο γραφείο του, "Πόσο είναι γιαγιά το χωράφι που πουλάς";

"Είναι μικρό, τρεις σοριές παιδί μου".

Σοριά ήταν το μ' αυλάκι χωριζόμενο τμήμα του αγρού πλάτους περίπου 15 μέτρων στο οποίο γίνεται η διασκόρπιση του σπόρου προς βλάστηση ιδίως σιτηρών με άτακτη ρίψη (η κυριότερη γεωργική εργασία).

Σε συμβόλαια για ακίνητα συχνά σε επικλινή εδάφη σε ορεινές περιοχές ή σε νησιά, αναγράφεται ότι μεταβιβάζεται πεζούλια, που είναι ένα τοίχιο λίθινο που συγκρατεί το έδαφος, πλάτους περίπου 10-20 μέτρων, που καλλιτεργείται.

Σε πολλά επίσης συμβόλαια στη Νάξο αυτή η πεζούλια ονομάζεται Χαλί που είναι μικρό χωραφάκι για τη καλλιέργεια ντομάτας ή πατάτας κ.λπ για οικογενειακή κατανάλωση έκτασης, 50 ή 100 μέτρων τετραγωνικών ή και λιγότερο.

> Η μέτρηση της αγροτικής γης γινόταν επίσης σε σύγκριση με την απόδοση της εργασίας πάνω σ' αυτήν.

π.χ το χωράφι, που πουλιέται, αναγράφεται σε παλαιό συμβόλαιο, ότι έχει έκταση « δύο μεροδούλια».

Μεροδούλι σήμαινε σκάψιμο του χωραφιού με την αξίνα ή όργωμα με το αλέτρι και δύο μεροδούλια ισοδυναμούσαν με ένα στρέμμα, όταν πρόκειτο για ορεινό, για πεδινό ισοδυναμούσε με μεγαλύτερη έκταση.

Βεβαίως η απόδοση της εργασίας δεν είναι ίδια στους ανθρώπους, διαφέρει από άνθρωπο σε άνθρωπο.

Σε συμβόλαιο (Υποθηκοδάνειο του έτους 1927), που συντάχθηκε στη Κρήτη αναγράφεται ότι υποθηκεύεται άμπελος ενός **εργάτου**.

Αγρός απόδοσης 2-3 εργατών, την ημέρα, εννοείται κυρίως σκάψιμο αυτού και ισοδυναμούσε με έκταση ενός στρέμματος περίπου.

Σε προικοσύμφωνο του έτους 1953 που συντάχθηκε στη Νάξο συστήνεται προίκα σε ποτιστικό αγρό εκτάσεως ½ **ημερομισθίου σκαφής** που ισοδυναμεί, σε λιγότερο από μισό στρέμμα.

Άλλος συγκριτικός τρόπος μέτρησης της ακίνητης περιουσίας σε αγροτικές περιοχές είναι η ζευγαριά.

Ζευγαριά είναι ένα ζευγάρι καλό άλλογο ή μουλάρια, που οργώνει συνήθως την ημέρα δύο (2) στρέμματα.

Γενικότερα με την έκφραση ένα ζευγάρι τόπο εννοούσαν οι παλιοί καλλιεργητές τον χώρο, την έκταση γεωργικής γης περί τα ογδόντα (80) στρέμματα, που μπορεί να καλλιεργηθεί από ένα ζευγάρι βόδια καθ'όλη την εποχή του αροτρισμού.

Να σημειωθεί ότι τα ζευγάρια με βόδια είναι πιο αργά και δεν έχουν την ίδια απόδοση με τα παραπάνω ζώα και έτσι δεν λαμβάνονταν συχνά στα συμβόλαια, ως μέτρο μέτρησης. Πάντως όπου χρησιμοποιούνταν ζευγάρι βόδια η έκταση, που όργωναν την ημέρα δεν ξεπερνούσε τα 800 τετραγωνικά μέτρα.

Σε δημόσια διαθήκη του έτους 1914 που συντάχτηκε ενώπιον συμβολαιογράφου στη Μύκονο ο διαθέτης αφήνει σε εγγονό του ένα χωραφάκι ημίσεως ζευγαριάς.

Επίσης σε πώληση του έτους 1927 σε συμβόλαιο Συμβολαιογράφου Θήρας πωλείται στη Σαντορίνη αμπελιώνας εκτάσεως δύο ζευγαριών ή έξι στρεμμάτων.

Στις Κυκλάδες ιδιαίτερα, η ζευγαριά αντιστοιχεί σε τρία στρέμματα.

Στην περιοχή της Αττικής, μέχρι το 1950-1955, για την εύρεση της έκτασης της γης, μετρούσαν τις σειρές (**τράβες**), του αγρού, πόσες δηλαδή τράβες περνούσε ένα άλλογο όταν όργωνε πήγαινε έλα από τη μία σειρά στην άλλη. Το πλάτος της κάθε σειράς ήταν περίπου 1,20 μ. Αργότερα με την χρήση των τρακτέρ η σειρά είχε πλάτος 2,20 μ.

Ένας άλλος τρόπος μέτρησης της γεωργικής έκτασης είναι η απόδοση του χωραφιού σε ποσότητα παραγωγής (μετρούμενη είτε σε βάρος, είτε σε όγκο).

Στην Κρήτη και σ' άλλες περιοχές της χώρας χρησιμοποιούσαν ως μονάδα μέτρησης της έκτασης της γης:

Το μουζούρι (δοχείο ξύλινο, στο οποίο χωρούν 15-16 κιλά σιτηρά, ξηροί καρποί κ.λπ.). Είναι πάρα πολλά τα συμβόλαια στα οποία αναφέρεται η έκταση της γης σε μουζούρια.

Ένα μουζούρι ισοδυναμεί μ' ένα στρέμμα συνεχούς και καλλιεργήσιμης έκτασης.

Το κοιλό που είναι μέτρο χωρητικότητας (30 κιλά), ισοδυναμεί μ' ένα στρέμμα (απόδοσης).

Σε συμβόλαιο διανομής συνταχθέν σε συμβολαιογράφο στην επαρχία Ρεθύμνου Κρήτης το έτος 1910 διαβάζουμε ότι διανέμονται μεταξύ άλλων ένας αγρός εκτάσεως ενός

κοιλού με ελιές και χαρούπια κι' ένα περιβόλι ποτιστικό εκτάσεως 10 οκάδων.

Δέκα οκάδες ισοδυναμούσαν μ' ένα στρέμμα.

Η οκά, παλιά μετρική μονάδα ήταν ίση προς 1282 γραμμάρια ή 400 δράμια και ίσχυσε ως τη 1.4.1959.

Το μόδι μέτρον για υγρά και γεννήματα (ξηρούς καρπούς κ.λπ), ισοδυναμούσε προς 8,75 λίτρες. Ως μέτρον μήκους αντιστοιχούσε σε 200 οργύιες.

Το Ξάγι (εξάγιο λατ. exagium) είναι κόσκινο (μικρό και στοργυλλό στο μέγεθος της παλάμης) ορισμένης χωρητικότητας σιτηρών του μυλθρού (μυλωνά) με το οποίο μετριέται από αυτόν ένα ποσοστό του αλέσματος ως αλεστικό δικαίωμα (κοινώς αλεστικά). Το ξάγι είναι τοπικό μέτρο αποδοτικότητας αγρού, που ισοδυναμούσε μ' ένα στρέμμα.

