

ΑΙΓΑΙΟΣ

Τριμηνιαία Έκδοση του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης
Τεύχος 25 • ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ • ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ • ΜΑΡΤΙΟΣ 2009 • 6785



**Ευφροσύνη
Παρθένη - Μυλώφ**
η πρώτη ελληνίδα
συμβολαιογράφος



**Μεταβίβαση ακινήτου
à l' américaine...**

**ΑΦΙΕΡΩΜΑ
Ημέρα
της Γυναίκας**

**Ξέπλυμα
“βρώμικου χρήματος”-
- Συμβολαιογραφικές
υποχρεώσεις**

Νοτάριος

ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ
ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΕΚΔΟΤΗΣ: Ιωάννα Μπιλίση - Χρουσαλή, Πρόεδρος Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης (Αριστοτέλους 22 - 54623 Θεσσαλονίκη, τηλ. 2310 224538)

ΕΔΡΑ: Θεσσαλονίκη

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ:
Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος.

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ:
Ιωάννα Μπιλίση - Χρουσαλή, Σοφία Μουρατίδη - Ζαχαριάδου, Αικατερίνη Μπάτζιου - Καρακάση, Μαριάννα Παπακυριάκου, Μαρία Χαλκίδη

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

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ - ΕΚΤΥΠΩΣΗ:
M. Διαμαντίδην Α.Ε.

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΤΜΗΜΑΤΩΝ
Γραφικών - Πολιτιστικών: Καίτη Καρακάση, Βέφα Τσερμενίδη

Υπεύθυνοι συλλογής πρεδαπής νομοθεσίας και νομολογίας:
Μαρία Χαλκίδη, Κατερίνα Μηναχνήδη, Ξενοφών Κόκκινος

Επιμέλεια και διόρθωση κειμένων:
Αλεξάνδρα Γιαννακοπούλου, Ελένη Ευθυμιάδη, Αναστασία Κουκοδήμου, Βούλη Μουρτζούκου, Θεανώ Μαρέτη

Υπεύθυνοι διεθνούς τομέα:
Σοφία Μουρατίδη, 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 Αλμπάνης,

Πρόεδρος

Ρούσβελτ 20, τηλ. 2410 535235

Σ.Σ. Θράκης, Ανδρονίκη Μουτσοκάπα,

Πρόεδρος

Παύλου Μελά 20, Καβάλα,

τηλ 2510 227317

Σ.Σ. Κρήτης, Συλλιανή Καλογεράκη - 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.

Κανακάρη 101, Πάτρα,

τηλ. 2610 321509

Σ.Σ. Ναυπλίου, Σταύρος Μποζιονέλης,

Πρόεδρος

Πλατεία 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 αλλάζει το νόημά τους. Μετά την αποστολή του στο περιοδικό, κανένα άρθρο δεν επιστρέφεται. Δεν επιρέπεται η αναδημοσίευση, οποική ή μερική άρθρων του περιοδικού, χωρίς προηγούμενη άδεια του εκδότη.

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

(U.I.N.)

"Το τεκμήριο γνωσίτητας 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 Διαδικτυωθείτε

06 Ενημέρωση από τη Συντονιστική

Αφιέρωμα στην Ημέρα της Γυναίκας

12 Οι Γυναίκες Ρωτούν και Διεκδικούν

**16 Ευφροσύνη Παρθένη-Μυλώφ
η πρώτη ελληνίδα συμβολαιογράφος**

**22 Δικαιώματα της γυναίκας
και ο ρόλος του συμβολαιογράφου**

24 Είμαι εγώ η γυναίκα

Άρθρα - Μελέτες

26 Δασική νομοθεσία

**31 Ξέπλημα “Βρώμικου χρήματος” -
- Συμβολαιογραφικές υποχεώσεις**

**44 Η τροποποίηση του άρθρου 18 ν. 2664/1998
(για πρόδηλα λάθον της κτηματογράφησης)
με το αρθρ. 28 ν. 3728/2008**

**46 Νομοθετικό πλαίσιο σε εκτός σχεδίου
και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων
του έτους 1923 περιοχές του Νομού Θεσσαλονίκης**

**48 Η υπό απαγόρευση σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας
στα εκτός σχεδίου**

52 Ασφαλιστικές ανασφάλειες

54 Ιστορικά: Η ναυμαχία της Ναυπάκτου

„Θα μπορούσε σίγουρα να προβλεφθεί ότι η μεγαλύτερη συμμετοχή γυναικών στην πολιτική ζωή θα οδηγούσε σε ένα λιγότερο βίαιο κόσμο...“

Francis Fukuyama



editorial

Mεταβιβάζεται ο Λευκός Πύργος και η Ακρόπολη!!! Όχι στην Ελλάδα, στην άλλη πλευρά του Ατλαντικού, στην Αμερική. Θα μπορούσε να είναι ένα διαφοριστικό σποτάκι, ένα «αμερικάνικο όνειρο» που στο Νέο Κόσμο γίνεται, περίου, πραγματικότητα. Φυσικά και υπερβάθιλα θέλοντας να ξεκινήσουμε αυτή τη φορά, μία περίοδο, αναμφισβήτητα, έντασης με λίγο πικρό κιούμορ και αυτοσαρκασμό. Θα διαβάσετε στις επόμενες γραμμές, στο θαυμάσιο άρθρο της Φωτεινής Κούτκου, πώς μεταβιβάστηκε στη Νέα Υόρκη το Empire State Building σε ενενήντα λεπτά (90).

Common law και πειρωτικό δίκαιο του Αστικού Κώδικα. Μια σένα σύγκρουση επικράτησης που η δική μας Ευρωπαϊκή Ένωση έχει αναδείξει και στοιχηματίζει ότι μπορεί να συγκεράσει και να γεφυρώσει τα δύο αυτά συστήματα.

Πιστεύουμε ότι σε πολλές περιπτώσεις, απλά, ματαιοπονεί και οδηγείται σε κείμενα με αντιφάσεις και πολιτικές ανεδαφικές.

Ας μη καθλούμε όμως τη διάθεσή μας. Το αφιέρωμα του τεύχους αυτού αναφέρεται στις γυναίκες. Στις γυναίκες όλες, που είναι μάνες, επαγγελματίες και γυναίκες. Αφορμή για το αφιέρωμα αυτό ήταν η παγκόσμια ημέρα της γυναίκας, στις 8 Μαρτίου, αλλά κυρίως βέβαια ένα θέμα που κληθήκαμε να μελετήσουμε στο πλαίσιο ενός συνεδρίου του Ο.Η.Ε. σχετικά με τα δικαιώματα της γυναίκας και το συμβολαιογραφικό ρόλο.

Έτσι συγκεντρώθηκε μια ύλη που ξεκινά μ' ένα εξαιρετικό νομικούνων ιολογικό κέιμενο μιας νέας διδάκτορος νομικής, δικηγόρου Νέας Υόρκης και Θεοσαθλούνικς, που παρουσίασε στο Πανεπιστήμιο του Χάρβαρντ,

- είναι η νέα λαμπρή γενιά των

παγκοσμιοποιημένων επιστημόνων – της κας Κατερίνας Κούσουρα, και συνεχίζει με τη μελέτη και έρευνα της αγαπητής συναδέλφου μας, Νίκης Γόντικα, για την πρώτη ελληνίδα συμβολαιογράφο, τη Φρόσω Παρθένη – Μυλώφ. Ισως και η πρώτη παγκόσμια, θα έπρεπε να το ψάχουμε, Νίκη, γιατί η Ελλάδα έχει κάτι τέτοιες πρωτίστες. Όταν

πρωτεμφανιστήκαμε στις διεθνείς επιτροπές, είμασταν ελάχιστες γυναίκες εκπρόσωποι, σχεδόν όλες ελληνίδες, τώρα έγιναν περίπου οι μισές.

Η φιγούρα αυτή της πρωτοπόρου συμβολαιογράφου, της ανιψιάς της Σοφίας Σλήμαν, μας συγκίνει. Τα δικαιώματα της γυναίκας, στη συνέχεια, μας θέλουν πάντα παρούσες και αγωνιστικές και η ποίηση της Νίνας Ρουτζούνη μας αγγίζει και μας απογεώνει. Ναι, Νίνα, η γυναίκα σου, «η άμπελος της ζωής, του κόσμου το φως, η αιλήθεια που σβήνει το ψέμα, η ζωντανή παρουσία που διώχνει το θάνατο».

Αγαπητοί αναγνώστες, η συνέχεια του τεύχους δυνατή, ξεχάστε τις παραπάνω ευαισθησίες, - είναι η μικρή μας διάση-, τα προβλήματα, οι αγκυρώσεις, οι γνωστοί συνδικαλιστικοί αγώνες, οι έρευνες και τέλος η ιστορία μας. Μεσολάβησε το 25η Μαρτίου και επιβάλλει κι' αυτή να τη θυμούμαστε. Ο συνάδελφος κας Κωνσταντίνος Ευγένης μας ανατρέχει στη ναυμαχία στη Ναύπακτο...

Ήταν πολλή η ύλη αυτή τη φορά και κάποιες εκλεκτές σειρές αναβλήθηκαν για το επόμενο τεύχος, τον Ιούλιο.

Θέλω να ευχαριστήσω θερμά, όσους μας στηρίζουν, γιατί κάθε προσπάθεια, κυρίως, χρειάζεται ηθική στήριξη.

Σοφία Μουρατίδη

⇒ διαδικτυωθείτε: Πώς μεταβιβάστηκε το Empire State Building...σε 90'

Στην παρούσα έκδοση του "Νοτάριος" κάναμε μια υπέρβαση και ξεκινάμε με το "διαδικτυωθείτε." Θεωρούμε ότι το κείμενο αυτό, χωρίς κανένα περαιτέρω σχόλιο αξίζει την ιδιαίτερη προσοχή των αναγνωστών μας.

Φωτεινή Κούτκου
Συμβολαιογράφος Σερρών

Aπίστευτο!!! Η Αμερική αρχίζει να διαπιστώνει την ανεπάρκεια του νομικού της συστήματος στη μεταβίβαση ακινήτων και γενικά στη διάθεση των εμπράγματων δικαιωμάτων σε αυτά. Αμφισβείται η αξιοπιστία των public notaries («δημόσιων συμβολαιογράφων») καθώς και η δυνατότητα των recorders ή registrars (as πούμε υποθικοφυλάκων ή προϊσταμένων κτηματολογίου) για την πιστοποίηση της γνωστότητας των εγγράφων που καταχωρούν στα αρχεία τους και αποτελούν τίτλους κτήσης ακινήτων και εγγραφής άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα.

Οι αμερικανοί «δημόσιοι συμβολαιογράφοι» διαπιστώνουν την ταυτότητα των προσώπων – συμβαλλομένων που υπογράφουν ενώπιον τους έγγραφα, τα οποία έχουν συνταχθεί ως επί το πλείστον από δικηγόρους και βεβαιώνουν το γνήσιο της υπογραφής τους. Το καθήκον τους είναι μάλλον βαρετό, εργασία μηχανική, που απέχει πολύ από τη βαθιά νομική γνώση και την ποιότητα των νομικών υπηρεσιών που παρέχονται από τους συμβολαιογράφους των χωρών της Λατινικής συμβολαιογραφίας.

Αφορμή για όλα αυτά είναι το κόλπο που έστησε η εφημερίδα New York Daily News. Με την εισαγωγή "And it wasn't hard"¹ εξηγεί στην ιστοσελίδα της² πώς κατάφερε να περάσει στην ιδιοκτησία της ο θρυλικός ουρανοξύστης της Νέας Υόρκης, το Empire State Building, παρουσιάζοντας στον αρμόδιο υποθικοφύλακα ή προϊστάμενο κτηματολογίου του Δήμου της Νέας Υόρκης, έγγραφα πλαστά, πρόσωπα ανύπαρκτα, ψεύτικες υπογραφές και παραπομένες συμβολαιογραφικές σφραγίδες. Η υπηρεσία του μητρώου καταχώρισε κανονικά το πλαστό έγγραφο, χωρίς να κοντοσταθεί πουθενά, χωρίς να προβάλλει κανένα εμπόδιο και όλα αυτά για ένα θρυλικό κτίριο της Αμερικής, το Εμπάιαρ Στέιτ. Το πρωτότυπο του εγγράφου, που μπορείτε να δείτε

στην ίδια ηλεκτρονική διεύθυνση σε μορφή PDF: Deed of Empire State Building Sale, αναγράφει τα ονόματα των συμβαλλομένων μερών, περιγράφει το κτίριο που μεταβιβάζεται και βεβαιώνεται το γνήσιο της υπογραφής των εκπροσώπων του αγοραστή και του πωλητή καθώς και της παριστάμενης μάρτυρος Fay Wray (για όσους δεν γνωρίζουν την εν πλόγω διασημότητα, είναι η σtar της επίσης θρυλικής ταινίας King Kong) από τον δύνατον συμβολαιογράφο William Sutton, στην πραγματικότητα ληστή τραπεζών.

Το κόλπο αυτό «στήθηκε» από την εφημερίδα ακριβώς για να καταδείξει την αδυναμία των αμερικανικών θεσμών να προστατεύσουν τόσο τους εμπλεκόμενους πολίτες, όσο και τις εμπλεκόμενες τράπεζες που δανειοδοτούν την αγορά ακόμα και ακινήτων που πωλούνται με πλαστά έγγραφα!! Αν χρειάστηκαν πλιγότερο από 90 λεπτά, όπως χαρακτηριστικά αναφέρει το άρθρο, για να «επιβεβαιώσει» η αρμόδια υπηρεσία καταχωρίσεων του Δήμου της N. Υόρκης τη μεταβίβαση του γνωστού ουρανοξύστη από την εταιρεία Empire State Land Associates στη Nelots Properties LLC,³ φανταστείτε πόσο πιο άμεσα και ευκολότερα θα είναι δυνατή η «στημένη» μεταβίβαση συνήθους και συμβατικού ακινήτου.

Βέβαια και στο παρελθόν είχαν ήδη προηγηθεί στις ΗΠΑ πολλές περιπτώσεις μεταβιβάσεων ακινήτων με τη χρησιμοποίηση άκυρων εγγράφων, είτε γιατί ήταν πλαστά και οι «υποθικοφύλακες» δεν ήταν σε θέση αλλά ούτε είχαν τα μέσα να το διαπιστώσουν είτε γιατί ήταν παράνομα πλόγω ηθικής ή επαγγελματικής ανεπάρκειας του συμβολαιογράφου που επικύρωσε τις υπογραφές. Στην τελευταία περίπτωση, οι συμβολαιογράφοι επικύρωναν υπογραφές προσώπων ανύπαρκτων ή πεθαμένων ή διαπίστων πλημμελώς, από δόλο ή αμέλεια, την ταυτότητα των συμβαλλομένων μερών. Επι-

πλέον, οι αγοραστές σε τέτοια συμβόλαια, αγόραζαν πάντα τα ακίνητα με δάνεια, τα οποία εισέπρατταν και στη συνέχεια εξαφανίζονταν μέχρι να τους εντοπίσει αστυνομία. Ακόμη όμως και αν πολλοί εντοπίστηκαν και τιμωρήθηκαν ποινικά, τα χρηματικά ποσά δεν βρέθηκαν ποτέ γιατί είχαν ήδη καταναλωθεί. Η Κρίστεν Κέιν, αντιεσαγγελέας στο Κουίνς (Queens) αναφέρει τη χαρακτηριστική περίπτωση της Αζία Σμιθ που έκλεψε το σπίτι της 88χρονης γιαγιάς της που τη μεγάλωσε στο Κουίνς, βάζοντας στην τοπίνη της δάνειο 445.000,00 δολαρίων. Συνεπήθηκε πέρσι και σήμερα εκτίεται την ποινή της, φυλάκισης ενός (1) έτους για απάτη. Το FBI αναφέρει στατιστικά ότι τα χρηματοοικονομικά ιδρύματα έπεσαν θύματα ύποπτων συναλλαγών το έτος 2007 κατά 31% περισσότερο από το έτος 2006 ενώ στις ΗΠΑ οι δανειστές έχασαν συνολικά 813.000.000 δολάρια και η Νέα Υόρκη είναι στην κορυφή της παράνομης δραστηριότητας.