Σε προικοσύμφωνο συμβόλαιο του έτους 1908 στα Στύρα Ευβοίας λόγω προικός δίδεται στον γαμπρό ένας αγρός με το χειμαδιό του εκτάσεως του καλλιεργημένου 8 ξαγίων, του δε ακαλλιεργητού 50 ξαγίων.

Οι Μετρήσεις των δασών της Αττικής μέχρι το 1960 γίνονταν συχνά με βάση τη ποσότητα του ρεσινοίου που έβγαζαν τα δένδρα του δάσους, πόσα δηλαδή **καρόκια** παράγει το δάσος (καρόκι μέσο μετρήσεως της ρητίνης, ρεσινοίου). Το καρόκι ήταν σκληρό δοχείο από τσίγκο που χωρούσε γύρω στις 20 οκάδες. Το δοχείο αυτό το βάζαν στην πλάτη και μάζευαν τη ρητίνη από δέντρο σε δέντρο.

50 καρόκια αντιστοιχούσαν σε έκταση 800 στρεμμάτων περίπου

Δεν είναι σπάνιες οι φορές, που διαβάζουμε σε συμβόλαια συνταχθέντα μόλις πριν λίγες δεκαετίες, ότι μεταβιβάζονται

Ελιές ή καρυδιές ή και άλλα δένδρα με την γη τους, μερικές φορές μάλιστα αναγράφεται μόνο το είδος του δέντρου, χωρίς τη γη. Ενωείται ότι ο συμβολαιογράφος θα πρέπει να ξέρει πόση περίπου έκταση καταλαμβάνουν τα δέντρα αυτά, αφού ποτέ δεν είναι του ίδιου μεγέθους.

Η έκταση των αμπελιών στους παλιούς τίτλους προσδιοριζόταν από τον αριθμό των κλημάτων που βρισκόταν σ' αυτά.

Ένα αμπελί με 340-350 κλημάτα ισοδυναμούσε μ' έκταση ενός στρέμματος.

Το στρέμμα είναι μέτρο επιφανείας και ισοδυναμεί προς 1.000 τετραγωνικά μέτρα. Το στρέμμα θεωρούμενο ως τετράγωνο έχει πλευρά 31,628 μέτρα.

Το βασιλικό στρέμμα είναι ίσον προς 1270 μέτρα τετραγωνικά. Σε συμβόλαιο του έτους 1880 ενώπιον συμβολαιογράφου Αθήνας πωλείται άμπελος στην Αθήνα εξ ενός Βασιλικού Στρέμματος.

Το εκτάριο είναι μονάς μετρήσεως επιφανείας ισοδυναμούσα προς 10.000μ² ή

10στρέμματα, που το συναντάμε επίσης σε πολλά παλιά συμβόλαια.

Με τον καιρό κατέστη αναγκαίο να ορισθεί η ακριβής αξία μιας ευθυγράμμου μονάδας μήκους, που θα χρσίσμευε ως βάση και πρότυπο προς αναλογική συνδιάταξη των υπόλοιπων μονάδων μετρήσεων. Ο πους του ανθρώπου και παράλληλα ο πήχυς μετρούμενος από τον αγκώνα μέχρι το άκρο του μικρού δακτύλου χρσίσμευσαν ως υποδείγματα για την κατασκευή αντίστοιχων οργάνων ή κανόνων μετρήσεων στους λαούς.

Το τετράγωνο κάθε ευθύγραμμης μονάδας ορίστηκε προς μέτρηση του εμβαδού, αποτελέσθηκαν δηλαδή τα καλούμενα μέτρα επιφανείας.

Μετά από παραλληλαγές στα διάφορα κράτη από τον ΙΘ' αιώνα επιβλήθηκε κατά πρώτον στην Γαλλία η επί επιστημονικής βάσεως υπολογισθείσα μονάδα μέτρησης μήκους των σωμάτων, ονομασθείσα **μέτρο** (Γαλλικό μέτρο).

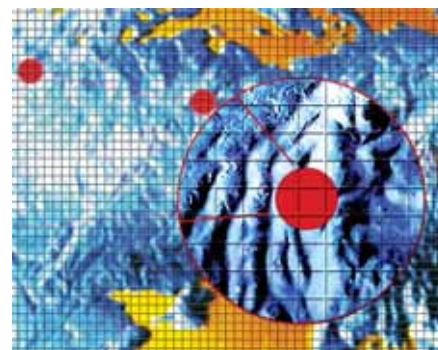
Το τετραγωνικό μέτρο είναι μονάδα επιφανείας που αντιστοιχεί προς την επιφάνεια τετραγώνου πλευράς ενός (1) μέτρου.

Η Ελλάδα μέχρι το έτος 1959 είχε δύο μονάδες μήκους το μέτρο και τον πήχυ (0,46μ) και (0,64μ), τον τουρκικό, που χρσισμοποιείτο ιδιαίτερα στο εμπόριο.

Ο τεκτονικός πήχυς ως μονάδα μήκους αντιστοιχούσε σε 0,75 μ.

Ο τετραγωνικός τεκτονικός πήχυς ως μονάδα επιφανείας αντιστοιχούσε προς 0,5625 μ. ή 9/16 του τετραγωνικού μέτρου.

Από την πρώτη (1η) Απριλίου 1959 το μέτρο αντικατέστησε τον πήχυ.



Σήμερα οι δυσκολίες, που συναντούσαν οι παλιοί Συμβολαιογράφοι από τις ελλιπείς αναγραφές των εκτάσεων στα συμβόλαια έχουν εν πολλοίς ξεπεραστεί, αφού πλέον οι μετρήσεις των εδαφών γίνονται με σύγχρονα όργανα μέτρησης με ηλεκτρονικά ταχύμετρα (μέσω GPS κλπ) μείστης ακρίβειας και η προσάρτηση των τοπογραφικών σχεδιαγραμμάτων είναι υποχρεωτική σε πολλές εμπράγματα δικαιπραξίες. ☒

Ανταρσία του 'εγώ' στην εφαρμογή της κοινωνικής δικαιοσύνης και στην εφαρμογή του νόμου

Νίκος Γ. Παφύλλας

Επίτιμος Πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού
Συλλόγου του Εφετείου Πατρών

“Οχυρό ακατεδάφιστο ορθώνεται το πανίσχυρο και ακαταδάμαστο ΕΓΩ. Αυτό είναι το απόρθητο φρούριο της κατεδάφισης της κοινωνικής δικαιοσύνης, της ισονομίας, της νομιμότητας, της κοινωνικής ευρωστίας.”

Κάθε πολίτης, στο βάθος της ψυχής του, νοιώθει τον πόθο της επικράτησης της κοινωνικής δικαιοσύνης, την εφαρμογή της ισονομίας στα μέλη του κοινωνικού συνόλου, την εμπέδωση της νομιμότητας, ως συστήματος αξιών και φορέα προσφοράς κοινωνικής ευτυχίας. Όλοι οι πολίτες θεωρούν αυτή την επικράτηση αναγκαία προϋπόθεση της κοινωνικής προκοπής. Η ευταξία είναι κοινωνική αρετή, αλλήλα και κορυφαίο αγαθό, από την οποία εκπορεύεται εμπιστοσύνη, αλληλεγγύη και ανθρωπιά στον συνάνθρωπο και κατ' επέκταση και στο κοινωνικό σύνολο. Πόθος εσωτερικός, διαρκής, όλων των ανθρώπων, όλων των κοινωνιών, όλων των εποχών. Η πραγμάτωσής του δυσχερής. Η υλοποίησής του απογοητευτική. Οχυρό ακατεδάφιστο ορθώνεται το πανίσχυρο και ακαταδάμαστο ΕΓΩ. Αυτό είναι το απόρθητο φρούριο της κατεδάφισης της κοινωνικής δικαιοσύνης, της ισονομίας, της νομιμότητας, της κοινωνικής ευρωστίας.

Όταν η δικαιοσύνη, η νομιμότητα, η αξιοκρατία, η κοινωνική αλληλεγγύη εφαρμόζεται από τους άλλους δημιουργεί ψυχική ευφορία και κοινωνική αποδοχή. Όταν εμείς καλλούμε να προσαρμόσουμε την συμπεριφορά μας σε ότι θεωρούμε χρήσιμο και κοινωνικά επιβεβλημένο για τους άλλους, αν και σε ελάχιστο νομίσουμε, ότι δεν μας εξυπηρετεί ατομικά, επαναστατούμε, αυθαιρετούμε, αρνούμαστε να εφαρμόσουμε νόμους, συνήθειες, επιβεβλημένες κοινωνικές συμπεριφορές. Φαινόμενο ακατανόητο, αντικοινωνικό, επιζήμιο.

Η συμπεριφορά μας αρνείται να συμπεριφερτεί με ότι κρίνουμε ωφέλιμο, γιατί νομίζουμε ότι ζημιώνονται κάποια συμφέροντά μας, ενώ αυτά θεραπεύονται ταυτόχρονα με την εξυπηρέτηση των συμφερόντων του κοι-

νωνικού συνόλου. Μέσα στην κοινωνική ευδοκίμηση βρίσκεται και η δική μας συμμετοχή, αλλήλα και η ικανοποίησή μας για την δική μας προσφορά στην κοινωνική επιτυχία. Όλα αυτά βέβαια απαιτούν κοινωνική συνείδηση και για αυτήν αναγκαία είναι η ουσιαστική παιδεία με παιδαγωγούς με έμπνευση και αγάπη για την αποστολή του παιδαγωγού και αφοσίωση στο καθήκον, με πύρωση ψυχής για μεταλαμπάδευση γνώσης και την διάπληση ήθους, που αποτελούν την άρρωτη ναοπηλία των Ελληνοπαίδων.

Η αντικατάσταση του εγώ με το εμείς στον προγραμματισμό και την διαχείριση υψηλών στόχων και εθνικών προτεραιοτήτων, σε τούτο το σταυροδρόμι της ανακύκλισης εθνικών προβλημάτων, θα μας απαλλάξει από την πυκνότητα της εμφάνισής τους. Η κοινωνική συνοχή και η Εθνική ευδαιμονία οικοδομείται στην ισχύ και την αντοχή του εμείς. Εκεί η δύναμη του εγώ αφυδατώνεται.

Ο Ρωμαίος Συγκλητικός Μενένιος Άπιος, άνθρωπος μεγάλης διοικητικής εμπειρίας και βαθιάς ελληνικής παιδείας, σε επιστολή του προς τον ανθύπατο Ατίλιο Νάβιο, Διοικητή της Αχαΐας, που αποτελούσε ευρύτερη περιοχή της σημερινής, στην κοσμοκρατορία της Ρώμης, που διαχρονικά σκιαγραφεί την ψυχολογία του Έλληνα, γράφει: "...Η θέλησή τους για ισότητα, άμα την αναλύσεις, θα δεις ότι δεν απορρέει από την αγάπη για την δικαιοσύνη, αλλήλα από τον φθόνο της υπέρτερης αξίας."

"Μια, που εγώ, λέει ο Έλληνας, δεν είμαι άξιος να ανεβώ ψηλότερα από σένα, τότε και εσύ να μην ανεβείς από μένα ψηλότερα. Συμβιβάζομαι με την ισότητα."

Συμβιβάζεται με την ισότητα ο Έλληνας, γιατί τι άλλο είναι παρά συμβιβασμός να πιστεύεις ανομολόγητα πως αξίζεις την πρώτη θέση και να δέχεσαι μια ίση με των

άλλων; Μέσα του δεν αδικεί τόσο ο Έλληνας, όσο πλανάται. Γεννήθηκε με την ψευδαίσθηση της υπεροχής.

Και συνεχίζει: "...Η μοίρα μας έταξε νομοθέτες του κόσμου και το ελληνικό άτομο περιφρονεί τον νόμο. Δεν παραδέχεται άλλη κρίση δικαίου παρά την ατομική του, που δυστυχώς στηρίζεται σε ατομικά κριτήρια. Απορείς πως η πατρίδα των μεγάλων Νομοθετών έχει τόσο λίγη πίστη στον Νόμο; Και όμως από τέτοιες αντιθέσεις πλέκεται η ψυχή των ανθρώπων και η πορεία της ζωής τους. Σπάνια οι Έλληνες πείθονται τοις κείνων ρήμασι.

Πείθονται μόνο στα ρήματα τα δικά τους και ή αλλιάζουν τους νόμους κάθε λίγο, ανάλογα με τα κέφια της στιγμής ή όταν δεν μπορούν να τους αλλιάξουν τους αντιμετωπίζουν σαν εχθρικές δυνάμεις και τότε μεταχειρίζονται εναντίον τους ή την βία ή τον δόλο. Α; Πόσο την χαίρεται ο Έλληνας την εύστροφη καταδοχή τους, τους σοφιστικούς διαλογισμούς, που μεταβάλλουν τους νόμους σε ράκη."

Πανάρχαιες οι διαπιστώσεις του Ρωμαίου επαίνους για τις διαθέσεις των Ελλήνων έναντι της έννομης τάξης. Ακριβείς στην σύλληψή τους. Αναηλιόωτες στην διαδρομή του χρόνου.

Οι συνθήκες του Ελλαδικού χώρου δεν επέτρεψαν βελτιωτικές αλλαγές. Πολλές φορές οι Έλληνες, για να αντέξουν την καταδρομή της αδυσώπητης μοίρας, συμπορεύτηκαν με την παρανομία, διαφορετικά αντιμετώπιζαν τον αφανισμό. Στην μακρόχρονη διάρκεια της σκοτεινής δουλείας ο Έλληνας από το ένα μέρος έδειχνε ότι προσκυνούσε τον τούρκο δυνάστη και από το άλλο του άνοιγε βαθύ το λάκκο του. Έτσι επιβίωσε.

Όταν όμως ύστερα, από μύριες θυσίες και ασύλληπτα ολοκαυτώματα ανέτειλε το Νεοσύστατο Ελληνικό Κράτος καμιά προσπάθεια δεν καταβλήθηκε, ούτε από αυτό, ούτε από τους πολίτες για την συμφιλίωση και την αρμονική συμβίωση πολιτείας και πολιτών. Οι πολίτες εξακολούθουν να θεωρούν Δυνάστη το δικό τους Κράτος, που είναι ο εαυτός τους. Και το Κράτος, που είναι οι ίδιοι οι πολίτες, τα παιδιά τους, οι συγγενείς τους, οι χωριανοί τους, οι συνέλληνες να θεωρεί υπηκόους τους πολίτες του. Αυτή είναι Νεοελληνική "πρωτοτυπία", που αν δεν εξαλειφθεί έγκαιρα, εγκυμονεί σοβαρούς κινδύνους για την συνέχιση της Ελληνικής ιστορίας.