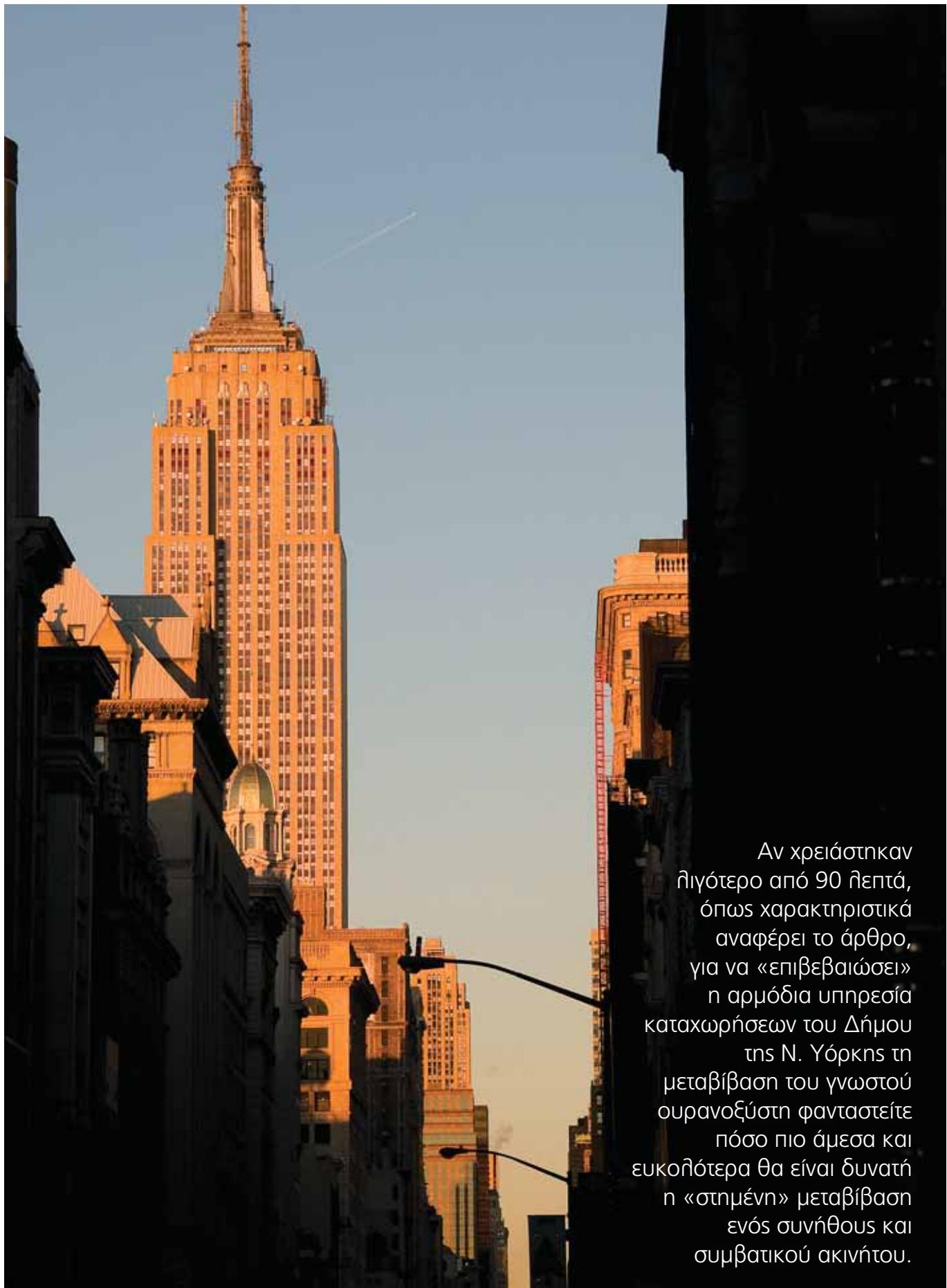
Βέβαια, η απάτη στην αγορά ακινήτων δεν θα έπρεπε να είναι δυνατή σε μια χώρα με άρτια οργανωμένο νομικό σύστημα σαν τις Η.Π.Α. Παρόλα αυτά, ο αμερικανικός τύπος εντοπίζει την αδυναμία του συστήματος στην ανεπάρκεια της στελέχωσης των μητρώων καταχώρισης των μεταβιβάσεων (κτηματολογίου) και όχι στην απουσία του θεσμού του συμβολαιογράφου. Δεν εντοπίζει διηλαδή το πρόβλημα στην αποτυχία του αγγλοσαξωνικού νομικού συστήματος στον τομέα της μεταβίβασης ακινήτων.

Όπως και άλλη φορά αναφέρθηκε από τη στάθηκε αυτή, τέτοιοι περίοδοι κρίσης αποτελούν μοναδικές ευκαιρίες προβολής του πλειούργημάτος μας, του κοινωνικού ρόλου που επιτελεί, καθώς και της οικονομικής εξασφάλισης όλων των εμπλεκόμενων φορέων σε μια σύμβαση που συντάσσεται ενώπιον συμβολαιογράφου ή πλατινικού συστήματος. Ας ελπίσουμε ότι κάποιοι επαγρυπνούν για λογαριασμό μας.....

1. Και δεν ήταν δύσκολο.

2. http://www.nydailynews.com/money/2008/12/02/2008-12-02_it_took_90_minutes_for_daily_news_to_st.html

3. Το nelots είναι αναγραμματισμός της αγγλικής ήδεξης stolen που σημαίνει κλεψμένος.



Αν χρειάστηκαν
λιγότερο από 90 λεπτά,
όπως χαρακτηριστικά
αναφέρει το άρθρο,
για να «επιβεβαιώσει»
η αρμόδια υπηρεσία
καταχωρήσεων του Δήμου
της N. Υόρκης τη
μεταβίβαση του γνωστού
ουρανοξύστη φανταστείτε
πόσο πιο άμεσα και
ευκολότερα θα είναι δυνατή
η «στημένη» μεταβίβαση
ενός συνήθους και
συμβατικού ακινήτου.

Από την Συντονιστική Επιτροπή Σ.Σ.Ε. λάβαμε τα ακόλουθα έγγραφα τα οποία και σας παραθέτουμε για την ενημέρωσή σας

Προτάσεις νομοθετικών ρυθμίσεων

Προς τον Υπουργό Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.
και Γιώργο Σουφλία

Αξιότιμε Κύριε Υπουργέ,

Επανερχόμενοι στις προτάσεις, που είχαμε υποβάλλει με το υπ' αριθμόν 2/24-1-2007 έγγραφό μας και στις προτάσεις που αναφέρονται στην από 22-12-2008 κοινή με την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων και την Ένωση Κατασκευαστών Κτηρίων Ελλάδος επιστολή, που απευθύνεται προς τον κ. Πρωθυπουργό και προς τέσσερις Υπουργούς, μεταξύ των οποίων και Σεις και μετά την συνάντηση στις 3 Φεβρουαρίου 2009 με τον κ. Ευάγγελο Μπαλτά, Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Σας, υποβάλλουμε τις κατωτέρω διευκρινίσεις και συμπληρώσεις.

Στην ανωτέρω από 22-12-2008 κοινή επιστολή οι τρεις φορείς, που την υπογράφουν, εκφράσαμε την ανησυχία μας για την γενικότερη οικονομική κρίση, που μαστίζει και τη χώρα μας και προτείναμε τη λήψη μέτρων, όπως συνέβη και με άλλους τομείς της οικονομίας, για την τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας, που κατά γενική ομολογία αποτελεί την ατμομηχανή της ελληνικής οικονομίας.

Με την παρούσα εξειδικεύονται και συγκεκριμενοποιούνται τα προταθέντα μέτρα, υποβάλλονται δε και συμπληρωματικές προτάσεις για την επίληση θεμάτων αρμοδιότητας του Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε., που απαιτούν νομοθετικές και νομονοματικές ρυθμίσεις:

1. Επίσπευση ένταξης νέων περιοχών σε σχέδια πόλεων

Είναι γεγονός ότι στους περισσότερους μεγάλους Δήμους της χώρας δεν υπάρχουν πλέον αδόμητα οικόπεδα και τα τυχόν εναπομείναντα είναι δυσεύρετα και πανάκριβα. Όσο η γη παραμένει ακριβή, τόσο οι πολίτες θα καταφεύγουν στην παράνομη ή αυθαίρετη δόμηση, καταστρατηγώντας τις ισχύουσες διατάξεις με νομιμοφανή τεχνάσματα. Η ένταξη νέων περιοχών σε σχέδια πόλεων θα εκτονώσει την κατάσταση και θα δημιουργήσει κίνητρα για την ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας, με πολύ ευνοϊκές συνέπειες για την ελληνική οικονομία.

Στον τομέα αυτό η Κυβέρνηση έχει πάρει τις σωστές αποφάσεις με την προώθηση του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου της χώρας, απαιτείται όμως η άμεση επίσπευση της διαδικασίας για την ένταξη περιοχών στα σχέδια πόλεων.

2. Κατάργηση απαγόρευσης σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές

Επανερχόμαστε στο αίτημα που είχαμε υποβάλλει στο παρελθόν για την υπό προϋποθέσεις κατάργηση της απαγόρευσης σύστασης καθέτους ιδιοκτησίας στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές.

Η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος ζήτησε από τον καθηγητή της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών κ. Δημήτρη Χριστοφιλόπουλο να μελετήσει το θέμα και να διατυπώσει τη γνώμη του σχετικά με την ανάγκη επαναφοράς του θεσμού

της κάθετης (συν)ιδιοκτησίας στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές.

Μετά τη διεξοδική μελέτη του θέματος ο κ. Χριστοφιλόπουλος, με την από 29-9-2008 γνωμοδότησή του, προτείνει την επαναφορά της σύστασης καθέτης (συν)ιδιοκτησίας σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλεως με ατομική δόμηση, με την προϋπόθεση ότι οι συγκεκριμένες θέσεις των κτηρίων και οι κοινόχροτοι χώροι θα απεικονίζονται σε επίσημο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο θα προσαρτάται στη σχετική συμβολαιογραφική πράξη. Τα πλεπτομερή επιχειρήματα για την επαναφορά αναφέρονται στην γνωμοδότηση αυτή, η οποία υποβάλλεται συνημμένα.

Η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος προτείνει, χωρίς να υπάρξει καμία μεταβολή στο καθεστώς έκδοσης αδειών οικοδομής στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές, να επιτραπεί και σ' αυτές η σύσταση καθέτης (συν)ιδιοκτησίας στις περιπτώσεις και μόνο που ήδη έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, με την οποία προβλέπεται η διάσπαση του όγκου των οικοδομών και με βάση τα εγκεκριμένα από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία σχέδια και κατόψεις, που θα επισυνάπτονται στο συντασσόμενο συμβολαιογραφικό έγγραφο σύστασης της κάθετης συνιδιοκτησίας.

Με τον τρόπο αυτό θα έχει προηγηθεί η απόφαση της αρμόδιας αρχιτεκτονικής επιτροπής κατά τον έλεγχο έκδοσης της άδειας οικοδομής, που επιβάλλει ή επιτρέπει την διάσπαση του όγκου και δεν θα υπάρχει κίνδυνος καταστρατηγήσεων και παράνομης κατάτμησης των γηπέδων.

3. Οικοδόμηση εκτός ορίων οικισμών

Με τις διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 6 του από 24/4-3/5/1985 Π.Δ. «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους...», όπως ισχύουν, ορίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία παραχώρησης από ιδιώτες με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία κοινοποιείται προς τον οικείο Ο.Τ.Α., εδαφικών ήλωρίδων και θέσεως αυτών σε κοινή χρήση, προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα οικόπεδα στερούμενα προσώπου, επειδή παρέχουν τη δυνατότητα δημιουργίας κοινόχροτων χώρων, αποσπασματικά και κατά τρόπο μη ορθολογικό, με πρωτοβουλία ιδιωτών και πριν από την έγκριση πολεοδομικής μελέτης και έτσι παραβιάζονται οι επιταγές που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος.

Ειδικότερα, με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 6 του ανωτέρω Προεδρικού Διατάγματος, που εκδόθηκε με βάση την εξουσιοδότηση του άρθρου 42 παρ. 5 του Ν. 1337/1983, επιτρέπεται η δημιουργία κοινόχροτων χώρων με πρωτοβουλία των ιδιοκτητών και μετέπειτα έγκριση της διοίκησης και έτσι καθίσταται δυνατή η οικιστική αξιοποίηση των οικοπέδων εντός οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, τα οποία δεν έχουν πρόσωψη σε κοινόχροτο χώρο.

Με την υπ' αριθμόν 1828/2008 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι οι προαναφερθείσες διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 6 του από 24/4-3/5/1985 Π.Δ/τος είναι ανίσχυρες, διότι είναι εκτός των ορίων της παρεχόμενης από το άρθρο 42 παρ. 5 του Ν. 1337/1983 εξουσιοδότησης και αντίθετες προς τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, κατά τις οποίες «η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η ποιλεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπορετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης».

Ειδικότερα, κρίθηκαν ανίσχυρες, ως αντισυνταγματικές, οι διατάξεις που ορίζουν τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία για την παραχώρηση από

ιδιώτες εδαφικών ήλωρίδων και τη θέση τους σε κοινή χρήση, προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα οικόπεδα στερούμενα προσώπου, επειδή παρέχουν τη δυνατότητα δημιουργίας κοινόχροτων χώρων, αποσπασματικά και κατά τρόπο μη ορθολογικό, με πρωτοβουλία ιδιωτών και πριν από την έγκριση πολεοδομικής μελέτης και έτσι παραβιάζονται οι επιταγές που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος.

Επομένως, δεν επιτρέπεται πλέον η κατ' εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων παραχώρηση και θέση σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, κοινοποιούμενη στον αρμόδιο Ο.Τ.Α., εδαφικής ήλωρίδας οικοπέδων κειμένων εντός οικισμού με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και στερουμένων προσώπου σε κοινόχροτο χώρο, προκειμένου τα οικόπεδα αυτά να καταστούν οικοδομήσιμα.

Αντιθέτως, η ίδια παραπάνω απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (στην παράγραφο 12) έκρινε ότι, η κατ' εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 6 του Π.Δ. 24-4-1985, όπως ήδη ισχύει, παραχώρηση σε κοινή χρήση εδαφικής ήλωρίδας με συμβολαιογραφική πράξη, της οποίας αντίγραφο κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο Ο.Τ.Α., τόσος, ώστε από το πρόσωπο του εναπομένοντος οικοπέδου μέχρι τον άξονα του (υφισταμένου) κοινόχροτου χώρου να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον 2 μέτρων, κείται εντός των ορίων της εξουσιοδοτικής διάταξης του άρθρου 42 παρ. 5 του Ν. 1337/1983, είναι συνταγματική κατά την παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, δεδομένου ότι η διάταξη αυτή καθορίζει γενικό όρο για την δόμηση των ακινήτων πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης του οικισμού.

Μετά την έκδοση της παραπάνω απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας έχει δημιουργηθεί τεράστια αναστάτωση και σύγχυση στο συναλλακτικό κοινό και σοβαρή εμπλοκή στην ανοικοδόμηση και στην μεταβίβαση των εντός οικισμών οικοπέδων. Το πρόβλημα αυτό είναι σημαντικό και απαιτεί άμεση νομοθετική ρύθμιση, που θα σέβεται τα συνταγματικά πλαίσια.

4. Δρόμοι εκτός σχεδίου προ του 1923

Υπάρχει σοβαρότατο πρόβλημα, ειδικά στην περιφέρεια, με την έκδοση των οικοδομικών αδειών στα γήπεδα εκτός σχεδίου σχετικά με την απόδειξη ύπαρξης δρόμων προ του έτους 1923. Η σχετική υπ' αριθμόν 1256/2005 εγκύλιος του ΥΠΕΧΩΔΕ για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, που εκδόθηκε σε ερμηνεία των διατάξεων του Ν. 3212/2003, περιέπλεξε το θέμα περισσότερο, αντί να το επιλύσει. Εξ αυτού του λόγου, επειδή είναι πολύ δυσχερές και σε πολλές περιπτώσεις αδύνατο να αποδειχθεί δια συμβολαιογραφικού εγγράφου ότι οι δρόμοι προϋποτάνται του έτους 1923, έχει αποτελματωθεί η έκδοση οικοδομικών αδειών στην ύπαιθρο χώρα.

Η εγκύλιος αυτή, αν και με έγγραφο της ΔΟΚΚ διευκρίνιστηκε ότι δεν αποτελεί διάταξη γενικής εφαρμογής ούτε είναι δεσμευτική, εν τούτοις εφαρμόζεται κατά γράμμα από τα Πολεοδομικά Γραφεία. Η εφαρμογή της αποτελεί βρόχο και τροχοπέδη στις ανοικοδομήσεις και σαφώς αποτελεί αναστατωτικό παράγοντα στην εθνική οικονομία.

Με δεδομένο ότι οι περισσότεροι αγροτικοί δρόμοι έχουν δημιουργηθεί στη διαδρομή των χρόνων με σκοπό την εξυπηρέτηση των αγροτικών ιδιοκτησιών, γεγονός το οποίο δεν προκύπτει από συμβολαιογραφικά έγγραφα, είναι παντελής αδύνατο να αποδειχθεί ότι προϋπάρχουν του έτους 1923. Ούτε βεβαίως είναι εύκολο να ερευνά κανές σε τόσο μεγάλο βάθος χρόνου για την ύπαρξή τους. Είναι εντελώς αναχρονιστικό να αγνοούμε την εξέλιξη που συντελέστηκε στον τομέα της αγροτικής οικοποιίας τα τελευταία ογδόντα χρόνια και να επιμένουμε στα προ του έτους 1923 δεδομένα.

Επειδή υπάρχει επιτακτική ανάγκη για οριστική επίλυση του θέματος, προτείνουμε να θεσμοθετηθεί ρητή διάταξη, σύμφωνα με την οποία κοινόχροτοι δρόμοι θεωρούνται όσοι πράγματι έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με νόμιμο τρόπο, ο δε κοινόχροτος ή μη χαρακτήρας τους αποδεικνύεται με

κάθε πρόσφορο μέσο ή με σχετική βεβαίωση των αρμοδίων ΟΤΑ.

5. Νομιμοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων

Το πρόβλημα της αυθαιρέτης δόμησης είναι υπαρκτό και διαχρονικό. Βασανίζει για δεκαετίες το κράτος και τους πολίτες του, ελάχιστοι όμως είχαν το θάρρος και τη θέληση να το αντιμετωπίσουν. Η προσπάθεια του αείμνουστου Αντώνη Τρίτσο το 1983 έπεισε στο κενό. Οι διατάξεις του Ν. 1337/1983 δεν εμπόδισαν την ανέγερση νέας γενιάς αυθαιρέτων, τα οποία με διάφορα τεχνάσματα εξακολουθούν και μεταβιβάζονται.

Τι και αν θεσπίσουμε τους καλλιτερους νόμους, αν δεν υπάρχει η δημόσια διοίκηση, που θα τους εφαρμόσει και η πολιτική βούληση, που θα επιβλέψει και εν ανάγκη θα επιβάλλει την εφαρμογή τους. Ο ρόλος του κράτους στο συγκεκριμένο ζήτημα είναι εντελώς αντιφατικός. Από τη μία πλευρά με τις φορολογικές του υπηρεσίες διαπιστώνει την πολεοδομική αυθαιρέσια, την φορολογεί σαν να είναι νόμιμο κτίσμα, αλλά δεν την καταγγέλλει, όπως έχει υποχρέωση από τις διατάξεις του Ποινικού Κώδικα, στις αρμόδιες πολεοδομικές αρχές και στον εισαγγελέα. Στο σημείο αυτό, όσον αφορά στο κράτος, έχει πιλήρων εφαρμογή η ευαγγελική ρήση «δεν γνωρίζει η δεξιά του τι ποιεί η αριστερά του».

Η κατάσταση αυτή δεν πρέπει να συνεχιστεί. Πιστεύουμε ότι η κατάρτιση του εθνικού κτηματολογίου προσφέρει μία εξαιρετική ευκαιρία να λύσθει ικανοποιητικά το ζήτημα της αυθαιρέτης δόμησης με την καταγραφή όλων των κτισμάτων, που υπάρχουν οπουδήποτε και αν αυτά βρίσκονται. Η χρήση σύγχρονων τεχνικών μέσων (όπως αεροφωτογραφίες, δορυφορικές πλήψεις κλπ), μας παρέχει όλες τις αναγκαίες πληροφορίες για τα κτίσματα, τα οποία αποτυπώνονται πλέον με ακρίβεια στους κτηματολογικούς χάρτες. Ο πολίτης μάλιστα κατά την υποβολή της δηλώσεως ιδιοκτησίας οφείλει να υποδείξει στον σχετικό χάρτη το δικό του ακίντο.

Επειδή εκ των πραγμάτων θα υπάρξει, μέσω του εθνικού κτηματολογίου, καταγραφή όλων των υπαρχόντων κτισμάτων, δεν μπορεί το κράτος να συνεχίσει να προσποιείται ότι αγνοεί την ύπαρξή τους. Θα πρέπει να επιτρέψει τη δήλωση και νομιμοποίηση όσων αυθαιρέτων υπάρχουν με σχετικά ευνοϊκούς όρους, να επιβάλλει σοβαρά πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, όσων δεν δηλωθούν και στη συνέχεια να είναι αμείλικτο κατεδαφίζοντας άμεσα και παραδειγματικά (μπροστά στις κάμερες των τηλεοπτικών καναλιών) οποιοδήποτε νέο αυθαιρέτο κτίσμα ανεγερίεται, σε οποιονδήποτε και ανάκει.

Στα πλαίσια της νομιμοποίησης των αυθαιρέτων δεν υπάγεται μόνον η νομιμοποίηση των άνευ αδείας ανεγερθέντων κτισμάτων, αλλά και αυτών που ανεγέρθηκαν καθ' υπέρβαση της νόμιμης αδείας. Εδώ εντάσσεται το ζήτημα των ημιϋπαιθρίων χώρων, το οποίο απαιτεί άμεση λύση με τη νομιμοποίηση των υπαρχόντων και την αποτροπή της δημιουργίας νέων στο μέλλον.

Η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων (άνευ αδείας ή καθ' υπέρβαση της αδείας) κτισμάτων θα μπορούσε να επιτευχθεί με την επαναφορά της δυνατότητας νομιμοποίησης χώρων λόγω αιλιγάς χρήσης με μεταφορά συντελεστή δομήσεως, αλλά και με την πληρωμή εφάπαξ πολεοδομικού προστίμου ίσου του υπάχιστον με το κόστος εκδόσεως της αδείας οικοδομής και επί πλέον ενός ποσοστού της αντικειμενικής αξίας των νομιμοποιούμενων τετραγωνικών μέτρων (π.χ. 20-30% αυτής). Και οι δύο λύσεις, ιδίως η δεύτερη συνεπάγονται και σημαντικό δημοσιονομικό όφελος για το δημόσιο.

6. Πιστοποιητικά ιδιοκτησίας

Σύμφωνα με το άρθρο 12 Λ 5 του Ν. 1337/1983, όπως ισχύει, κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης, οι κύριοι των ακινήτων που περιλαμβάνονται σ' αυτή, υποχρεούνται να υποβάλλουν δήλωση ιδιοκτησίας, προσκομίζοντας συγχρόνως τους τίτλους κτήσεώς τους με τα σχετικά πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου και τοπογραφικό διάγραμμα. Η παράθεψη υποβολής της ως άνω δήλωσης συνεπάγεται μεταξύ άλλων την αυτοδίκαιη και απόλυτη ακυρότητα κάθε δικαιοπραξίας εν zωή, αν δεν επισυνάπτεται στο σχετικό συμβόλαιο πιστοποιητικό του οικείου δήμου ή κοινότητας, με το οποίο βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας.

Οι διατάξεις αυτές, σύμφωνα με ρητή μεταβατική ρύθμιση του Ν. 2242/1994, εφαρμόζονται επί των πράξεων εφαρμογής, που κυρώνονται μετά την 25η Νοεμβρίου 2004. Τέλος όπως ορίζεται στην υπ' αριθμόν ΔΤΕ/Β/οικ. 56520/820/28-3-95 εγκύλιο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. η υποχρέωση υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας και επομένως και η υποχρέωση προσκόμισης στο συμβολαιογράφο πιστοποιητικού περί υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας υπάρχει για τις πράξεις εφαρμογής, οι οποίες κυρώνονται μετά την 25-11-1994, και όχι μόνο μέχρι ότου κυρωθεί η πράξη εφαρμογής, αλλά και μετά την κύρωση.

Η λύση αυτή δεν βρίσκει επαρκές νομικό έρεισμα στις προαναφερθείσες διατάξεις και υπερακοντίζει τον σκοπό του νόμου. Ο σκοπός των διατάξεων αυτών είναι προφανής. Αποβλέπουν στον εξαναγκασμό των υπόχρεων να υποβάλλουν εγκαίρως τις δηλώσεις ιδιοκτησίας, ώστε να περαιωθεί άμεσα και γρήγορα η διαδικασία της πολεοδομικής μελέτης και της πράξης εφαρμογής. Μόλις κυρωθεί η πράξη εφαρμογής και καταχωριθούν σε αυτήν οι ιδιοκτήτες ακινήτων, που περιλαμβάνονται στην πολεοδομική μελέτη, δεν υφίσταται λόγος προσκόμισης στο συμβολαιογράφο του πιστοποιητικού περί υποβολής

δύνης στην ιδιοκτησία, αφού είναι βέβαιο ότι για να έχουν καταχωριθεί στην κυρωθείσα πράξη εφαρμογής τα στοιχεία των ιδιοκτητών, έχει ήδη υποβληθεί δύνης στην ιδιοκτησία.

Επομένως χωρίς νομοθετική ρύθμιση και με βάση τις ισχύουσες διατάξεις, με νεώτερη εγκύκλιο του Υπουργείου Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε., θα μπορούσε να δοθεί η ανωτέρω ερμηνεία ότι δηλαδή δεν απαιτείται πιστοποιητικό υποβοήθη δύνης στην ιδιοκτησία για τις μεταβιβάσεις, που πραγματοποιούνται μετά τη κύρωση της πράξης εφαρμογής και επομένως δεν συντρέχει και η προβλεπόμενη απόλυτη ακυρότητα.

Όμως και μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής το να πληίτεται με αυτοδίκαιην και απόλυτη ακυρότητα μία δικαιοπραξία εν zωή, σε περίπτωση μη επισύναψης του πιστοποιητικού υποβοήθη της δύνης στην ιδιοκτησία, είναι υπερβολικό, υπερακοντίζει το σκοπό της διάταξης και πρέπει να αντικατασταθεί με άλλης ηπιότερες συνέπειες.

Δεν είναι σωστό να πλήττεται με ακυρότητα το σχετικό συμβόλαιο, όταν μπορούν να υπάρξουν άλλα πιγούτερο επαχθή, αλλά το ίδιο αποτελεσματικά μέτρα. Δεν υπάρχει κανένας λόγος να θεωρείται αυτοδίκαιως και απόλυτως άκυρη μία δικαιοπραξία εν zωή, από μόνο το λόγο ότι δεν επισυνάφθηκε στο σχετικό συμβόλαιο το πιστοποιητικό υποβοήθη της δυνητικής συνέπειας ιδιοκτησίας, όταν πράγματι έχει υποβληθεί η σχετική δύνης στην ίδια διαδικασία άρχισε με πρωτοβουλία του ίδιου του μεταβιβάζοντος. Όταν ο ενδιαφερόμενος προσκλήθηκε να υποβάλλει δύνης στην ιδιοκτησία και δεν το έπραξε θα πρέπει να υποστεί κάποιες άλλες συνέπειες, ενδεχομένως χρηματικές.

Για όλους αυτούς τους λόγους προτείνουμε την αντικατάσταση του εδαφίου α' της παραγράφου 5 του άρθρου 12 του Ν. 1337/1983, όπως ισχύει σήμερα, ως εξής:

«α. Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλουν δύνης στην

ιδιοκτησία στον οικείο δύμο ή κοινότητα προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η παράλειψη υποβοήθη της ως άνω δύνης στην ιδιοκτησία, και μέχρι να κυρωθεί η πράξη εφαρμογής συνεπάγεται τα εξής:

a1. Κάθε δικαιοπραξία εν zωή είναι αυτοδίκαιως και απόλυτως άκυρη, εάν δεν επισυνάπτεται σε αυτήν πιστοποιητικό του οικείου δύμου ή κοινότητας, με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβοήθη της δύνης στην ιδιοκτησία. Η ακυρότητα αυτή είναι σχετική και αίρεται με την υποβοήθη της δύνης στην ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον ο ενδιαφερόμενος είχε προσκληθεί και αμέλισθος να υποβάλλει εγκαίρως δύνης στην υποχρεούται σε καταβοήθη εφάπαξ προστίμου χιλίων (1.000,00) ευρώ.

a2. Δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίντη χωρίς την υποβοήθη της δύνης στην ιδιοκτησία και πιστοποιητικού του ανωτέρω εδαφίου (a1).»

Τέλος θεωρούμε ότι είναι αναγκαία η πρόβλεψη μεταβατικής διάταξης σύμφωνα με την οποία δεν θεωρούνται άκυρα τα μέχρι της έναρξης ισχύος της νέας νομοθετικής ρύθμισης συνταχθέντα συμβόλαια, στα οποία δεν επισυνάφθηκε το σχετικό πιστοποιητικό.

7. Χορήγηση βεβαιώσεων από μηχανικούς

Στα πλαίσια της μείωσης της γραφειοκρατίας και της ελάφρυνσης των Δημοσίων Υπηρεσιών και ειδικότερα των πολεοδομικών γραφείων από την έκδοση πιστοποιητικών, βεβαιώσεων και άλλων εγγράφων, προτείνουμε να συμπληρωθεί η διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 13 του νόμου 3212/2003 (Φ.Ε.Κ. 308Α/31-12-2003) και να επιτραπεί στους Μηχανικούς να βεβαιώνουν, πέραν της αρτιότητας της οικοδομησιμότητας των οικοπέδων και των γεωτεμαχίων (που ήδη προβλέπεται) και την ενδεχόμενη ρυμοτόμησή τους ή την

ανάκλησή της, την τακτοποίησή τους ή μη, την κήρυξή τους ως απαθλιτριωμένων, την αναστολή των οικοδομικών εργασιών καθώς και τη δέσμευσή τους λόγω αρχαιολογικής έρευνας, η δε βεβαίωσή αυτή να αρκεί ενώπιον κάθε αρμόδιας Αρχής και Υπηρεσίας και κυρίως των Δ.Ο.Υ., οι οποίες απαιτούν παρόμοιες βεβαιώσεις κατά τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών, αλλά και σε άλλες περιπτώσεις. Η προτεινόμενη συμπλήρωση μπορεί να έχει ως εξής: «Οπου από τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η υποβοήθη βεβαιώσεων οικοδομησιμότητας, αρτιότητας, ρυμοτόμησης, ανάκλησης ή μη ανάκλησης αυτής, τακτοποίησης ή μη οικοπέδου ή γεωτεμαχίου, κήρυξης αυτών ως απαθλιτριωτέων, αναστολής οικοδομικών αδειών και δέσμευσης λόγω αρχαιολογικών ερευνών, τα ανωτέρω βεβαιώνονται με δύνης στου Μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 651/1977 και του Ν. 1337/1983 πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα ή σε χωριστή ειδική βεβαίωση.»

Ελπίζοντας ότι θα λάβετε υπόψη τις προτάσεις μας, είμαστε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση και πρόθυμοι να επεξηγήσουμε τις απόψεις μας ενώπιον οποιασδήποτε επιτροπής εμπειρογνωμόνων, η οποία μετέπειτα θα μετετίσει παρόμοια ζητήματα, ακόμη δε να συμμετάσχουμε σ' αυτήν ενεργά, αν κρίνετε σκόπιμο.

*Με εκτίμηση
Νικόλαος Στασινόπουλος*

Προτάσεις νομοθετικών ρυθμίσεων

Προς τον Υφυπουργό Οικονομίας
και Οικονομικών και Αντώνη Μπέζα

Αξιότιμες κύριε Υφυπουργέ

Σας υποβάλλουμε κατωτέρω προτάσεις αναγκαίων κατά την κρίση μας νομοθετικών ρυθμίσεων, αναφέροντας και τους αιτιολογικούς λόγους:

A. Παράταση ισχύος διηλώσεων σε περίπτωση αιτίας αντικειμενικών αξιών.

Επειδή τα τελευταία χρόνια κάθε φορά, που επίκειται αναπροσαρμογή αντικειμενικών αξιών, παρουσιάζεται αυξημένη κίνηση στα συμβολαιογραφεία που δεν μπορεί να καλυψθεί, η ποιλίτεια δέχθηκε με διατάξεις νόμων, που ψηφίστηκαν εκ των υστέρων με αναδρομική ισχύ (βλ. άρθρο 5 παρ. 6 του Ν. 3554/2007, άρθρο 6 του νόμου 3453/2006 κλπ) την παράταση της ισχύος των διηλώσεων φόρου μεταβίβασης και γονικών παροχών ή δωρεών, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των σχετικών συμβολαιών και δύο μόνιμες μετά την αιτία των αντικειμενικών αξιών.

Επειδή το ίδιο πρόβλημα θα παρουσιάζεται κάθε φορά που θα αυξάνονται οι αντικειμενικές αξίες, προτείνεται η ψήφιση διάταξης σύμφωνα με την οποία η ισχύς των διηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτου με επαχθή αιτία (ΦΜΑ, ΦΑΥ, ΤΣ και ΦΠΑ) και των διηλώσεων φόρου γονικής παροχής ή δωρεάς, που έχουν υποβληθεί μέχρι την προηγούμενη ημέρα της έναρξης ισχύος των νέων αντικειμενικών αξιών, δεν πήγει αιτία ο διηλώσεις αυτές ισχύουν περαιτέρω για δύο μόνιμες από την ημερομηνία έναρξης ισχύος των νέων τιμών.