Καμιά κοινωνία δεν μπορεί να ευδοκιμήσει και να διανύσει ανεμπόδιστα την ιστορική της πορεία αν οι σχέσεις Κράτους και πολιτών δεν εδράζονται σε στέρεες βάσεις εμπιστοσύνης και οι πολίτες δεν συνδέο-

νται μεταξύ τους με τον ισχυρό δεσμό της αλληλεγγύης, που επουλώνει τις ανάγκες της ζωής.

Σε αυτήν την σωτήρια προσπάθεια αναγκαία είναι η κατεδάφιση της πανάρχαιας μάστιγας του υπερτροφικού εγώ και την αντικατάστασή του με την αποδεκτή συγκατάβαση του εμείς. Αυτή επιτυγχάνεται με την ουσιαστική παιδεία και την ιστορική γνώση. Αυτή μας διδάσκει τους κινδύνους, που διέτρεξε η φυλή μας από τον ατομισμό και την φιλοπρωτία. Η επανάληψη του σφάλματος αποτελεί εθνικό έγκλημα. Η αναπήρωση του εγώ με το εμείς απαιτείται να είναι ασάφλητη διαχρονικά. Να διαχυθεί στην κοινωνική διαστρωμάτωση.

Να αγκαλιάσει συνδικαλιστική, πνευματική, εκκλησιαστική και πολιτική ηγεσία. Να παύσει ο συνδικαλισμός να αποτελέσει κοινωνικό δυνάστη. Σφραγιστή της πολιτικής εξουσίας. Να ιδιοποιείται τα κοινωνικά αγαθά και να χρησιμοποιεί την Δημόσια περιουσία ανενδοίαστα και προκλητικά για την επίτευξη ομαδικών ευεργετημάτων με πλήρη αδιαφορία για τα συμφέροντα και τα δικαιώματα του κοινωνικού συνόλου. Για αυτή του την αντικοινωνική συμπεριφορά δεν λογοδοτεί πουθενά. Δεν νομιμοποιείται να μεταβάλλεται σε εφαιτήριο πολιτικού θερμοκηπίου. Τα συμφέροντα των εργαζομένων εξυπηρετούνται μόνον από τον ακηδεμένο συνδικαλισμό. Ο συνδικαλισμός πρόσφερε πλούσιους καρπούς στους εργαζόμενους σε όλο τον κόσμο. Τους χορήγησε ατομική αξιοπρέπεια. Είναι αναγκαίος όταν λειτουργεί στα πλαίσια του νόμου.

Γίνεται τύραννος όταν υπερβαίνει το νόμο. "Νόμος πάντων Βασιλεύς" αναφωνούσε ο Πίνδαρος. "Νόμος το οχυρό του κόσμου" βροντοφωνούσε ο Ρουσσώ.

Χωρίς την εφαρμογή του νόμου επικρατεί η Ζούγκλα. Τούτη η πραγματικότητα απαιτείται να γίνει διδάγμα του συνδικαλισμού. Απόλυτος σεβασμός στο δικαίωμα της απεργίας. Προστασία στο δικαίωμα της εργασίας. Η ισορροπία είναι τροφός της δημιουργίας. Ο ετισθελισμός σκοτώνει την δημιουργική διάθεση, επιφέρει αναστολή της δημιουργικότητας, κοινωνική αγανάκτηση, δημιουργικό μαρσαμό.

Τα ατομικά έργα στην πολιτική, όσο φωτισμένος και αν είναι ο δημιουργός τους, είναι βραχύβια. Τα ασάφλητα πολιτικά έργα, στην ιστορική διαδρομή, είναι υπερπροσωπικά. Είναι έργα, που δεν στηρίζονται στην βιασύνη ή την συντομία. Σχεδιάζονται σε ικανή έκταση χρόνου, προσδένονται με την γνώση και την εμπειρία ομάδων προσώπων, πολλές φορές και διαδοχικών γενεών. Στέρφα βάση έχουν

τον οραματισμό και την έμπνευση και κρηπίδωμά τους το φυσικό δίκαιο, γιατί τότε οι κανόνες του είναι σεβαστοί και απαράβατοι από όλους, Διοίκηση και διοικούμενους.

Διαχρονική απαίτηση της Ελληνικής ψυχής είναι να γίνει κτήμα το πνεύμα των στοιχών του εμπνευστή και πρωτομάρτυρα της Εθνεγερσίας Ρήγα Φεραίου: "Ο Νόμος να' ναι ο πρώτος και μόνος οδηγός και της πατρίδος ένας να γίνει αρχηγός".

Είναι η μόνη ελπίδα συνέχισης της ιστορικής πορείας του Ελληνισμού, της αποτίναξης της μιζέριας και των σφαλμάτων, που αποκλειστικά οφείλονται στον στείρο πολιτικό και ατομικό ανταγωνισμό. Η μετάλλαξη σε πλούσια συλλογική δημιουργικότητα με απαρασάφλητη διαχρονικότητα θα διασφαλίσει ανεμπόδιστα την ιστορική πορεία.

Η ιστορία είναι πλημμυρισμένη από τέτοια επιτεύγματα και η αρχαιολογική σκαπάνη φέρνει για ιστορική μελέτη τέτοια ανθρώπινα δημιουργήματα, που προκαλούν τον θαυμασμό του σύγχρονου ανθρώπου για τους οραματισμούς, τους σχεδιασμούς και τις εκτελέσεις των μακρινών τους προγόνων.

Καιρός είναι να διδαχθούν και οι Έλληνες μεθοδικά και επισταμένα αυτές τις μεγάλες και αμετάθετες αλήθειες και η διδαχή να ξεκινήσει από την νηπιακή ηλικία και να διευρύνεται συνέχεια μέχρι την πανεπιστημιακή στάθμη και την ακαδημαϊκή ακόμη, ότι η ομαδικότητα είναι αστείρευτος κρουνός δημιουργίας, ευδαιμονίας, κοινωνικής ευτυχίας και αλληλεγγύης. Για να πορευτούμε στην ομαδική συνείδηση και την δημιουργία, που αυτή εξασφαλίζει, είναι αναγκαίο να περιορίσουμε το ΕΓΩ, να προτάξουμε το ΕΜΕΙΣ, να καταθέσουμε τις ιδέες μας, ξεκάθαρες και με άρτια θεμελίωση, για να αποτελέσουν πρόπλασμα για κοινωνική οικοδόμηση.

Στο καμίνι της σύμωσης των ιδεών οι επικρατέστερες, που αντέχουν στο χρόνο και στις συνθήκες, γίνονται κανόνες δικαίου, αποδεκτοί από το κοινωνικό σύνολο. Απομακρύνεται έτσι οριστικά η σημερινή πολιτική άρνηση, που στοχεύει την άρνηση. Φως και αισιοδοξία από την μια πλευρά, σκοτάδι και καταστροφολογία από την άλλη.

Το ηλκαυγές και το ηλκόφως εξαφανίστηκαν από την σημερινή πολιτική πραγματικότητα. Το τραγικό είναι ότι αυτή η τραγικότητα δεν γίνεται κατανοητή από τους πρωταγωνιστές της. Αυτό είναι αποκαρδιωτικό, αλλή και ταυτόχρονα ελιθοφόρο. Μπορεί γρήγορα το διφόρημά του να είναι η ανάνηψη. ☒

Με φεγγάρι και αστροφεγγιά....



Η κόμη της Βερενίκης

..... μια καλοκαιρινή νύκτα, από αυτές, που μας περιμένουν, μακριά από τα φώτα της πόλης, ας τοημήσουμε ένα ταξίδι στον ουράνιο θόλο.