Για τον σκοπό αυτό απαιτείται η τροποποίηση των άρθρων α) 13 του Ν. 1587/1950 και β) 89 του Ν. 2961/2001 ως ακολούθως:

A) Το εδάφιο 2 της παραγράφου 1 του άρθρου 13 του Ν. 1587/1950, όπως ισχύει σήμερα μετά την αντικατάστασή του από τη διάταξη της παρ. 11 του άρθρου 24 του Ν. 1828/1989 (ΦΕΚ 2/Α/1989) τροποποιείται ως εξής: «Σε όσες περιοχές εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982, συντάσσεται συμβόλαιο με βάση το αντίγραφο της δίληψης που κατατέθηκε και πέραν από την προθεσμία που ορίζεται με το προηγούμενο εδάφιο και μέχρι την παρέλευση διμήνου από τη δημοσίευση νεότερης απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, που τροποποιεί το αντικειμενικό σύστημα στη συγκεκριμένη περιοχή».

B) Το εδάφιο 3 της παραγράφου 1 του άρθρου 89 του Ν. 2961/2001 (ΦΕΚ 266/Α/2001) τροποποιείται ως εξής: «Σε περιοχές όπου, σύμφωνα με τις διατάξεις της ενότητας Β' του άρθρου 10, εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, συντάσσεται συμβόλαιο με βάση το αντίγραφο της δίληψης που κατατέθηκε και πέρα από την προθεσμία που ορίζεται με το προηγούμενο εδάφιο και μέχρι την παρέλευση διμήνου από την δημοσίευση νεότερης απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, που τροποποιεί το αντικειμενικό σύστημα στη συγκεκριμένη περιοχή».

B. Υπογραφή οριστικών συμβολαιών σε εκτέλεση παλαιοτέρων προσυμφώνων.

Τα τελευταία χρόνια σε περισσότερες από μια περίπτωση δόθηκε η δυνατότητα υπογραφής οριστικών συμβολαιών μεταβίβασης ακινήτων σε εκτέλεση προσυμφώνων με αυτοσύμβαση με την υποβολή της δίληψης φόρου μεταβίβασης από μόνο τον αγοραστή και χωρίς την υποχρέωση επισύναψης ορισμένων από τα απαιτούμενα πιστοποιητικά.

Το μέτρο αυτό δεν απέδωσε τα αναμενόμενα αποτελέσματα ούτε έλιπε το υπαρκτό πρόβλημα που υπάρχει σ' αυτές τις περιπτώσεις πλόγω των αυστηρών προϋποθέσεων εφαρμογής της διάταξης, που απαιτούσε όχι μόνο να παρέχεται από το προσύμφωνο το δικαίωμα αυτοσύμβασης αλλά ταυτόχρονα με την υπογραφή του να έχει καταβληθεί ολόκληρο το τίμημα και να έχει παραδοθεί ο νομή του ακινήτου. Το πρόβλημα των προσυμφώνων εμφανίζεται κυρίως στην Βόρεια Ελλάδα, συναντάται όμως και σε άλλες περιοχές της χώρας.

Θεωρείται σκόπιμο να δοθεί για τελευταία φορά η δυνατότητα σύνταξης οριστικών συμβολαιών για τα προσύμφωνα που έχουν συνταχθεί για παράδειγμα μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2000, χωρίς τις αυστηρές προϋποθέσεις των προηγούμενων ρυθμίσεων. Αυτό θα συμβάλλει στη σύνταξη οριστικών συμβολαιών, η κατάρτιση των οποίων δεν είναι σήμερα δυνατή, με σημαντικό όφελος για τα δημόσια έσοδα.

Θα μπορούσε επομένως να επαναληφθεί η διάταξη σε νέο νόμο με

την εξής όμως διατύπωση: «Κατά τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι 31η Δεκεμβρίου 2000, επιτρέπεται η υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης μόνο από τον αγοραστή ή τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους αυτού, εφόσον συνταχθούν μέσα σε προθεσμία ενός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Κατά τη σύνταξη των συμβολαίων αυτών εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, δεν απαιτείται η αναγραφή του αριθμού φορολογικού μητρώου του πωλητή και η προσκόμιση του αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας του πωλητού, του πιστοποιητικού ή της δήλωσης των άρθρων 81 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και του πιστοποιητικού του άρθρου 105 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών».

Γ. Μεταβατική επαναφορά σε ισχύ της καταργηθείσας διάταξης της παρ. 2 του άρθρου 9 του Ν. 2961/2001.

Με την παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν. 3634/2008 καταργήθηκε η ευνοϊκή για τους φορολογουμένους διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 9 του Ν. 2961/2001 και επομένως για τον υπολογισμό του φόρου κληρονομιών στα ακίνητα λαμβάνεται υπ' όψη η αξία τους και οι φορολογικές κλίμακες του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, που είναι ο χρόνος θανάτου του κληρονομουμένου, ανεξάρτητα από το χρόνο υποβολής της δήλωσης.

Ο πόγος της νομοθετικής αυτής αλλαγής, που είναι προφανής μετά την

εκμηδένιση ουσιαστικά του φόρου κληρονομίας για την πρώτη και δεύτερη κατηγορία, έχει οδηγήσει σε ανεπιεική αποτελέσματα, ώστε σε πολλές περιπτώσεις να μην υποβάλλονται οι σχετικές δηλώσεις και οι ενδιαφερόμενοι να αναμένουν τη συμπλήρωση του χρόνου παραγραφής της απάίτησης του δημοσίου, με συνέπεια να παραβλήπτονται τα συμφέροντα του τελευταίου.

Όμως ανεξάρτητα από τις περιπτώσεις αυτές και όσοι αποφασίζουν να υποβάλλουν δήλωση βρίσκονται σε αδυναμία να υπολογίσουν τις αντικειμενικές αξίες των κληρονομιάων ακινήτων, επειδή οι αρμόδιες Δ.Ο.Υ. συνήθως δεν έχουν ούτε τις παλαιές τιμές ούτε τα παλαιά φύλλα υπολογισμού.

Πιστεύουμε ότι είναι σκόπιμο να επαναφερθεί η καταργηθείσα διάταξη, για μία μεταβατική περίοδο τουλάχιστον ενός έτους από την ψήφισή της και να δοθεί η δυνατότητα στο διάστημα αυτό να υποβληθούν οι σχετικές δηλώσεις φόρου κληρονομίας παλαιοτέρων ετών, όχι με τους συντελεστές και τις αξίες που θα ισχύουν στο μεταβατικό αυτό χρονικό διάστημα, αλλά με τους συντελεστές και τις αξίες, που ίσχουαν στις 12 Δεκεμβρίου 2007.

Επίσης μετά το μεταβατικό αυτό διάστημα θα πρέπει να δοθούν οι εξής πλύσεις: α) να εφοδιαστούν όλες οι Δ.Ο.Υ. με τις τιμές και με τα αντίστοιχα φύλλα υπολογισμού των αντικειμενικών αξιών που ίσχυσαν από το 1990 και μετά (δεδομένου ότι για τα προηγούμενα έτη οι απαιτήσεις του δημοσίου έχουν παραγραφεί και β) προς αποφυγή διενέξεων και ενδεχομένως «συναλλαγών», στις περιπτώσεις που το κληρονομιαίο ακίνητο μπήκε στον αντικειμενικό προσδιορισμό σε μεταγενέστερο χρόνο από αυτόν του θανάτου του κληρονομουμένου, να δοθεί στους ποιλίτες η δυνατότητα, αν το επιθυμούν, να δηλώσουν ως αξία αυτή, που είχε το ακίνητο, όταν για πρώτη φόρα εντάχθηκε στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού.

Είμαστε στη διάθεσή Σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση.

*Με τιμή
Νικόλαος Στασινόπουλος*

ΑΦΙΕΡΩΜΑ:
ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΗΜΕΡΑ
ΤΗΣ ΓΥΝΑΙΚΑΣ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗΝ
ΠΟΙΗΤΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ
«ΕΙΜΑΙ ΕΓΩ Η ΓΥΝΑΙΚΑ»
ΤΗΣ ΝΤΙΝΑΣ ΡΟΥΤΖΟΥΝΗ

Είμαι εγώ η γυναίκα

«Σε όλες τις γυναίκες της γης»

Ntiva Poutzouvn
Συμβολαιογράφος Πειραιά

I. Είμαι εγώ
η γυναίκα
της σάρκας η λάμψη
η μήτρα της γης
το δέντρο τ' ανθρώπου.
Μέσα μου
βουερά ποτάμια κυλάνε
απλώνονται πράσινες πεδιάδες
νησιά βυθίζονται κι' άλλα
σ' ηφαιστιακές εκρήξεις γεννιόνται.

II. Είμαι εγώ
η γυναίκα
που γέννησε χιλιάδες στρατιώτες
που έθαψε χιλιάδες στρατιώτες
π' άκουσα τα σαλπίσματα της νίκης
της ήττας τις οιμωγές...
Χάνω την ακοή μου
στο μπέρδεμα των ήχων.

III. Είμαι εγώ
η γυναίκα
πορεύομαι ασταμάτητα
με γυμνά, πληγωμένα πόδια
ντυμένη με τα κουρέθια
του μακρινού, του κοντινού
παρελθόντος,
στο δρόμο του αβέβαιου
μέλλοντος,
με δάκρυα που πέτρωσαν στα μάτια.
Απλώνω τα χέρια,
χτυπώ την πόρτα της ιστορίας,
μου δίνουν μαύρο μελάνι...
Μέχρι να βρω τις γαλάζιες πηγές μου,
να βουτήξω την πένα
προτυμώ το χρώμα
που τρέχει στις φλέβες μου.

IX. Είμαι εγώ
η γυναίκα
ο ομφαλός της γης
η κοσμογονία
στο παρελθόν
στο παρόν
στο αύριο...
Οι ρίζες μου έχουν απλώσει
στους γαλαξίες
το αίμα μου στις φλέβες
του σύμπαντος.

XIII. Είμαι εγώ
η γυναίκα
κράτησα καθαρά τα μάτια
μες σε κατάμαυρα δάκρυα
άπειρων αιώνων.
και βλέπω τώρα
χιλιάδες χέρια
άσπρα
μαύρα
κίτρινα
με σφιγμένα δάχτυλα...
Κινούνται σ' ένα γιγάντιο
παθινδρομικό ρεύμα.
Και βλέπω, ακόμα
καθώς η εικόνα πλησιάζει
ν' ανοίγουν τα δάχτυλα
να ξεπιδούν απ' τις παλάμες
νεογέννητα, θευκά περιστέρια
με κλαδιά ελιάς στα ράμφο.
Και τότε λέω:

O ν ε ι ρ ε ύ ο μ α ι ...
Και πάλι λέω
As κοιτάξω με προσοχή πιότερο...
Και βλέπω κι αγαπήλιάζω.
«Είναι χέρια γυναικών».
Και τότε, γελάω
κι αμέσως ανθίζουν τριαντάφυλλα
κόκκινα.
Και τότε, φωνάζω
φωνή μεγάλη,
δεν ονειρεύομαι πια,
το πλήρωμα του χρόνου
όπου να' vai φθάνει...

XIV.
Είμαι εγώ
η άμπελος της ζωής
του κόσμου το φως
η αλήθεια που σβήνει το ψέμα
η ζωντανή παρουσία που διώχνει
το θάνατο
του πόνου το βάλσαμο
το άρωμα των πουλουδιών
της Ε ι ρ ή ν η σ το περιστέρι.
Δεν είμαι, μόνο,
σάρκα
μήτρα
ωάρια.

XV. Είμαι εγώ
η γυναίκα

ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΟ

H Ntiva Poutzoúvn κατάγεται από τη Δυτική Μάνη. Είναι Συμβολαιογράφος στον Πειραιά, όπου και μεγάλωσε. Σπούδασε νομικά στο Πανεπιστήμιο Αθηνών. Παράλληλα με τις πανεπιστημιακές σπουδές της, παρακολούθει και μαθήματα Δημοσιογραφίας.

Πρωτοεμφανίστηκε στο χώρο της ποίησης, με τη συλλογή της «Ταξιδεύοντας μέσα στο χρόνο», που δεν άφησε αδιάφορη την κριτική σκέψη, καθιερώθηκε, όμως, στο λογοτεχνικό χώρο, με την ποιητική της σύνθεσην «Είμαι εγώ η γυναίκα» και στη συνέχεια με την ποιητική σύνθεσή της «Ο Οδυσσέας Σκεπτόμενος» και με την τελευταία ποιητική συλλογή της «Έτη Φωτός».

Ποιήματά της έχουν δημοσιευτεί σε λογοτεχνικά περιοδικά, εφημερίδες και έχουν ανθολογηθεί, έχουν παρουσιαστεί από ραδιοφωνικές εκπομπές και έχουν μεταφραστεί στα Ιταλικά και στα Γερμανικά.

Σε πανελλήνιο διαγωνισμό ποίησης, που έγινε στους Δελφούς από την «Δελφική Αμφικτυονία», αφιερωμένο στα αρχαία «Πύθια», τιμήθηκε με βραβείο.

Τα έτη 1982, 1984 και 1986 προσκλήθηκε και πήρε μέρος σε συνάντηση ποιητών της Μεσογείου, που γινόταν κάθε δύο χρόνια στη Μαντζάρα Ντελ Βάλο, πόλη της Σικελίας, υπό την αιγίδα του Υπουργείου Πολιτισμού της Ιταλίας.

Η ποίησή της επισημάνθηκε και από τους Ιταλούς.

Στο λογοτεχνικό περιοδικό της Ρώμης «INTERMUNDIA», στο οποίο

παρουσιάζονται 20 ποιητές, από διαφορετικές χώρες, μεταξύ των οποίων και η ποιήτρια (για την Ελλάδα), με την ποιητική συλλογή της «Είμαι εγώ η γυναίκα» αναφέρεται:

«H Ntiva Poutzoúvn, ιδιαίτερα στο Βιβλίο της «Sono io la Donna» έχει μία δική της ιδιαιτερότητα, καλά διαγραφόμενη στη σφαίρα της σύγχρονης Ελληνικής Ποίησης.

Η φεμινιστική ποίηση δεν είναι κάτι καινούργιο στον κόσμο.

Το χαρακτηριστικό της Ntivas Poutzoúvn είναι, ότι, είναι αποφασιστική στις πεποιθήσεις της και πολύ ραφινάτη στη γλώσσα της. Είναι δύσκολο να βρεις ανάμεσα στις συνθέσεις των καλλιτεχνών του 20ου αιώνα, των διαφόρων εθνών, μία αρμονία, τόσο ισορροπημένη από φινέτσα, μεταφορές και κοντρολαρισμένη ενέργεια».

Ποιήματά της περιλαμβάνονταν στο πρόγραμμα της Νεοελληνικής Λογοτεχνίας στο Τμήμα Ελληνικής Γλώσσας, στο Πανεπιστήμιο Γοτίγγης της Γερμανίας.

Είναι μέλος της Εταιρείας Γραμμάτων και Τεχνών του Πειραιά, της οποίας υπήρξε και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Υπήρξε Γενική Γραμματέας στο Πνευματικό Κέντρο Πειραιά ο «ΦΙΛΩΝ» και υπεύθυνη στη σύνταξη και στην ύπηρ της εφημερίδας του Πνευματικού Κέντρου «Νέος Ελληνισμός».

Υπήρξε, επίσης, μέλος του Δ.Σ. του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Αθηνών – Πειραιώς – Αιγαίου και Δωδεκανήσου και Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. του Ταμείου Ασφαλίσεως Συμβολαιογράφων.

Στη «Διαρκή Ιστορία της Νεοελληνικής Λογοτεχνίας» σημειώνεται: «... H Ntiva Poutzoúvn είναι μία από τις σπάνιες περιπτώσεις της νεότερης και νεωτερικής μας ποίησης...»

«...Τώρα με τα «Έτη Φωτός» και με το άρτιο συγκροτημένο προσωπικό της ύφος, μπορεί σε πλήγους στίχους να δώσει έναν ολόκληρο κόσμο, μία συναισθηματική πλημμυρίδα, που κατακτάει τον αναγνώστη... H Ntiva Poutzoúvn, μία από τις σημαντικότερες ποιήτριες του καιρού μας, που με το έργο της πλουτίζει τη νεοελληνική ποίηση».