Θα μυηθούμε στους κόσμους της Αστρονομίας, θα νιώσουμε Θεϊκή γαλήνη, οπλισμένοι με φαντασία, υπομονή και επιμονή.

Θα συναντήσουμε τον έναστρο Ουρανό μαζί με την μαγεία της Ελληνικής μυθολογίας, που θα μας λείει ιστορίες παραμυθιού και ονείρου.

Θα γίνουμε φίλοι με τον Ωρίωνα και τον Ηρακλή, θα επαινέσουμε την αγάπη, την Θεοσέβεια και συνέπεια της Βερενίκης, που χάρισε την κόμη της στην Θεά Αφροδίτη, όταν ο άντρας της, γύρισε νικητής από τον πόλεμο, ενώ ο Περσέας και η Ανδρομέδα θα μας ξετυλίξουν τ' απόκρυφα της ιστορίας της ζωής τους.

Θα προσανατολισθούμε στον Βορρά με τον πολικό αστέρα, θα ταξιδέψουμε με την Αργώ, θα τραγουδήσουμε με τον Ορφέα και την Ήρα του την αγάπη του για την Ευρυδίκη και, αν θέλουμε, θα βρούμε την θέση του ζωδίου μας στον θόλο τ'ουρανού.

Ο φωτοδότης και κυρίαρχος Ήλιος, η κλωμή και γεμάτη μυστήριο σελήνη, τα χιλιάδες άστρα, αρχικά γέμισαν την καρδιά του ανθρώπου με δέος και φόβο.

Με το πέρασμα του χρόνου ο φόβος παραμερίσθηκε κι έδωσε την θέση του στον θαυμασμό, τον σεβασμό και την αγάπη για τον μακρινό και άγνωστο κόσμο του στερεώματος.

Μη μπορώντας η ανθρώπινη νόηση να δώσει να δώσει λογική εξήγηση στα φαινόμενα του μαγικού αυτού κόσμου, τα συνέδεσε με ισχυρούς Θεούς, ήρωες και αγαπημένα πρόσωπα.

Έτσι γεννήθηκε η υπέροχη Ελληνική αστρονομική μυθολογία, το παραμύθι των άστων.

Αν ρίξουμε, ένα ανέφελο καλοκαιρινό βράδυ, το βλέμμα μας στον Ουρανό, θα μας αγκαλιάσει το μαύρο πέπλο του στερεώματος, ολοκέντητο από χιλιάδες φωτεινά σημάδια, που ακτινοβολούν και τρεμοσβήνουν πάνω στην ουράνια σφαίρα.

Οι σοφοί λένε πως το αστροστόλιστο πέπλο τ'ουρανού έχει 3.000 άστρα στο Βόρειο ημισφαίριο και 2.000 στο Νότιο.

Αν ενώσουμε τ' άστρα με νοητές γραμμές σχηματίζουν γεωμετρικά σχήματα, τρίγωνα τετράπλευρα, πολύγωνα, σταυρούς, αυτά τα ευδιάκριτα συμπλέγματα των άστων ονομάζονται αστερισμοί.

Η πλούσια Ελληνική μυθολογία συνέδεσε τους αστερισμούς με την ύπαρξη Θεών και

Ηρώων, έτσι ώστε ο Ουρανό να φαίνεται ότι κατοικείται από ένα μυθικό και ρομαντικό κόσμο παραμυθιών.

Από τους 88 αστερισμούς οι 6 είναι ΑΕΙΦΑΝΕΙΣ από την Ελλάδα, οι 63 είναι ΑΜΦΙΦΑΝΕΙΣ δηλ. φαίνονται ωρισμένες εποχές και ώρες της νύκτας και οι υπόλοιποι 19 δεν φαίνονται ποτέ από την Ελλάδα, βρίσκονται μόνιμως στο Νότιο ημισφαίριο της γής, είναι οι ΑΦΑΝΕΙΣ αστερισμοί.

Για να μην χαθούμε στο ταξίδι μας χρειαζόμαστε ένα ουράνιο χάρτη και ένα κύριο αστερισμό για αρχή.

Το ταξίδι αρχίζει με την Μεγάλη Αρκτο, που είναι η αφετηρία των αναζητήσεών μας.

Από τα 7 λαμπρότερα άστρα της τα 4 (αβγδ) σχηματίζουν τετράπλευρο, το σώμα της Αρκτου και τα 3 (εζη) την ουρά της.

Η Μεγάλη Αρκτος μυθολογικά συνδέεται με την ερωτική δραστηριότητα του σκανταλιάρη Δία και την σχέση με την Καλλιτώ, την κόρη του βασιλιά της Αρκαδίας, από την οποία γεννήθηκε ο Αρκάδας, γενάρχη των Αρκάδων.

Η Ήρα, για να εκδικηθεί, μεταμόρφωσε την Καλλιτώ σε αρκούδα, που περιπλανιόταν στα δάση της Αρκαδίας, ώσπου συνάντησε τον γιου της, τον Αρκάδα κι έτρεξε να τον αγκαλιάσει.

Ο Αρκάδας, μη γνωρίζοντας ότι η αρκούδα ήταν η μάνα του, σήκωσε το δόρυ να την σκοτώσει.

Ο Δίας, για να προλάβει την μητροκτονία, μεταμόρφωσε τον Αρκάδα σε μικρό αρκούδακι, που αναγνώρισε την μάνα του κι έτρεξε να κυλισθεί στα πόδια της.

Ο παντοδύναμος Δίας, για να τους γλιτώσει περαιτέρω από την Ήρα, έστειλε και τους δυό στον Ουρανό και τους έκανε αστερισμούς, την Μεγάλη Αρκτο, που είναι η μάνα Καλλιτώ και την Μικρή Αρκτο, που είναι ο γιου της, ο Αρκάδας.

- Εμείς, για να εντοπίσουμε την Μικρή Αρκτο θα ενώσουμε μιά γραμμή στα άστρα β και α της Μεγάλης

άρκτου προς τα δεξιά και θα συναντήσουμε τον Πολικό Αστέρα, το λαμπρότερο αστέρι της ουράς της Μικρής Αρκτου.

Αν θέλουμε, μπορούμε να συνεχίσουμε το ταξίδι μας στον άτμητο, πηλέον, χώρο και χρόνο, σύμφωνα με τους σύγχρονους Φυσικούς και Αστροφυσικούς.

Απο το βιβλίο *ΤΑ ΑΣΤΡΑ ΚΑΙ ΟΙ ΜΥΘΟΙ ΤΟΥΣ - ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΟΥΡΑΝΟΓΡΑΦΙΑ*, των Αστροφυσικών, καθηγητών του Πανεπιστημίου Αθηνών, Στράτου Θεοδοσίου και Μάνου Δανέζη.

Επίσκεψη Ρώσων συμβολαιογράφων στο Σύλλογο

Μια ομάδα ρώσων συνάδελφων ,από τα διάφορα σημεία της μεγάλης αυτής χώρας (μεγάλη ακόμα παρά την διάσπαση της τ. Σοβιετικής Ένωσης) μας επισκέφτηκαν στις 21 Μαΐου στο Σύλλογο. Συνάδελφοι από τη Μόσχα, την Αγία Πετρούπολη, το Νοβοσιμπίρσκ, το Γιάροσλαβ και αλλού, ήρθαν γεμάτοι κέφι και σφρίγος, γιατί ήταν και όλοι αθλητές, να γιορτάσουν τα δεκαπέντε χρόνια της ύπαρξης, καλύτερα επανασύστασης, της ρωσικής Συμβολαιογραφίας, στην Ελλάδα και μάλιστα στον Όλυμπο. Ο στόχος τους ήταν να βρεθούν πάνω στο βουνό των Θεών και να υψώσουν το έμβλημά τους, το οποίο μας το πρόσφεραν κι εμάς, μέσα σε μια ενθουσιώδη ατμόσφαιρα, με ανταλλαγές δώρων, ελληνικό κρασί και ρώσικη βότκα. Μας δόθηκε παράλληλα η ευκαιρία να συζητήσουμε και συμβολαιογραφικά ζητήματα και να δούμε τις διαφορές μας και τις ομοιότητες μας, που πάντα, όσο μακρινή κι αν είναι η χώρα, είναι περισσότερες.