Δασική νομοθεσία

Αικατερίνη Μπάτζιου – Καρακάση
Συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης
Ταύριας του Δ.Σ. του Σ.Σ.Ε.Θ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

Οι δασικές περιοχές αποτελούν στην Ελλάδα το 49,3% της συνολικής επιφάνειάς της. Κατά το μεγαλύτερο μέρος τους (65%) τα ελληνικά δάση είναι δημόσια. Το 12% ανήκει σε κοινότητες και τα υπόλοιπα ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα, σε ιδρύματα, σε μονές και σε συνεταιρισμούς. Η θέσπιση των πρώτων διατάξεων σχετικά με τα δάση στη χώρα μας ανάγεται στην περίοδο ίδρυσης του νέου ελληνικού κράτους, κατά την οποία είχε ήδη γίνει αντιληπτή η ιδιαίτερη κοινωνιοκοινομική αξία των δασών και ως εκ τούτου ελήφθη πρόνοια για την νομοθετική ρύθμιση της προστασίας, της διατήρησής τους, αλλά και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος αυτών.

Η έννοια του δάσους προσδιορίζεται με το άρ.3 του 998/1979, που αντικατέστησε το άρθρο 1 του Δασικού Κώδικα και μετέπειτα συμπεριλήφθηκε στο Σύνταγμα του 1975 στην ερμηνευτική δήλωση του άρ.24. Σύμφωνα με το Σύνταγμα ως δάσος νοείται : το οργανικό σύνολο άγριων φυτών με ξυλώδη κορμό πάνω στην αναγκαία επιφάνεια του εδάφους, τα οποία, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα, αποτε-

λούν μέσω της αμοιβαίας αληθηλεξάρτησης και αληθηλεοπίδρασης τους ιδιαίτερη βιοκοινότητα (δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές). Δασική έκταση υπάρχει και όταν στο παραπάνω σύνολο η άγρια ξυλώδης βλάστηση, υψηλή ή θαμνώδης, είναι αραιά.

Ο παραπάνω ορισμός εξειδικεύεται περαιτέρω με τον ν. 998/1979 και συγκεκριμένα:

- στο άρ.3 & 2 δίνεται η έννοια της δασικής έκτασης
- στο άρ. 3 & 3 ορίζονται οι ασκεπείς εκτάσεις
- στο άρ. 4 του ν.998/1979 αναφέρονται ειδικές κατηγορίες δασών ή δασικών εκτάσεων.

Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις διακρίνονται περαιτέρω σε δημόσια και ιδιωτικά. Δημόσια είναι τα δάση που ανήκουν στο Κράτος, ενώ ιδιωτικά τα ανήκοντα σε φυσικά ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

2. ΤΑ ΚΥΡΙΟΤΕΡΑ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΡΥΘΜΙΖΟΥΝ ΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΕΙΝΑΙ:

1. Το άρθρο 24 του Συντάγματος σε

συνδυασμό με το άρθρο 117 &3 και 4 του Συντάγματος.

2. Ο Δασικός Κώδικας, δηλαδή το Ν.Δ. 86/1969.

3. Ο Ν. 998/1979 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας»

4. Ο Ν.3208/2003 για την «προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασοϊογίου, ρύθμιση εμπράγματων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων»

5. Η Εγκύκλιος του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων άρ.πρωτ. 1099/26-10-2004 η οποία παρέχει οδηγίες για την εφαρμογή του Ν.3208/2003.

Τα παραπάνω νομοθετήματα συμπληρώνονται από τη νομολογία του ΣτΕ

3. Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΔΑΣΩΝ

Ορόσημο στη νομική προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων αποτελεί η ένταξη στο Σύνταγμα του 1975 του καινοτόμου για την εποχή του, άρθρου 24, το οποίο διέλαβε ειδικές ρυθμίσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, φυσικού και ποιλιτιστικού καθώς και των δασών και των δασικών εκτάσεων.

Σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο του



Η άδεια κατάτμησης για την υλοποίηση επιτρεπτής, κατά τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, επέμβασης σε δάσος ή δασική έκταση χορηγείται από το όργανο που εγκρίνει την επέμβαση (Αρ.60 &4 α.ν. 86/1969, όπως αυτή προστέθηκε με τον Ν.3208/2003). Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί ότι σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ (525,1877,1878/1985) η χορήγηση άδειας κατάτμησης δάσους ή δασικής έκτασης επιτρέπεται μόνο εάν η κατάτμηση ξεκινηθεί τη δασοπονική εκμετάλλευση αυτού.

Στην &3 του Αρ 60 του ν.δ. 86/1969 ορίζεται ότι δεν συνιστούν κατάτμηση:

1) Η μεταβίβαση αυτοτελών ιδιωτικών δασοτεμαχίων που δεν συνορεύουν μεταξύ τους καθώς και η μεταβίβαση ιδιανικού εξ αδιαιρέτου μεριδίου ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης και

2) Η κατασκευή δρόμων, αντιπυρικών ζωνών και άλλων τεχνικών έργων που κατασκευάζονται εντός δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων, καθώς και οι νομίμις κηρυσσόμενες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.

Επίσης σύμφωνα με την νομολογία δεν συνιστά κατάτμηση:

1) Η πώληση τημηματικά ολόκληρου

του δασοτεμαχίου στο ίδιο πρόσωπο

2) Η απόκτηση κυριότητας τμήματος δάσους με βάση τα προσόντα της έκτακτης χρησικτισίας σε ιδιωτικά δάσον. ΑΠ 330/2002 (επί δημοσίων δασών δεν χωρεί άλλωστε χρησικτισία μετά την 11/9/1915)

3) Η αναγκαστική απαλλοτρίωση της δασικής ιδιοκτησίας

4) Η πώληση ιδιανικού μεριδίου πευκοδάσους

5) Η πώληση με πλειστηριασμό δάσους, εφόσον όμως δεν επέρχεται αυτούσια διανομή

6) Η μεταβίβαση ολόκληρου του ιδιωτικού δάσους ή της δασικής έκτασης ως και το προσύμφωνο αυτών

Επομένως, είναι έγκυρες όλες οι παραπάνω δικαιοπραξίες, τηρουμένων των όρων του Νόμου, δηλαδή εφόσον προσαρτώνται σε αυτές τα παραπάνω απαραίτητα πιστοποιητικά και οι υπεύθυνες δηλώσεις και άδειες.

6. ΔΑΣΗ ή ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Η επέκταση πόλεως ή η δημιουργία οικιστικής περιοχής σε δημόσιο δάσος ή

δασική έκταση καθώς και η παραχώρηση τέτοιων εκτάσεων προς δημιουργία ή επέκταση πόλεως, οικισμών ή οικιστικών περιοχών κατ' αρχήν απαγορεύεται. Ωστόσο, κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η ένταξη δημόσιου δάσους ή δασικής έκτασης ή τμήματος αυτών σε οικιστική περιοχή με Προεδρικό Διάταγμα το οποίο προσυπογράφεται από τον Υπουργό Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων εφόσον αυτό:

α) είτε επιβάλλεται από την ενότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού, και το εντασσόμενο τμήμα διατηρεί το δασικό χαρακτήρα του και μπορεί να διατεθεί για τη δημιουργία κοινόχρονων χώρων ή για κοινωφελείς σκοπούς

β) είτε πρόκειται για δάσον ή δασικές εκτάσεις των κατηγοριών γ' έως ε' της & 1 αρ.4 ν.998/79 (ήτοι παραγωγικά δάσον και δασικές εκτάσεις αναψυχής). Στην τελευταία αυτή περίπτωση η ένταξη του δάσους ή της δασικής έκτασης στο σχέδιο της νέας οικιστικής περιοχής γίνεται αποκλειστικά στο μέτρο των αναγκών των κατοίκων της παρακείμενης πόλης ή οικισμού και υπό τον όρο τής κατά το δυνατόν διατηρήσεως της δασικής μορφής της εντασσόμενης έκτασης.

Οι Υποχρεώσεις Συμμόρφωσης των Συμβολαιογράφων στο Ν. 3691/2008 για την Πρόληψη και Καταστολή της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και την Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας

Ζημίωση από πράξη ή παράθεψη, στην περίπτωση της καλόπιστης αναφοράς/καταγγελίας, η οποία αποδείχτηκε αβάσιμη, δεν είναι ακόμα δυνατόν να απαντηθεί με ασφάλεια.

Σε περίπτωση αμφιβολίας για το κατά πόσο υφίσταται σε μεμονωμένες περιπτώσεις υποχρέωση αναφοράς, συνίσταται όπως ο συμβολαιογράφος είτε ζητήσει τη συνδρομή του οικείου Συμβολαιογραφικού Συλλόγου (αρμόδιου για την εποπτεία της καλής διεξαγωγής της υπηρεσίας του κατά το άρθρο 99 Κώδικα Συμβολαιογράφων) είτε καταθέσει σχετικό ερώτημα στο Υπουργείο Δικαιοσύνης (ως αρμόδια αρχή του Ν. 3691/2008 για τους συμβολαιογράφους).

Σύμφωνα με την πρακτική που ακολουθείται ήδη σε άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης οι ασφαλιστικές εταιρίες δεν καλύπτουν κατά κανόνα πιθανές χρηματικές ποινές για μη συμμόρφωση με τις διατάξεις του Νόμου για την καταπολέμηση του ξεπλύματος βρώμικου χρήματος και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.

Αντίθετα καλύπτουν κατά κανόνα απαιτήσεις που ενδεχομένως να εγερθούν από πελάτες που θα επικαλεστούν ζημίες που τους προκλήθηκαν από πράξεις ή παράθεψης των συμβολαιογράφων στο πλαίσιο της συμμόρφωσης με τη νομοθεσία για την καταπολέμηση του ξεπλύματος βρώμικου χρήματος και την χρηματοδότηση της τρομοκρατίας.

Καλύπτουν επίσης ενδεχόμενες απαιτήσεις πελατών για ζημίες που ανάγονται στη μη ή τη λανθασμένη ενημέρωσή τους σχετικά με την υποχρέωση συμμόρφωσης με το Νόμο για την καταπολέμηση του ξεπλύματος βρώμικου χρήματος και την χρηματοδότηση της τρομοκρατίας.

4. Υποχρέωση αποφυγής ενεργειών

Ως υπόχρεο πρόσωπο, ο συμβολαιογράφος οφείλει σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 2 Ν. 3691/2008 να αποφεύγει τη διενέργεια συναλήγων, την άσκηση δραστηριοτήτων ή την παροχή υπηρεσιών,

για τις οποίες γνωρίζουν ή υποπτεύονται ότι συνδέονται με νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας.

Στην περίπτωση όμως που η αποφυγή διενέργειας της άσκησης ή της παροχής είναι αδύνατη ή ενδέχεται να εμποδίσει τη διώχνη των δικαιοπρακτούντων πελατών, των πραγματικών (οικονομικών) δικαιούχων ή των προσώπων για λογαριασμό των οποίων ενεργούν οι πελάτες, ο συμβολαιογράφος εκτελεί τη δικαιοπραξία, ασκεί τη δραστηριότητα ή παρέχει την υπηρεσία, ενημερώνοντας ταυτόχρονα την Επιτροπή του άρθρου 7 Ν. 3691/2008. Με την αναλογική εφαρμογή του άρθρου 32 παρ. 5 Ν. 3691/2008, η επιχείρηση εκ μέρους του συμβολαιογράφου να αποτρέψει τον πελάτη από την εμπλοκή του σε παράνομη δραστηριότητα δεν φαίνεται να μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αναφοράς στην Επιτροπή.

5. Υποχρέωση μη γνωστοποίησης στοιχείων και ερευνών

Στην περίπτωση αναζήτησης πληροφοριών, κατάθεσης αναφοράς ή διεξαγωγής έρευνας για πιθανή τέλεση των εγκλημάτων της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, σύμφωνα με το άρθρο 31 Ν. 3691/2008 ο συμβολαιογράφος απαγορεύεται να το γνωστοποιήσει στον εμπλεκόμενο πελάτη ή σε τρίτους.

Το καθήκον αυτό αυστηρός εχεμύθειας επεκτείνεται σε κάθε πληροφορία ή στοιχείο σχετικά με ενδεχόμενη έρευνα για δικαιοπραξίες ή επιμέρους πράξεις, είτε αυτή είναι απόρρητη είτε έχει ήδη γνωρίσει δημοσιότητα.

Πρόκειται για κυρωτικό κανόνα, σύμφωνα με τον οποίο επαπειρείται ποινή φυλάκισης του θάλασσαν τριών μηνών και χρηματική ποινή.

Ο συμβολαιογράφος πάντως δεν παραβιάζει την υποχρέωση μη γνωστοποίησης στις περιπτώσεις κατά τις οποίες:

(α) ανταπλάσει σχετικές πληροφορίες με συμβολαιογράφους ή δικηγόρους άλλων κρατών-μερών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή τρίτων χωρών που διαθέτουν ανάλογο και ισοδύναμο νομικό πλαίσιο για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότηση της τρομοκρατίας (άρθρο 32 παρ. 3-4 Ν. 3691/2008) και

(β) τηρώντας την προβλεπόμενη σιγή,

επιχειρεί να αποτρέψει τον πελάτη του να εμπλακεί σε παράνομη δραστηριότητα (άρθρο 32 παρ. 5 Ν. 3691/2008).

VI. Μέτρα Προστασίας

1. Εσωτερικά μέτρα συμμόρφωσης και ασφάλειας

Οι πεπομέρεις σχετικά με την εφαρμογή των επι μέρους υποχρεώσεων των συμβολαιογράφων θα καθοριστούν από την αρμόδια εποπτική αρχή του άρθρου 6 παρ. 2 περ. z' Ν. 3691/2008, το Υπουργείο Δικαιοσύνης. Σύμφωνα με τα άρθρα 41 και 42 Ν. 3691/2008, οι συμβολαιογράφοι, ως υπόχρεα πρόσωπα, οφείλουν για την πρόληψη και παρεμπόδιση των συναλήγων και των δραστηριοτήτων που συνδέονται με τη νομιμοποίηση παρανόμων εσόδων και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, αφενός να εφαρμόζουν επαρκείς και κατάλληλες ποιλιτικές διαδικασίες όσον αφορά τη δέουσα επιμέλεια ως προς τον πελάτη και τον πραγματικό δικαιούχο, την αναφορά ύποπτων συναλήγων, τη φύλαξη αρχείων, τον εσωτερικό έλεγχο, την αξιολόγηση κινδύνου, την συνεχή εκτίμηση του βαθμού συμμόρφωσης και την εσωτερική επικοινωνία και αφετέρου να λαμβάνουν τα κατάλληλα μέτρα έτσι ώστε οι υπάλληλοι τους να επιμορφωθούν λαμβάνοντας γνώση των διατάξεων του Νόμου και των σχετικών κανονιστικών διατάξεων.

Στο πλαίσιο των παραπάνω υποχρεώσεων συνίσταται όπως ο συμβολαιογράφος προβεί στην υιοθέτηση μίας συγκεκριμένης διαδικασίας στο πλαίσιο μίας συνεπούς ποιλιτικής «γνώριση του πελάτη σου» για συμμόρφωση με τις υποχρεώσεις από τις διατάξεις του Ν. 3691/2008. Η εφαρμογή μίας τέτοιας ποιλιτικής προϋποθέτει καταρχήν τη λήψη των εξής μέτρων:

(α) συνεχή ενημέρωση για τις σύγχρονες μορφές της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και χρηματοδότησης της τρομοκρατίας,

(β) σχεδιασμός, εφαρμογή και διαρκής επικαιροποίηση των ανάλογων και κατάλληλων εσωτερικών συστημάτων ασφάλειας και ελέγχου για την αποτροπή της νομιμοποίησης παρανόμων εσόδων και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας,

(β) διαρκής ενημέρωση των υπαλλήλων και των συνεργατών τόσο για τις μεθόδους που χρησιμοποιούν οι δράστες της νομιμοποίησης παρανόμων εσόδων

και τις χρηματοδότησης της τρομοκρατίας, καθώς και για τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από το Ν. 3691/2008.

Κατά την εφαρμογή της ποιλιτικής συμμόρφωσης, ο συμβολαιογράφος οφείλει στην πράξη να επιτέλει μία προσέγγιση «εκτίμησης των κινδύνων». Αυτό σημαίνει ότι κάθε συμβολαιογράφος πρέπει να προχωρήσει σε εκτίμηση των πραγματικών κινδύνων που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 3691/2008, έτσι ώστε να εφαρμόσει εκείνες τις διαδικασίες που είναι ανάλογες του μεγέθους και της ποιότητας της διακινδύνευσης.

Στο πλαίσιο αυτό ο συμβολαιογράφος μπορεί να δημιουργήσει ένα μοντέλο (matrix) για τη σωστή αξιολόγηση των παραγόντων κινδύνου με τις παρακάτω παραμέτρους:

- Οι παράγοντες κινδύνου:

Οι παράγοντες κινδύνου αφορούν καταρχήν την βασικές κατηγορίες πεδίων που αφορούν οι δραστηριότητες ξεπλύματος βρώμικου χρήματος (π.χ. οι κατηγορίες πελατών (φυσικά πρόσωπα – νομικά πρόσωπα, τύποι νομικών προσώπων, αλλοδαποί – ημεδαποί, κ.ο.κ.)