Στιγμιότυπο από τη συνάντηση στο Σύλλογο



2ο Πανερωπαϊκό Συμβολαιογραφικό Συνέδριο

Ανακοίνωση από τον Πρόεδρο της Συντονιστικής, Νίκο Στασινόπουλο

Μετά την επιτυχή διοργάνωση του 1ου Συνεδρίου των Συμβολαιογράφων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ρώμη, 10-11 Νοεμβρίου 2005), στο οποίο συμμετείχαν 2000 άτομα (συνεδροί και συνοδοί), το Συμβούλιο των Συμβολαιογράφων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Conseil des Notariats de l'Union Européenne-CNUE) απεφάσισε τη διεξαγωγή του 2ου Συνεδρίου των Συμβολαιογράφων της Ευρωπαϊκής Ένωσης με τη συμμετοχή των εθνικών συμβολαιογραφών 21 κρατών μελών. Οι εργασίες του 2ου Συνεδρίου των Συμβολαιογράφων της Ευρωπαϊκής Ένωσης θα διεξαχθούν από 10 έως 12 Σεπτεμβρίου 2008 στο συνεδριακό κέντρο του ξενοδοχείου HILTON, στη Βαρσοβία, στην αναγεννημένη από τις στάχτες του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου και δυναμικά αναπτυσσόμενη πρωτεύουσα της Πολωνίας, ρομαντικής πατρίδας του Frederick Chopin. Την Πέμπτη 11 Σεπτεμβρίου 2008, παρουσία του Προέδρου της Πολωνικής Δημοκρατίας κ. Lech Kaczynski και του πολωνού υπουργού Δικαιοσύνης κ. Zbigniew Cwiakolski, θα τελεσθεί η έναρξη των εργασιών του Συνεδρίου με γενικό θέμα «Ένας ευρωπαϊκός χώρος νομικής ασφάλειας - Μια αξία για την οικογένεια και τον πολίτη - Μια ευκαιρία για την επιχείρηση».

Το πρόγραμμα του Συνεδρίου έχει ως εξής:

Τετάρτη 10 Σεπτεμβρίου 2008

(κοινό πρόγραμμα για συνέδρους και συνοδούς)

19.00 Θεία Λειτουργία
20.30 Δεξίωση υποδοχής στο Συνεδριακό Κέντρο του ξενοδοχείου HILTON

Πέμπτη 11 Σεπτεμβρίου 2008

Πρόγραμμα συνέδρων

09.00 - 10.00 Εγγραφές και παραλαβή έντυπου υλικού
10.00 - 12.30 Τελετή έναρξης
12.45 - 14.00 Γεύμα
14.15 - 18.00 Επιστημονικές εργασίες του Συνεδρίου
20.00 - 23.00 Κοντσέρτο

Πρόγραμμα συνοδών

12.30 Συγκέντρωση στο lobby του ξενοδοχείου HILTON και μεταφορά για γεύμα (σε εστιατόριο)
13.30 - 15.00 Γεύμα
15.15 - 17.00 Επίσκεψη στο Wilanow Palace
17.15 - 18.00 Επιστροφή στα ξενοδοχεία
20.00 - 23.00 Κοντσέρτο

Παρασκευή 12 Σεπτεμβρίου 2008

Πρόγραμμα συνέδρων

10.00 - 12.30 Επιστημονικές εργασίες του Συνεδρίου
13.00 - 14.30 Γεύμα
15.00 - 17.00 Επιστημονικές εργασίες του Συνεδρίου
17.00 - 18.00 Τελετή λήξης του Συνεδρίου
20.00 Επίσημο δείπνο

Πρόγραμμα συνοδών

09.00 Συγκέντρωση στα Lobbies των ξενοδοχείων
09.30 - 11.00 Μεταφορά στο Zelazowa Wola
11.00 - 12.00 Επίσκεψη στο σπίτι του Frederick Chopin
12.15 - 13.45 Επιστροφή στη Βαρσοβία
14.00 - 15.00 Γεύμα
15.00 - 16.30 Επίσκεψη στο Κάστρο της Βαρσοβίας
17.00 - 18.00 Τελετή λήξης του Συνεδρίου
20.00 Επίσημο δείπνο

Σημειώνεται ότι είναι πιθανή η αλλαγή του προγράμματος της 12-9-2008 για τους συνοδούς.

Σάββατο 13 Σεπτεμβρίου 2008

(κοινό πρόγραμμα για συνέδρους και συνοδούς)

Ολοήμερη εκδρομή στα αθαωρυχεία της Wieliczka και στην Κρακοβία
07.00 - 10.00 Αναχώρηση με το τρένο για την Κρακοβία
10.00 - 11.30 Μεταφορά στη Wieliczka
11.30 - 14.00 Επίσκεψη στα αθαωρυχεία
15.30 - 16.30 Γεύμα στην κεντρική πλατεία της Κρακοβίας
16.30 - 17.45 Περιπάτος στην Παλιά Πόλη
18.00 - 18.45 Μεταφορά στον Κεντρικό Σιδηροδρομικό Σταθμό
18.55 - 22.00 Επιστροφή με το τρένο στη Βαρσοβία

Για τις ομιλίες και τις εργασίες του Συνεδρίου θα χρησιμοποιηθούν οι γλώσσες αγγλικά, γαλλικά και πολωνικά. Θα υπάρξει διερμηνεία και στην ελληνική γλώσσα, εφόσον εγγραφούν τουλάχιστον 60 συνάδελφοι ως σύνεδροι. Υπενθυμίζεται ότι στο 1ο Συνέδριο (Ρώμη, Νοέμβριος 205) υπήρξε διερμηνεία στα ελληνικά, επειδή είχαν εγγραφεί συνοδικά 139 έλληνες (συμβολαιογράφοι μετά συνοδών), εκ των οποίων 100 άτομα ως σύνεδροι και 39 ως συνοδοί.

Το κόστος εγγραφής στο συνέδριο ανέρχεται για κάθε σύνεδρο σε 1200 PLN και για κάθε συνοδό σε 980 PLN (1PLN=0,2981 ευρώ, ιστιμία της 30-6-2008).

Όποιος (σύνεδρος ή συνοδός) επιθυμεί να συμμετάσχει: στο επίσημο δείπνο της 12-9-2008 πρέπει να καταβάλει κατ' άτομο 530 PLN και για την ολοήμερη εκδρομή της 13-9-2008 στην Κρακοβία και στα αθαωρυχεία της Wieliczka επί πλέον 730 PLN.

Επίσης αν κάποιος σύνεδρος, ο οποίος έχει ήδη καταβάλει 1200 PLN για δικαίωμα εγγραφής στο Συνέδριο, επιθυμεί να λάβει μέρος σε μια ή περισσότερες εκδρομές, που αναφέρονται στο πρόγραμμα των συνοδών πρέπει να καταβάλει επιπλέον 305 PLN για κάθε εκδρομή.

Το ποσό των 1200 PLN, που αφορά στο δικαίωμα εγγραφής συνέδρου περιλαμβάνει 1) τις μεταφορές: α) από και προς το αεροδρόμιο και β) από και προς το Συνεδριακό Κέντρο με

πλεωφορεία της διοργανώτριας το Συνέδριο εταιρείας, τα οποία θα φέρουν και τη σχετική αφίσα, 2) τα γεύματα και καφέ (στο διάλειμμα των εργασιών), 3) τη συμμετοχή στη δεξίωση υποδοχής, 4) το εισιτήριο για το κοντσέρτο και 5) την τσάντα με το έντυπο υλικό του συνεδρίου.

Το ποσό των 980 PLN, που αφορά στο δικαίωμα εγγραφής συνοδού περιλαμβάνει 1) τις μεταφορές α) από και προς το αεροδρόμιο, 2) τις εκδρομές με τα γεύματα, που αναφέρονται στο πρόγραμμα, 3) τη συμμετοχή στη δεξίωση υποδοχής, 4) το εισιτήριο για το κοντσέρτο και 5) την τσάντα του συνεδρίου.

Η αίτηση συμμετοχής στο συνέδριο, (σχετικό συναποστελλόμενο έντυπο, στην αγγλική γλώσσα), προσεκτικά συμπληρωμένη με κεφαλαία (ευανάγνωστα) λατινικά γράμματα, πρέπει να αποσταλεί από τον ενδιαφερόμενο είτε μέχρι 30 Ιουλίου 2008 στη Γραμματεία του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς-Αιγαίου και Δωδεκανήσου fax: 210-3848335, email: notaries@notariat.gr, υπόψη της Γενικής Γραμματέα και Λένας Κοντογεώργου, η οποία και θα επιληφθεί την ομαδική αποστολή, είτε ατομικά μέχρι 15 Αυγούστου 2008 (ημερομηνία λήξης υποβολής αιτήσεων συμμετοχής στο συνέδριο) απευθείας στη διοργανώτρια το Συνέδριο εταιρεία τηλ: 0048228425951, fax: 0048226420754 email: infocongress@defacto.net.pl.

Στο δελτίο συμμετοχής περιλαμβάνεται επίσης τιμοκατάλογος, επιλεγμένων από την Οργανωτική Επιτροπή του Συνεδρίου, ξενοδοχείων.

Το συνοδικό ποσό (συμμετοχής στο συνέδριο, στο επίσημο δείπνο, στις εκδρομές και πληρωμής ξενοδοχείων) δύναται να καταβληθεί με πιστωτική κάρτα ή έμβασμα τραπέζης ή μέσω e-banking, όπως αναφέρεται στο αποστελλόμενο έντυπο αίτησης συμμετοχής.

Στον ιστότοπο www.cnue.eu και στις γλώσσες αγγλικά και γαλλικά μπορείτε να αναζητήσετε περισσότερες πληροφορίες. Στην Πολωνία, κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μπορείτε να ταξιδέψετε κάνοντας χρήση μόνο της νέας αστυνομικής ταυτότητας ή του διαβατηρίου σας.

Επίσης επισημαίνεται ότι, πρέπει



έγκαιρα να ζητήσετε από το Τ.Α.Σ. την έκδοση της προσωπικής Σας «Ευρωπαϊκής Κάρτας Ασφάλισης Ασθένειας», η οποία σας καλύπτει ασφαλιστικά σε περίπτωση επείγουσας αναγκάας περιθαλψης στην Πολωνία, καθώς και σε κάθε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στη Νορβηγία, στο Λιχτενστάιν, στην Ελβετία και στην Ισλανδία.

Για διευκρινίσεις και περαιτέρω πληροφορίες μπορείτε να απευθυνθείτε και στην κυρία Λένα Κοντογεώργου, Γενική Γραμματέα του Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ. (τηλ: 210-3821053, 210-3800274, fax 210-3808959).

Με την ευχή, ότι οι εργασίες του συνεδρίου θα συμβάλουν στην εξαγωγή πορισμάτων, ενισχυτικών των θεμελιών του μέλλοντος της συμβολαιογραφίας και των δεσμών μεταξύ των συναδέλφων συμβολαιογράφων της Ευρωπαϊκής Ένωσης σας περιμένουμε, στη Βαρσοβία, στο 2ο Συνέδριο των Συμβολαιογράφων της Ευρωπαϊκής Ένωσης.



Το Δίκαιο του Κτηματολογίου στη Θεωρία και Πράξη

Τάσος Α. Αθανασόπουλος
2008

Στον πρόλογο του βιβλίου του ο συγγραφές τονίζει: «Το «Δίκαιο του Εθνικού Κτηματολογίου» μπήκε στη ζωή του νομικού κόσμου της χώρας ως μορφή εμπράγματος δικαίου, αφού στο σύνολό του αφορά κατά κανόνα τα εμπράγματα δικαιώματα στα ακίνητα. Όμως ο νομικός της πράξης έχει να αντιμετωπίσει στο νέο θεσμό την ανακρίβεια της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής, όχι ως προσβολή από τρίτο του δικαιώματός του, ώστε να το προστατεύσει με την έγερση της αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής, αλλά ως αμφισβήτησή του, συνεπεία τυχόν ληθεμένων «μεταφορών» των δηλωθέντων δικαιωμάτων στην Κτηματογράφηση, στο κτηματολογικό βιβλίο. Καλείται δηλ. κατά κανόνα ο ιδιοκτήτης να εμπληθεί σε δικαστικό αγώνα, είτε γιατί ο ίδιος δε δήλωσε ή δε δήλωσε σωστά το (ενδεχομένως αναμφισβήτητο) δικαίωμά του στην Κτηματογράφηση είτε γιατί από ληθεμένη επεξεργασία των στοιχείων των δηλώσεων δεν προκρίθηκε τελικά αυτός, ώστε να καταχωριστεί ως δικαιούχος στις πρώτες εγγραφές. Έτσι στην πραγματικότητα ο ιδιοκτήτης έχει να αντιμετωπίσει την πρώτη εγγραφή (σύνθετη διοικητική πράξη), ως τυπικό μεν αποτέλεσμα που προέκυψε από τη δράση της Διοίκησης με την επεξεργασία των δηλώσεων και λοιπών στοιχείων και νομικών και τεχνικών πληροφοριών που συνέλεξε ο Ο.Κ.Χ.Ε., με τον κίνδυνο όμως, αν αμελήσει και δεν «δράσει» κατά του ανακριβώς καταχωρισμένου, να χάσει με την πάροδο της προθεσμίας του άρθρου 6 Α 2 ν. 2664/1998 την εμπράγματη αξίωσή του, παρόλο ότι ο ίδιος είχε τουλάχιστον μέχρι την έναρξη των πρώτων εγγραφών, υποστατό και αδιαφιλονίκητο το δικαίωμα του αυτό.

Με τις εγγενείς επομένως δυσχέρειες του νέου θεσμού, επιτακτική πλέον είναι η ανάγκη του νομικού της πράξης και του εφαρμοστή του δικαίου για την κατά το δυνατό ταχύτερη και λιυσιτελέστερη προσέγγισή του στο νέο δίκαιο. Με το δεδομένο αυτό, πήρα την απόφαση να συμπληρώσω, τόσο σε θεωρητική, όσο και σε πρακτική βάση το προηγούμενο (εν μέρει εμπεριεχόμενο στις «Δικαιοπραξίες») πόνημά μου, ώστε αυτό να αποτελέσει πλέον αυτοτελές και ολοκληρωμένο έργο με αντικείμενο το Δίκαιο του Κτηματολογίου.