- Τα στοιχεία των παραγόντων κινδύνου:

Υποκατηγορίες ή ιδιότητες των παραγόντων κινδύνου μέσα σε κάθε προσδιορισμένη βασική κατηγορία κινδύνου (π.χ. πηγή των περιουσιακών στοιχείων ή των κεφαλαίων).

- Βάρος του παράγοντα κινδύνου:

Η σπουδαιότητα που προσδίδεται σε κάθε στοιχείο των παραγόντων κινδύνου στο πλαίσιο του μοντέλου εκτίμησης κινδύνου (π.χ. ποσοστό των εκατό – 35%).

- Κατηγοριοποίηση του παράγοντα κινδύνου:

Αντιρρουμενεί την πιθανότητα κάθε κατηγορίας πελατών ή κάθε πελάτη να είναι εμπλεκόμενος σε δραστηριότητες ξεπλύματος βρώμικου χρήματος ή χρηματοδότησης της τρομοκρατίας π.χ. υψηλός – μεσαίος - χαμηλός βαθμός επικινδυνότητας.

Οι εφαρμοζόμενες διαδικασίες από τον συμβολαιογράφο θα πρέπει να είναι αφενός ικανές να ανιχνεύσουν τους κατά περίπτωση κινδύνους και αφετέρου ευέλικτες για την προσαρμογή τους στις εκάστοτε ιδιαιτερότητες κάθε συναλλαγής. Ενδεικτικά:

(α) Τήρηση και συνεχή ενημέρωση φακέλου που θα περιέχει τις ισχύουσες νο-

μοθετικές διατάξεις και κανονισμούς.

(β) Πληροφόρηση των πελατών (ιδιαίτερα των νέων) για τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης από το Ν. 3691/2008.

(γ) Κατά την εμφάνιση νέων πελατών είναι απαραίτητη η συλλογή τέτοιων πληροφοριών που να δίνει σαφή εικόνα του προφίλ τους με την έννοια της ταυτότητας τους αλλά και του οικονομικού υπόβαθρου.

(δ) Θα πρέπει να γίνεται πάντα μία ουσιαστική και ρεαλιστική εκτίμηση των τεχνικών και οικονομικών παραμέτρων κάθε συναλλαγής, έτσι ώστε να περιοριστεί στο ελάχιστο ο κίνδυνος για τον συμβολαιογράφο, είτε να παραθείψει την υποβολή αναφοράς για μία συναλλαγή που πιθανόν να αποδειχθεί αργότερα ότι χρησιμοποιήθηκε για νομιμοποίηση παρανόμων εσόδων ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας, είτε να υποβάλλει αναφορά ύποπτης συναλλαγής κρίνοντας εσφαλμένα κάποια συναλλαγή ως ύποπτη ή ασυνήθιστη.

(ε) Θα πρέπει να αποφεύγεται η κρίση περί ύποπτης ή ασυνήθιστης συναλλαγής να βασίζεται σε στερεότυπα εθνικότητας, κοινωνικής ομάδας, θρησκείας και επαγγέλματος κοκ.

Για τις συμβολαιογραφικές εταιρίες ενδέκινυται ο ορισμός υπεύθυνου συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις από το Ν. 3691/2008. Σε κάθε πάντως περίπτωση, αρμόδιος για τη σύνταξη και υποβολή αναφοράς ύποπτης συναλλαγής είναι αποκλειστικά ο ίδιος ο συμβολαιογράφος που κειρίζεται τη συγκεκριμένη δικαιοπραξία.

2. Η υποβολή Αναφοράς Ύποπτης Συναλλαγής (Α.Υ.Σ.)

Η υποβολή Α.Υ.Σ. προς την Επιτροπή του άρθρου 7 Ν. 3691/2009 ή κατά πρότυπο στο Υπουργείο Δικαιοσύνης ως αρμόδια αρχή του άρθρου 6 παρ. 2 περ. ζ' Ν. 3691/2008 πρέπει να περιέχει τουλάχιστον τα στοιχεία εκείνα που θα την καταστήσουν αξιοποίησμη μετά από σχετική επεξεργασία από τις αρμόδιες διοικητικές και διωκτικές αρχές. Θεωρείται αναγκαία η διάθεση προτύπου εντύπου αναφοράς ύποπτης συναλλαγής (Α.Υ.Σ.) για τους συμβολαιογράφους με συγκεκριμένες απαιτήσεις στοιχείων ταυτότητας και οικονομικών στοιχείων – η συλλογή των απαιτούμενων στοιχείων θα πρέπει να είναι δυνατή με τη λήψη «εύλογων μέτρων» εκ μέρους των συμβολαιογράφων. Κατά συνέπεια η Α.Υ.Σ. θα πρέπει να συμπερι-

λαμβάνει:

(1) Το ονοματεπώνυμο, τη διεύθυνση, τον αριθμό τηλεφώνου και τηλεομοιοτυπίας, τη διεύθυνση πληκτρολογίας, την σφραγίδα και την υπογραφή του αναφέροντος συμβολαιογράφου.

(2) Τη διευκρίνιση για το αν η ύποπτη συναλλαγή οιλοκληρώθηκε ή υπήρξε άρνηση ανάληψή της εκ μέρους του συμβολαιογράφου.

(3) Τη διευκρίνιση για το αν πρόκειται για πρώτη Α.Υ.Σ. ή για επανάληψη υποβολής αναφοράς της ίδιας συναλλαγής ή συμπλήρωση σε προηγούμενη Α.Υ.Σ. Στη περίπτωση αυτή θα πρέπει να αναφέρονται τα στοιχεία (ημερομηνία και τρόπος υποβολής) της προηγούμενης Α.Υ.Σ. Σε περίπτωση που η Α.Υ.Σ. έχει σχέση με έρευνα των διωκτικών αρχών που υπέπεσε στην αντίληψη ή πληροφορήθηκε ο συμβολαιογράφος, τότε πρέπει να αναφερθούν όσα στοιχεία του είναι γνωστά.

(4) Απαραίτητη είναι η αναφορά του ονοματεπώνυμου ή της επωνυμίας του τυπικά εμπλεκόμενου ή του οικονομικού δικαιούχου φυσικού ή νομικού προσώπου, όπως και τις διευθύνσεις, τόπο και ημερομηνία γέννησης, υποκούτητα, είδος ταυτοτήτων, αριθμοί ταυτοτήτων και εκδούσεις αρχές των εμφανισθέντων φυσικών προσώπων. Εφόσον υπάρχουν, θα πρέπει να επισυναφθούν τα φωτοτυπικά αντίγραφα των εγγράφων ταυτοποίησης.

(5) Περιγραφή του είδους της συναλλαγής (σύνταξη συμβολαίου, πραγματική τιμή αγοραπωλησίας και αντικειμενική αξία του ακινήτου, ύψος κεφαλαίου κατά τη σύσταση εταιριών, ημερομηνία της δικαιοπραξίας).

Ο νόμος δεν προσδιορίζει προθεσμία υποβολής των Α.Υ.Σ. Πέραν των περιπτώσεων που πιθανόν να κρίνεται αναγκαία μία άμεση υποβολή, ως εύλογο χρονικό διάστημα για υποβολή της Α.Υ.Σ. στην αρμόδια αρχή του Ν. 3691/2008 θα μπορούσε να θεωρηθούν οι τριάντα ημέρες από την ημέρα που υπέπεσαν στην αντίληψη του συμβολαιογράφου οι βάσιμες ενδείξεις για την έγερση της υποψίας ή από την ημέρα που οιλοκληρώθηκε η συναλλαγή.

(6) Τα συγκεκριμένα περιστατικά και οι ενδείξεις που σύμφωνα με την άποψη του αναφέροντος συμβολαιογράφου καθιστούν τη συναλλαγή ύποπτη για νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας.

Οι Υποχρεώσεις Συμμόρφωσης των Συμβολαιογράφων στο N. 3691/2008 για την Πρόληψη και Καταστολή της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και την Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας

Εφόσον κριθεί από τον συμβολαιογράφο ότι υπέχει, σύμφωνα με το Νόμο 3691/2008, υποχρέωση υποβολής Α.Υ.Σ. αποκαλύπτοντας υπόθεση πελάτη («ύποπτη συναλλαγή») στην αρμόδια αρχή, δεν θα πρέπει να αποκαλύπτονται περισσότερες πληροφορίες από αυτές που είναι απαραίτητες. Επισημαίνεται ότι τα καθήκοντα επαγγελματικής πίστης προς τον πελάτη εξακολουθεί να ισχύει.

(7) Στην περίπτωση κατά την οποία, η γνώση για την χρηματοδότηση της τρομοκρατίας προήλθε από την παρατήρηση και την συνδυαστική εξέταση περισσότερων δικαιοπραξιών ή συμβολαιογραφικών πρόξενων και υπηρεσιών, ο αναφέρων συμβολαιογράφος οφείλει να υποβάλει τα στοιχεία και τα σχετικά αντίγραφα για κάθε μία από τις προηγούμενες πράξεις της αιτίας.

Χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή στην επιλογή των εγγράφων και των στοιχείων που θα παραδοθούν.

VII) Ενδείξεις ως «κόκκινες σημαίες» της ύποπτης συναλλαγής

Συνίσταται για τον συμβολαιογράφο όπως υιοθετήσει μία «προσέγγιση με βάση την εκτίμηση του κινδύνου» στην προσπάθεια του να εφαρμόσει τις διατάξεις του N. 3691/2008 για την καταπολέμηση του ξεπλύματος βρώμικου χρήματος και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας. Προσέγγιση με βάση την εκτίμηση του κινδύνου σημαίνει να κρίνει κανείς τις διαστάσεις του πραγματικού κινδύνου και να εφαρμόσει διαδικασίες αντιμετώπισης του με κριτήριο την αναθλιγκότητα μέσου-σκοπού. Η επιτυχία του συμβολαιογράφου στον τομέα αυτό θα κριθεί από την ικανότητα του να διακρίνει καταστάσεις που εμφανίζουν μικρό ή μεγάλο κίνδυνο για ξέπλυμα βρώμικου χρήματος. Πέρα από τις πραγματικές διαστάσεις των υπο-

χρεώσεων συμμόρφωσης των συμβολαιογράφων η εκτίμηση του κινδύνου για ξέπλυμα βρώμικου χρήματος μπορεί να προστατεύσει την επαγγελματική φήμη της συμβολαιογράφου αλλά και ολόκληρου του σώματος των συμβολαιογράφων.

Η εκτίμηση του κινδύνου μπορεί να αποβεί ιδιαίτερα δύσκολη, δεδομένου ότι βασίζεται σε υποκειμενικά στοιχεία κρίσης. Άλλωστε οι κίνδυνοι αυτοί καθαυτοί μεταβάλλονται στο πέρασμα του χρόνου με συνέπεια να υφίσταται η ανάγκη αναθεώρησης και προσαρμογής των διαδικασιών. Στο πλαίσιο αυτό καθίσταται αναγκαία μία απλή αλλά αποτελεσματική ενημέρωση των υπαλλήλων του συμβολαιογράφου, έτσι ώστε να είναι σε θέση να θέτουν τις κατάλληλες ερωτήσεις, να αναλύουν τις πληροφορίες που συλλέγουν και να δράσουν ανάλογα, βοηθώντας και προστατεύοντας τον συμβολαιογράφο. Όταν είναι διαθέσιμες οι απαραίτητες πληροφορίες τότε θα δοκιμαστεί η ικανότητα ανάλυσης και εκτίμησης της επαγγελματικής κρίσης του κάθε συμβολαιογράφου.

Οι ερωτήσεις μπορεί να αφορούν γενικές πληροφορίες για τη ζωή του πελάτη, τις συνήθειες του, τις επαγγελματικές δραστηριότητές του και για ποιο λόγο επιδιώκουν την ολοκλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής. Η αναζήτηση της επιχειρηματικής/οικονομικής λογικής της συναλλαγής αποτελεί άλλωστε σύνθηση θέμα συζήτησης μεταξύ συμβολαιογράφου και πελάτη, δεδομένου ότι ο συμβολαιογράφος χρειάζεται αναλυτική πληροφόρηση για να ανταποκριθεί στις επιθυμίες του πελάτη.

Συνολικά, ο συμβολαιογράφος οφείλει στο πλαίσιο της προσέγγισης «εκτίμηση του κινδύνου» για χρηματοδότηση των υπηρεσιών του για την τέλεση του ξεπλύματος βρώμικου χρήματος και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας να υιοθετήσει και να εφαρμόζει μία συνεπή ποιλιτική «γνώριση των πελάτη».

Εν προκειμένω παρατίθενται ενδεικτικά μία σειρά από προειδοποιητικές ενδείξεις, οι οποίες μπορούν να στοιχειοθετήσουν «βάσιμες υποψίες» για κάποια συναλλαγή. Συγκεκριμένα:

(a) Μυστικοπαθής πελάτης

Παροχή ασαφών ή ψευδών στοιχείων ή αποφυγή παροχής ή κατάθεσης εκ μέρους του πελάτη πληροφοριών ή εγγράφων ή άρνηση παροχής διευκρινήσεων

ή επιπλέον στοιχείων.

Η εμμονή του πελάτη να χρησιμοποιεί ως διεύθυνση επαφής αποκλειστικά ταχυδρομική θυρίδα και αρνούμενος να γνωστοποιείται κάποια φυσική κατοικία ή έδρα.

Ο πελάτης περιορίζει τους τρόπους επικοινωνίας είτε μέσω κινητού τηλεφώνου, επικαλούμενος έλλειψη σταθερού τηλεφώνου ή (μόνιμη) βλάβη του, είτε μέσω διεύθυνσης πληκτρονικού ταχυδρομείου που δεν παραπέμπει σε επώνυμο server/Ιστοχώρο κάποιας εταιρίας ή οργανισμού μέσω του οποίου θα μπορούσαν να αναζητηθούν στοιχεία ταυτότητας.

(β) Ασυνήθιστες συναλλαγές

- Σχετικά με την επαγγελματική ταυτότητα του πελάτη.

Παρόλο ότι είναι προφανές ότι ο πελάτης θεωρεί για λογαριασμό άλλης νομικής οντότητας ή άλλου φυσικού προσώπου, συστηματικά αρνείται ή προσπαθεί να αποφύγει, χωρίς κάποιο νόμιμο εμπορικό λόγο, να δώσει πληροφορίες για αυτή την οντότητα ή το πρόσωπο.

- Σχετικά με τον τρόπο και τον λόγο επιλογής σας από τον πελάτη

Ο πελάτης επικαλείται συστάσεις αγνώστων για δήθεν ικανότητές σας να παρακάμπτετε το Νόμο ή να βρίσκετε «παραθυράκια».

Ο πελάτης έχει ήδη αντιμετωπίσει την άρνηση από άλλο συμβολαιογράφο στον οποίο είχε απευθυνθεί πριν από εσάς.

Ο πελάτης αφού πληροφορηθεί τις απαιτήσεις ταυτοποίησης και αναφοράς του Νόμου και την αποφασιστικότητά σας να τις εφαρμόσετε αποσύρει το ενδιαφέρον του για τη συναλλαγή ανακαλώντας την εντολή του.

- Σχετικά με αδικαιολόγητες και απροειδοποίητες μεταβολές των εντολών του πελάτη.

Ο πελάτης παλινδρομεί χωρίς κανένα προφανή λόγο είτε εμφανίζοντας νέους αντισυμβαλλόμενους στη θέση των ήδη εμφανισθέντων είτε αποφασίζοντας για νέους τύπους δικαιοπραξίας ακόμη και αν αυτοί προκαλούν περισσότερα έξοδα.

- Σχετικά με τη μέθοδο και τις τεχνικές ολοκλήρωσης της συναλλαγής.

- Ο πελάτης εμπλέκεται σε μία σειρά συναλλαγών χωρίς εμπορική λογική, χωρίς επιχειρηματική στρατηγική, που δεν εμφανίζει κάποιο νόμιμο εμπορικό σκοπό και που είναι ανακόλουθες με τους δεδηλωμένους εμπορικούς στόχους του ή οι

συναθλιγές δεν αρμόζουν στον κοινωνικό, θρησκευτικό, και φιλανθρωπικό χαρακτήρα του ή δεν εξυπηρετούν τις ανάγκες του π.χ. αγορά ακινήτου σε χαμηλή τιμή ή στην αντικειμενική τιμή (εφόσον υπάρχει) και σε σύντομο χρονικό διάστημα πώλησης του ίδιου ακινήτου σε υψηλή τιμή στο ίδιο πρόσωπο από τον οποίο είχε αγοραστεί.

- Επιμονή του πελάτη για χρησιμοποίηση μόνο μετρητών ακόμα και για μεγάλα ποσά.

- Συστηματοποίηση των συναθλιγών του έτοι ώστε η συναθλιγή να «σπάει» σε μικρότερες συναθλιγές των οποίων η ονομαστική αξία να μην υπερβαίνει τις 15.000 Ευρώ.

- Καταβολή ποσών για την ολοκλήρωση της συναθλιγής από νομικά ή φυσικά πρόσωπα χωρίς προφανή σχέση με τον δικαιοπρακτούντα πελάτη.

- Αδιαφορία του πελάτη για την εκτελεστότητα της δικαιοπραξίας για ειδεχθείς

όρους του συμβολαίου ή για έλλειψη πρόβλεψης ρυτών ασφάλειας.

- Ο πελάτης προσπαθεί να εμφανίσει μία καταφανώ ύποπτη συναθλιγή ως μία απλή προσπάθεια φορο-αποφυγής επικαλούμενος ιδεολογικούς ή πολιτικο-φιλοσοφικούς λόγους, τονίζοντας επανεπημένα την εχεμύθεια και τη φερεγγυότητα που τον χαρακτηρίζει ως διαχειριστή υποθέσεων τρίτων προσώπων.

- Υπόσχεση ή καλλιέργεια προσδοκιών για υπέρογκη αμοιβή ή τουλάχιστον για αμοιβή πέραν της νομίμως προβλεπόμενης, σε περίπτωση ολοκλήρωσης της συναθλιγής.

(γ) Αίτημα για χρησιμοποίηση των τραπεζικών ποιαριασμών σας για ποιαριασμό του πελάτη

Ιδιαίτερα για πληρωμές που προέρχονται από μη αξιόπιστες τρίτες χώρες, με την έννοια του άρθρου 18 Ν. 3691/2008.

(δ) Ύποπτη περιοχή ή χώρα που αφορά η συναθλιγή

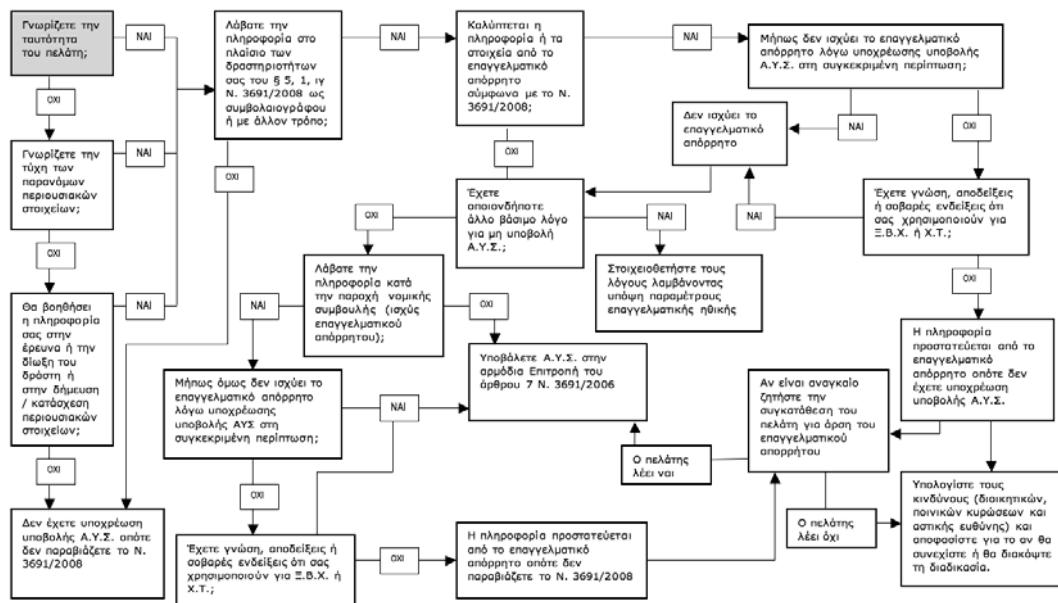
- Αγορά μίας εγνωσμένης αξίας επιχειρήσης μέσω μίας άγνωστης εταιρίας ή ομίλου εταιριών, με έδρα π.χ. σε ανατολικο-ευρωπαϊκή χώρα ή σε οποιαδήποτε μη αξιόπιστη τρίτη χώρα, με την έννοια του άρθρου 18 Ν. 3691/2008, και αλληλαγή της διοίκησης ή της διαχείρισής της.

- Ο πελάτης διατηρεί προσωπικούς δεσμούς ή έχει επιχειρηματικές σχέσεις με χώρα «φορολογικό παράδεισο» (υπεράκτιο χρηματοπιστωτικό κέντρο) γνωστή για υποθέσεις ξεπλύματος βρώμικου χρήματος.

(ε) Πελάτης που ανήκει στην κατηγορία των Ποιλιτικά Έκθετων Προσώπων

Πρόσωπα που πλόγω ιδιότητας ή δημοσίου αξιώματος απολαμβάνουν δημοσιότητα ή κειρίζονται δημόσια οικονομικά συμφέροντα ή εμπλέκονται αμέσως ή εμμέσως στην πλήρη κυβερνητικών αποφάσεων.

ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΡΟΠΟΥ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ



ΑΥΣ: Αναφορά Ύποπτης Συναθλιγής, **ΣΒΧ:** Ξέπλυμα Βρώμικου Χρήματος, **ΧΤ:** Χρηματοδότηση της Τρομοκρατίας

Η τροποποίηση του άρθρου 18 v. 2664/1998 (για πρόδηλα πάθη της κτηματογράφησης) με το άρθρο 28 v. 3728/2008

Αναστάσιος Αθανασόπουλος
Μέλος του Δ.Σ. του Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ.
Καθηγητής Σχολής Δικαστών

Kάτω από το βάρος της απαράδεκτης διάταξης του άρθρ. 18 παρ. 1 περ. αα) τελευτ. εδ. v. 2664/1998, η οποία επιπάσσει τη συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου σε περίπτωση ύπαρξης κτηματολογικών εγγραφών με την ένδειξη του «αγγώνα» - προκειμένου να γίνει η διόρθωσή τους με τη διαδικασία του προδηλήσου, γιατί δήθεν πίσω από τον άγνωστο αυτόν ιδιοκτήτη, ίσως να βρίσκεται το Ελληνικό Δημόσιο (με εξαίρεση (ασαφή) την ύπαρξη συνιδιόκτητων δικαιωμάτων) - η διάταξη αυτή συμπληρώθηκε με το άρθρ. 28 v. 3728/2008, προκειμένου να εξειδικευτούν οι περιπτώσεις κτηματολογικών εγγραφών με την ένδειξη του άγνωστου ιδιοκτήτη, ώστε, ως καταφανώς ανακριβών, να μην απαιτείται πλέον και δεσμευτικά για τον κτηματολογικό προϊστάμενο η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου για τη διόρθωσή τους μετά από αίτηση οποιουδήποτε έχοντος έννομο συμφέρον. Η συναίνεση του Δημοσίου, είναι γνωστό, ότι είτε δεν δίδεται ποτέ, είτε απαιτεί τόσο χρόνο, ώστε, σύμφωνα και με την Αιτ. Έκθεση, «..να καθίσταται γράμμα κενό η σχετική πρόβλεψη στο νόμο...». Όμως αυτή η δυσχέρεια ως προς τον τρόπο και χρόνο παροχής της συναίνεσης είτε η συνέπεια από τη μη παροχή της, καθιστά χρονοβόρα και άκρως δυσχερή έως ανέφικτη την επίλιυση της διαφοράς των ποιλιτών ως προς τη διόρθωση των εγγραφών με την ένδειξη του άγνωστου ιδιοκτήτη, όταν η ανακρίβεια της εγγραφής αυτής οφείλεται σε πρόδηλο σφάλμα της ίδιας της κτηματογράφησης, με αποτέλεσμα, σύμφωνα και με την ίδια Αιτ. Έκθεση, «..να υπερφορτώνονται τα πινάκια της Εκούσιας δικαιοδοσίας με τέτοιες υποθέσεις, που θα μπορούσαν να έχουν αντιμετωπιστεί και επιπλούθει με τη διαδικασία του προδηλήσου σφάλματος».

Με τις νέες διατάξεις πρέπει να θεωρηθεί συρρικνωθείσα πλέον ως προς το πεδίο εφαρμογής της η διάτ. του άρθρ. 6 & 3β) v. 2664/1998, σε περίπτωση που ο αιτών έχει μεταγραπτέο τίτλο και έχει καταχωριστεί σαν άγνωστος ιδιοκτήτης. Εφόσον δηλ. από το

μεταγραπτέο τίτλο θα προκύπτει ότι το δικαιώμα του αιτούντος τη διόρθωση είναι υπαρκτό κατά το ουσιαστικό δίκαιο και επομένως καταχωριστέο, η διόρθωση της εγγραφής θα μπορεί να γίνεται με τη διαδικασία του προδηλήσου, με τη συναίνεση καταρχήν του Δημοσίου, εκτός αν το πρόδηλο σφάλμα εμπίπτει στις περιπτώσεις της παρ. 1 του άρθρ. 28 v. 3728/2008, οπότε δεν θα απαιτείται η συναίνεση του τελευταίου. Κατά συνέπεια σε όλες οι περιπτώσεις, στις οποίες φέρεται άγνωστος ιδιοκτήτης κάποιος επειδή δεν έχει δηλώσει τον τίτλο του στο κτηματολόγιο είτε τον είχε δηλώσει, αλλά δεν τον είχε μεταγράψει στο υποθηκοφυλακείο, θα μπορεί πλέον - ακόμη και αν εκκρεμεί η υπόθεσή του στη διαδικασία της Εκούσιας Δικαιοδοσίας - να υποβάλει την αίτηση διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής με τη διαδικασία του προδηλήσου σφάλματος, χωρίς τη συναίνεση του Δημοσίου, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρ. 28 v. 3728/2008.

Το κείμενο της διάταξης του άρθρ. 28 v. 3728/2008

«Συναίνεση του Δημοσίου δεν απαιτείται και στην περίπτωση που το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθέσας περιοχής, το οποίο δηλώθηκε και καταχωρίστηκε στο κτηματολόγιο, καθώς και όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιοπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ.». Σύμφωνα με την ερμ. εγκύκλιο (υπ' αριθ. Α.Π.: ΔΠ 32/7/Οικ.) της 7/1/2009) του Ο.Κ.Χ.Ε., οι αρχικές εγγραφές του άγνωστου ιδιοκτήτη μπορούν να διορθωθούν με τη διαδικασία του προδηλήσου σφάλματος, «αδιακρίτως του είδους του ακινήτου, για τις οποίες ζητείται η διόρθωση (π.χ. γεωτεμάχιο, διαιρεμένη ιδιοκτησία)». Ετσι με τις νέες διατάξεις, δεν απαιτείται η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, εφόσον το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθέσας περιοχής, το οποίο δηλώθηκε και καταχωρίστηκε στο κτηματο-

προγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται και στην περίπτωση που στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν αντιστοιχεί αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο, αλλά το αντιστοιχού σε αυτή ποσοστό συγκυρίστηκε επί του γεωτεμάχου εμφανίζεται με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη». Στην περίπτωση αυτή, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της διορθώσεως της αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του προδηλήσου σφάλματος, δημιουργείται αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο για την οριζόντια ή κάθετη, αντίστοιχα, ιδιοκτησία».

H ratio legis του ν. άρθρ. 28 v. 3728/08 είναι να εξειδικευτούν ορισμένες περιπτώσεις κτηματολογικών εγγραφών - με βάση δηλώθεντά ή μη δικαιώματα - ως προδηλώσανανακριβείς και ανεξάρτητα αν δεν έχουν μεταγραφεί στο οικείο υποθηκοφυλακείο, ώστε να δεσμεύεται ο κτηματολογικός προϊστάμενος να προβεί στη διόρθωσή τους και χωρίς τη συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, χωρίς επομένως να εξαρτάται ο χαρακτηρισμός του «προδηλήσου» από την κρίση του τελευταίου. Πρόκειται για τις περιπτώσεις εκείνες όπου η κτηματολογική εγγραφή με την ένδειξη του αγγώντος, επειδή είναι, όχι μόνο πρόδηλη, αλλά καταφανώς ανακριβής, είναι βέβαιο ότι πρέπει να αποκλειστεί σε κάθε περίπτωση η εκδοχή, ότι «άγνωστος ιδιοκτήτης» μπορεί να είναι το Ελληνικό Δημόσιο, ώστε να απαιτείται για τη σχετική διόρθωση η συναίνεση του τελευταίου.

Αυτό συμβαίνει καταρχήν και επομένως δεν μπορεί να απαιτείται η συναίνεση του Δημοσίου στις εξής περιπτώσεις:

Α περίπτωση

Να υπάρχει δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, το οποίο να αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθέσας περιοχής, που δηλώθηκε και καταχωρίστηκε στο κτηματολόγιο, όταν «ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιοπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ.». Σύμφωνα με την ερμ. εγκύκλιο (υπ' αριθ. Α.Π.: ΔΠ 32/7/Οικ.) της 7/1/2009) του Ο.Κ.Χ.Ε., οι αρχικές εγγραφές του άγνωστου ιδιοκτήτη μπορούν να διορθωθούν με τη διαδικασία του προδηλήσου σφάλματος, «αδιακρίτως του είδους του ακινήτου, για τις οποίες ζητείται η διόρθωση (π.χ. γεωτεμάχιο, διαιρεμένη ιδιοκτησία)». Ετσι με τις νέες διατάξεις, δεν απαιτείται η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, εφόσον το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθέσας περιοχής, το οποίο δηλώθηκε και καταχωρίστηκε στο κτηματο-

λόγιο. Πρόκειται για όλες τις περιπτώσεις εκείνες που υπάρχει καταρχήν καταχωρισμένος στο κτηματολόγιο κτηματογραφηθείσας περιοχής τίτλος δικαιώματος, με βάση δε τον τίτλο αυτού και το συσχετισμό του με τον εγγραπτέο τίτλο του αιτούντος, προκύπτει ότι υπάρχουν εγγραπτέα δικαιώματα με τον ίδιο καταχωρισμένο τίτλο στην ίδια κτηματολογική περιφέρεια, ανεξάρτητα αν είχαν προηγούμενα μεταγραφεί στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή όχι και ανεξάρτητα αν είχαν δηλωθεί στο κτηματολόγιο.¹ Μπορεί όμως τα εγγραπτέα δικαιώματα να αφορούν και συνιδιόκτητα δικαιώματα, τα οποία να έχουν καταχωριστεί στο κτηματολόγιο στο όνομα ετέρου ή ετέρων συνδικαίουχων. Εδώ εμπίπτουν και όλες οι περιπτώσεις της συγκυρίτητας του κοινού δικαίου (ΑΚ 1113) είτε του καθεστώτος οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, σε περίπτωση που η συστατική πράξη έχει καταχωριστεί στο κτηματολόγιο και υπάρχουν ανακρίβειες (π.χ. ως προς το δικαίωμα επέκτασης για ορισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες ή ποσοστό αυτών), με συνέπεια, άλλοτε μεν επειδή δεν δηλώθηκαν τα εμφανινόμενα ως άγνωστου ιδιοκτήτη συνιδιόκτητα δικαιώματα και άλλοτε επειδή δηλώθηκαν ή ακόμη και μεταγράφηκαν, αλλά δεν αξιολογήθηκαν ορθά από την Κτηματογράφηση, να έχουν καταχωριστεί ως άγνωστου ιδιοκτήτη, όμως από τη φύση, το περιεχόμενο και το συσχετισμό των καταχωρισμένων δικαιωμάτων με εκείνα ως εγγραπτέων, να θεωρείται ότι αποκλείεται η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, καθόσον δεν ανήκουν σε αυτό.