Στο νέο έργο παρατίθεται πλήρης βιβλιογραφία και νομολογία σχετικά με τις κτηματολογικές εγγραφές, παρέχονται δε ικανοποιητικές λύσεις σε όλους τους προβληματισμούς και τα ερωτήματα που

προέκυψαν από τις ημερίδες, συνέδρια και ομιλίες πάνω στο Κτηματολογικό δίκαιο.

Τα παρατιθέμενα υποδείγματα αφορούν εξίσου Συμβολαιογράφους, Δικηγόρους, Κτηματολογικούς προϊσταμένους και Δικαστικούς λειτουργούς. Τα υποδείγματα αφορούν και τους Συμβολαιογράφους ως προς τη γνώση και μεθόδευση της καταλληλότερης επιλογής - με τη συνεργασία του Δικηγόρου - ώστε να υποδειχθεί η ενδεικνυόμενη προσφυγή στη νόμιμη διαδικασία (Εξωδικαστική διαδικασία - Εκούσια - Αμφισβητούμενη Δικαιοδοσία), από την επιλογή της οποίας και εξαρτάται το νόμιμο ή μη κατάρτισης της οικείας συμβολαιογραφικής πράξης, η διάρκεια της εκκρεμότητας, κυρίως όμως το πρόβλημα καταχώρισης στο Κτηματολογικό βιβλίο των συντασσόμενων μετά την έναρξη των πρώτων εγγραφών πράξεων.

Στα πλείεστα των υποδειγμάτων παρέχεται πλήρης βιβλιογραφία και νομολογία, τόσο σε δικονομικό επίπεδο, όσο και σε αστικό και κτηματολογικό, αντίστοιχα».

ΤΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

ΘΕΩΡΙΑ - ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ - ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ

ΝΕΑ ΕΜΠΛΟΥΤΙΣΜΕΝΗ ΕΚΔΟΣΗ



Δημήτριος Β. Αργυρίου, Δικηγόρος

- Κτηματογράφηση
- Λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου
- Δηλώσεις, Αιτήσεις, Ενστάσεις
- Πρώτες Εγγραφές και Διόρθωσή τους
- Μη Καταχωρηθέντα Εμπράγματα Δικαιώματα
- Διορθώσεις Κτηματολογικών Στοιχείων
- Νομοθεσία του Εθνικού Κτηματολογίου
- Εντυπα - Δηλώσεις Κτηματογράφησης
- Υποδείγματα Δικογράφων - Αιτήσεων Λειτουργούντος Κτηματολογίου
- Διάγραμμα Ενεργειών Κατάθεσης Δηλώσεων κατά το Στάδιο Κτηματογράφησης

Β' Έκδοση 2008, Σελ. 768

Τιμή: 70 € φ.π., 80 € v.π.

4 ΚΩΔΙΚΕΣ

ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ & ΚΠΔ

ΝΕΑ 27η ΕΚΔΟΣΗ



Λίλα Καρατζά, Δικηγόρος, HRM

Οι 12 βασικοί κώδικες πλήρως ενημερωμένοι μέχρι και τον Ιούλιο 2008

Ενημερωμένοι, μεταξύ άλλων, με τους Ν 3659/2008 (για τα τακτικά διοικητικά δικαστήρια), 3663/2008, 3666/2008 και 3674/2008 και το Ψήφισμα της Η' Αναθεωρητικής Βουλής των Ελλήνων (για την αναθεώρηση του Συντάγματος).

Ιούλιος 2008, Σελ. 1792

Τιμή: 40 € για 7' συνεχή χρονιά

ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ

ΕΡΜΗΝΕΙΑ - ΣΧΟΛΙΑ - ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

Ιωάννης Κ. Καράκωστας, Καθηγητής Πανεπιστημίου Αθηνών, Δικηγόρος



1ος Τόμος
Έκδοση 2005, Σελ. 700+XXVI
Τιμή: 50 € φ.π., 60 € v.π.

2ος Τόμος
Έκδοση 2005, Σελ. 952+XII
Τιμή: 60 € φ.π., 70 € v.π.

3ος Τόμος
Έκδοση 2006, Σελ. 1186+XLVIII
Τιμή: 70 € φ.π., 80 € v.π.

4ος Τόμος
Έκδοση 2008, Σελ. 920
Τιμή: 60 € φ.π., 70 € v.π.

5ος Τόμος
Έκδοση 2008, Σελ. 736
Τιμή: 60 € φ.π., 70 € v.π.

6ος Τόμος Έκδοση 2008
Κυκλοφορεί Ιόντορα

7ος Τόμος
Έκδοση 2008, Σελ. 1202
Τιμή: 90 € φ.π., 100 € v.π.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ

ΕΙΔΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ



Νικόλαος Στασινοπούλος, Συμβολαιογράφος Αθηνών, Πρόεδρος Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος

Λένα Κοντογεώργου, Συμβολαιογράφος Αθηνών, Γενική Γραμματέας Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετειών Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου

Μαρία Κατζέλα, Δικηγόρος Αθηνών

Συνεργασία:
Ερικοίτη Τρύφωνα, Δικηγόρος Αθηνών

- Κώδικας Συμβολαιογράφων
- Συμβολαιογραφικές εταιρίες
- Βιβλία Συμβολαιογράφων
- Δικαιώματα (Αμοιβές)
- Ασφαλιστικά Ταμεία
- Διατάξεις σχετικές με τη Συμβολαιογραφία και τους Συμβολαιογράφους (Κτηματολόγιο, Σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, Πολεοδομικές διατάξεις κ.ά.)
- Φορολογία
- Κώδικας Τελών Χαρτοσήμου

Β' Έκδοση 2007, Σελ. 1408

Τιμή: 80 € φ.π., 90 € v.π.

ΤΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ



Διεύθυνση σειράς:
Βασίλης Τσούμας, Δικηγόρος

Χρύσα Σπυροπούλου, Δικηγόρος
Τόμος 1^{ος}

- Η Κυριότητα και το Γειτονικό Δίκαιο
- Νομή
- Δουλείες

Τόμος 2^{ος} **ΝΕΑ ΕΚΔΟΣΗ**

- Εμπορική Μίσθωση
- Χρονομεριστική Μίσθωση (Time Sharing)
- Χρονομεριστική Μίσθωση Τουριστικών Καταλυμάτων (Allotment)
- Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)
- Διαίρεση Ιδιοκτησία
- Αναγκαστική Απαλλοτρίωση

Έκδοση 2006, Σελ. 408

Τιμή: 40 € φ.π. 50 € v.π.

Έκδοση 2007, Σελ. 520

Τιμή: 50 € φ.π. 60 € v.π.



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
www.nbv.org

■ ΑΘΗΝΑ Μαυρομυχάλη 23, Τηλ.: 210 3678800 ■ ΑΘΗΝΑ Μαυρομυχάλη 2, Τηλ.: 210 3607521
■ ΠΕΙΡΑΙΑΣ Φίλωνος 107-109, Τηλ.: 80 111 70 111 ■ ΘΕΣ/ΝΙΚΗ Φράγκων 1, Τηλ.: 2310 532134
■ ΠΑΤΡΑ Κανάρη 28-30, Τηλ.: 2610 361600