Ετοιμενεκτικά αναφέρονται οι εξής περιπτώσεις:

αα) Γονική παροχή ακινήτου μεταγεγραμμένην και καταχωρισμένη στο κτηματολόγιο και δωρεά αιτία θανάτου με το ίδιο συμβόλαιο για άλλο ακίνητο του ίδιου του παρέχοντος, χωρίς η τελευταία να είναι δηλωμένη και μεταγραμμένη στο οικείο υποθηκοφυλακείο είτε να είναι δηλωμένη, αλλά αμετάγραφη, είτε να μην αξιολογήθηκε ή να έγινε αντίληψη την «σώρευση» της δωρεάς αυτής στο ίδιο συμβόλαιο, με συνέπεια να φέρεται καταχωρισμένο το δωρισμένο ακίνητο με την ένδειξη στο οικείο κτηματολογικό φύλλο ως άγνωστου ιδιοκτήτη*

αβ) καταχωρισμένη στο κτηματολογικό γραφείο δηλώση αποδοχής κληρονομίας για συγκεκριμένο κληρονομικό ακίνητο, στην κληρονομική δε περιουσία να περιλαμβάνεται και άλλο κληρονομικό ακίνητο (καταλειπόμενο σε άλλο κληρονόμο), που βρίσκεται στην τοπική αρμοδιότητα του ίδιου κτηματολογικού γραφείου, χωρίς ο τελευταίος κληρονόμος να έχει προβεί σε δηλώση αποδοχής

κληρονομίας και μεταγραφή του τίτλου του είτε να έχει προβεί σε τέτοια δηλώση, αλλά δεν είχε μεταγράψει τον τίτλο του αυτόν*

αγ) καταχωρισμένη στο κτηματολογικό γραφείο δηλώση αποδοχής κληρονομίας για συγκληρονομημένο ακίνητο, χωρίς ο άλλος συγκύριος – συγκληρονόμος να έχει προβεί σε δηλώση αποδοχής κληρονομίας και μεταγραφή του τίτλου του είτε είχε προβεί σε τέτοια δηλώση, αλλά δεν έχει μεταγράψει τον τίτλο του αυτόν*

αδ) αμετάγραφο συμβόλαιο που προέρχεται από νόμιμη κατάψη κλήρου, εφόσον κληροτεμάχιο που προήλθε από την κατάψη έχει καταχωριστεί στο ίδιο κτηματολογικό γραφείο και επομένως ο μη δηλώσας ή μη μεταγράψας ως εξελθών από την κοινωνία αρχικός συγκύριος να μπορεί να καταχωρίσει τον τίτλο του. Η περίπτωση όμως αυτή εμπίπτει και στις διατ. της περίπτωσης Β, που αναφέρεται στη συνέχεια και αφορά άμεσους ή απότερους τίτλους κτήσεις με βάση παραχώρησης από το Δημόσιο, ΟΤΑ κ.π.

αε) αίτηση καταχώρισης υποθήκης με βάση παραχωρημένο, αλλά αμετάγραφο τίτλο σε ακίνητο, το οποίο, με βάση τους προηγούμενους τίτλους κτήσεις του προήλθε από διανομή, ένα δε ή περισσότερα ακίνητα από αυτά που εξήλθαν από την κοινωνία να φέρονται καταχωρισμένα στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, ενώ ο τίτλος του αιτούντος αρχικού συγκυρίου να μην έχει δηλωθεί είτε μεταγραφεί και σε κάθε περίπτωση φέρεται το ακίνητο εφού θα καταχωριστεί η υποθήκη ως άγνωστου ιδιοκτήτη.

Με τις νέες διατάξεις, συρρικνώνεται επίσης και το πεδίο εφαρμογής των διατ. του άρθρ. 6 & 8 v. 2664 / 1998, σχετικά με τις υποθέσεις που εισάγονται με τη διαδικασία του άρθρου αυτού εξ αιτίας απόρριψης από τους κτηματολογικούς προϊσταμένους προηγούμενης αίτησης των εχόντων έννομο συμφέρον για διόρθωση με τη διαδικασία του προδόλου. Ως γνωστό στο πεδίο εφαρμογής του άρθρ. 6 & 8 εμπίπτουν οι ανακρίβειες των κτηματολογικών ως προς το είδος του καταχωρισμένου δικαιώματος (οριζόντια ιδιοκτησία αντί κάθετης, εμφάνιση οριζόντιων ιδιοκτησιών ως ανηκουσών στην άλλη κάθετη από τις δύο υπάρχουσες, συγκυρίτητα του κοινού δικαίου αντί κάθετης (ή και αντίστροφα), ελλιμείποντα ποσοστά αναγκαστικής συγκυρίτητας στον πίνακα κατανομής ποσοστών από σφάλμα του συντάξαντος μηχανικού, χωρίς δηλ. να συμπληρώνουν τον αριθμό χίλια, καθώς και όταν ο ίδιος πίνακας από παραδρομή επίσης υπερβαίνει σε σύνολο των αριθμό χίλια, με συνέπεια να απαιτείται ανάλογη μείωση των συσταθεισών ορι-

ζόντιων ιδιοκτησιών κ.π.). Σε όλες τις περιπτώσεις αυτές εξυπακούεται ότι η αίτηση διόρθωσης της ανακρίβούς κτηματολογικής εγγραφής στον κτηματολογικό προϊστάμενο με τη διαδικασία του προδόλου πρέπει να υποβάλλεται από κοινού από όλους τους συγκύριους του ακίνητου.

Οι ποιότες περιπτώσεις που δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρ. 28 v. 3728/2008, εξακολουθούν να εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρ. 6 & 3 β).

Β περίπτωσην

Ωσαύτως με τις νέες διατάξεις όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή του δικαιοπάροχου του είναι τίτλος του Ελληνικού Δημοσίου, δεν έχει πλέον θέση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο η κτηματολογική εγγραφή του «αγγώστου», καθόσον το δημόσιο που είναι ο άμεσος ή απότερος δικαιοπάροχος του αιτούντος, είναι εκείνο που σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αποκλείστε ότι «κρύπτεται» πίσω από τον «άγνωστο» ιδιοκτήτη και επομένως, εφόσον δικαιούχος του ίδιου του Δημοσίου ή οι περαιτέρω ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι του από παραχωρητήριο δικαιούχου αυτού, δεν υπάρχει ήλιγος να απαιτείται καινοποίηση της αίτησης διόρθωσης στο Ελληνικό Δημόσιο και η συναίνεση του τελευταίου.

Το ίδιο επίσης ισχύει και για όλες τις περιπτώσεις κληροτεμάχιων, κύρωσης πράξης εφαρμογής και περιέλευσης της κυριότητας στον αιτούντο με πρωτότυπο τρόπο, καθώς και για πράξεις προσκύρωσης από τον ΟΤΑ, παραχωρήσεις από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας κ.π.

Στις ποιότες περιπτώσεις κύρωσης πράξης εφαρμογής με απόφαση του οικείου νομάρχη και καταχώρισή της στο κτηματολογικό φύλλο, εφόσον η πρόδολη ανακρίβης κτηματολογική εγγραφή διαπιστώνεται από τη συσχετισμό της με εκείνη της τελικής πράξης εφαρμογής, οι διατάξεις του άρθρ. 28 v. 3728/08 δεσμεύουν και πάλι τον κτηματολογικό προϊστάμενο, ώστε να προβεί ο ίδιος σε διόρθωσή της με βάση την τελική ΕΠ, χωρίς τη συναίνεση του Δημοσίου.² Αν όμως στην τελική πράξη εφαρμογής ο αιτών είχε καταχωριστεί για το δικαίωμα που ισχυρίζεται ότι του ανήκει, ως άγνωστος, πρέπει προηγούμενα να διορθωθεί η ιδιοκτησία με τα στοιχεία του αγγώστου με διορθωτική απόφαση του οικείου νομάρχη και στη συνέχεια να διορθωθεί η τυχόν υφιστάμενη κτηματολογική εγγραφή ως «αγγώστου» στα κτηματολογικά φύλλα με βάση την απόφαση αυτή, σε συνδ. και με τις νέες διατάξεις του άρθρ. 28 v. 3728/08.

1. Λ.χ. διότι δηλώθηκαν ή ήταν αμετάγραφος ο τίτλος είτε επειδή δεν αξιολογήσεις ορθά η κτηματογράφηση το δηλωμένο δικαίωμα, καταχωρίστηκε ως άγνωστο ιδιοκτήτη.

2. Πρβλ. π.χ. υπ' αριθ. 3531/2008 Μ.Π.Θεα/kns.

Νομοθετικό πλαίσιο σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχές του Νομού Θεσσαλονίκης.

Μαρία Χαλκίδου

Συμβολαιογράφος Κατερίνης
μέλος του Δ.Σ. του Σ.Σ.Εφ. Θεσ/νίκης

ΟN. 1561/1985 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλης διατάξεις» (ΦΕΚ 148Α) στο άρθρο 14 καθορίζει την χωροταξική οργάνωση της περιοχής του ρυθμιστικού σχεδίου και προσδιορίζει του Δήμους και Κοινότητες που περιλαμβάνονται: α) στο Πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης (Δήμοι: Αμπελοκήπων, Ελευθερίου-Ν. Κορδελλού, Ευόσμου, Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς, Μενεμένης, Νεάπολης, Πολίχνης, Πιερίας, Σταυρούπολης, Συκεών, Τριανδρίας, πρών Κοινότητες: Αγίου Παύλου, Νέας Ευκαρπίας, Πανοράματος), β) στο τμήμα της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης, όπου χωροθετούνται αστικές δραστηριότητες, που προσδιορίζεται ως (περιαστική ζώνη, ήτοι οι πρών Κοινότητες: Ασβεστοχωρίου, Διαβατών, Εξοχής, Θέρμης, Καλοκωρίου, Νέας Μαγνησίας, Νέας Ραιδεστού, Νέου Ρυσίου, Νεοχωρούδας, Πενταλόφου, Σίνδου, Φιλύρου, Χορτιάτη, Ωραιοκάστρου) και γ) στο υπόλοιπο της ευρύτερης περιοχής του ρυθμιστικού σχεδίου Θεσσαλονίκης πέραν της περιαστικής ζώνων, στην οποία ανήκει το υπόλοιπο του νομού.

-Στη συνέχεια του ιδίου άρθρου (παρ. 2.2) ορίζεται ως κατεύθυνση στα πλαίσια πολιτικής για τη γη, ότι «επλέγχεται η κατάτμηση γης για να γίνει δυνατός ο έλεγχος και η προστασία των περιοχών γεωργικής απόδοσης, των δασικών εκτάσεων και άλλων ζωνών ειδικών δραστηριοτήτων». Επιπλέον στο ίδιο άρθρο (παρ. 2.3) ορίζεται ότι βασικός στόχος του ρυθμιστικού σχεδίου Θεσσαλονίκης είναι η προστασία και ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα. Στα πλαίσια αυτά λαμβάνονται και τα παρακάτω μέτρα: με Προεδρικά Διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργείου Γεωργίας και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι χρήσεις γεωργίας, δασών και δασικών εκτάσεων κλπ. στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης και του υπόλοιπου νομού. Με το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα οι παραπάνω χρήσεις μπορεί να εξειδικεύονται σε ζώνες ανάλογα με τον τύπο και την ένταση της εκμετάλλευσης.

-Με το από 21/11/1985 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 689Δ) καθορίστηκε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχές του Νομού Θεσσαλονίκης, με κατώτατο όριο κατάτμησης γης δέκα (10) στρέμματα.

-Να υπενθυμίσουμε και την παρ. 4 του άρθρου 183 του Κωδικοποιημένου Προεδρικού Διατάγματος από 14/7/99 (ΦΕΚ Δ580/99), όπου ορίζεται, ότι

δικαιοπραξίες που καταρτίζονται κατά παράβαση της απαγόρευσης κατάτμησης κάτω από το όριο των δέκα (10) στρεμμάτων είναι άκυρες και προβλέπονται ποινικές και πειθαρχικές κυρώσεις για τους συμβολαιογράφους, υποθηκοφύλακες κλπ. Των απαγορεύσεων κατατμήσεως εξαιρείται η Δημόσια Επιχείρηση Αερίου (ΔΕΠΑ) Α.Ε. για την απόκτηση ακινήτων για τις ανάγκες αυτής, με την παρ. 5 του ιδίου άρθρου.

-Στη συνέχεια με το άρθρο 56 παρ. 2 του N. 2637/1998 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 37 του άρθρου 24 του N. 2945/2001 και με την παρ. 23 του άρθρου 20 του N. 3399/2005 (ΦΕΚ Α255/17-10-2005) ορίζεται ότι: « Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση των Διευθύνσεων Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, καθορίζονται τα γεωγραφικά όρια της αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας, στην οποία δεν περιλαμβάνεται εκείνη η γη που κείται εκατέρωθεν του άξονα εθνικών οδών και σε βάθος μέχρι εξακούσιων μέτρων. Έως τον κατά τα ανωτέρω καθορισμό, ο χαρακτηρισμός των αγροτεμαχίων ως γης υψηλής παραγωγικότητας γίνεται από τις ίδιες υπηρεσίες, δηλαδή από τις κατά τόπους Διευθύνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων. -Στη συνέχεια της ιδίας παρ. 6 στοιχ. γ) ορίζεται ότι «οι μεταβιβάσεις



γεωργικής γης είναι αποθήτως άκυρες, εάν δεν συνοδεύονται από πιστοποιητικό της οικείας Διεύθυνσης Αγροτικής Ανάπτυξης, με το οποίο βεβαιώνεται ότι το πωλούμενο αγροτεμάχιο είναι ή όχι γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας και ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να κάνει σχετική μνεία στο συμβόλαιο των στοιχείων του ανωτέρω πιστοποιητικού, η παράθεψη δε των ανωτέρω συνεπάγεται την ακυρότητα του συμβολαίου».

- Στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή του Νομού Θεσσαλονίκης, στην οποία συνοιλικά καθορίστηκε ΖΟΕ με όριο κατάτμησης τα 10 στρέμματα (εξαιρουμένων ως αυτονότο των κληροτεμαχίων της οικιστικής διανομής), αρκετές περιοχές του Δήμου Μηχανιώνας και Επανομής αποτελούν γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας κατά την έννοια του άρθρου 56 παρ. 2 του Ν. 2637/1998 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 37 του άρθρου 24 του Ν. 2945/2001 και με την παρ. 23 του άρθρου 20 του Ν. 3399/2005 και ισχύει σήμερα.

Εν προκειμένω, οι εν πλάνω περιοχές θα έπρεπε, σύμφωνα με το άρθρο 56 του Ν. 2637/98 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, είτε: a) να έχουν εξαιρεθεί, ώστε να μνημονικά σηματούν ως γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, κατά τη σαφή διατύπωση της παρ. 2: «από τις διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εξαιρούνται οι περιοχές που έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από

εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του Ν. 2508/1997, καθώς και ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) του άρθρου 29 του Ν. 1337/1983». Με την παρ. 6 στοιχ. β του άρθρου 56 του Ν. 2637/98 ορίζεται ότι: «Σε περιοχές που

Πολυνομία και αντιφατικές νομοθετικές ρυθμίσεις χαρακτηρίζουν εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχές του Ν. Θεσσαλονίκης

χαρακτηρίζονται κατά τα ανωτέρω ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας, απαγορεύεται η κατάτμηση των αγροτεμαχίων, είτε με διανομή μεταξύ των συνιδιοκτητών, είτε με πώληση, ή οποιαδήποτε άλλη πράξη με την οποία μεταβιβάζονται δικαιώματα κυριότητας, χωρίς προηγούμενη άδεια της οικείας Διεύθυνσης Αγροτικής Ανάπτυξης, με ποινή την απόλυτη ακυρότητα της

σχετικής δικαιοπραξίας. Η άδεια παρέχεται μόνο εφόσον με την κατάτμηση διευκολύνεται η αγροτική εκμετάλλευση και επισυνάπτεται στη σχετική συμβολαιογραφική πράξη, στην οποία γίνεται μνεία αυτής. Η άδεια κατάτμησης απαιτείται και όταν πρόκειται για διανομή μεταξύ συνιδιοκτητών ή συγχρόνομων που έχουν το δικαίωμα να λύσουν την κοινωνία και παρέχεται, εφόσον με τη λύση δεν επέρχεται κατάτμηση, ή πρόχρονη κατάτμηση δεν παραβλάπτει την αγροτική εκμετάλλευση»,

είτε β) να αποχαρακτηριστεί ως Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του Ν. 1337/83.

Σήμερα, με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές ρυθμίσεις στις περιοχές του Ν. Θεσσαλονίκης που έχει καθορισθεί ΖΟΕ και χαρακτηρίζονται ως γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, προκειμένου να γίνει μεταβίβαση με κατάτμηση σε διαιρετά τμήματα όχι μικρότερα των 10 στρεμμάτων, θα πρέπει προηγούμενως να χορηγηθεί η σχετική άδεια για την κατάτμηση από τη Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης.

Η υπό απαγόρευση σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου

Με την καθιέρωση της καθέτου γενικά, δια του Ν.Δ.1024/1971 ο Νομοθέτης, απλώς αναγνώρισε και προσδιόρισε, την πρακτική που εφαρμόζετο από τους συμβολαιογράφους καθ' υπαγόρευση των βιοτικών αναγκών πολύ πριν το 1971, δηλαδή επεξέτεινε την έννοια της ισχυούσης τότε οριζοντίου ιδιοκτησίας «επί ενός κτίσματος» και στην περίπτωση που ανεγείρονται «δύο ή περισσότερα κτίρια στο ίδιο γήπεδο.

*Iωάννης Κωτούλης
Επίτιμος Πρόεδρος Σ.Σ.Ε.Θ.*

Πρόκειται πιοιπόν για τον ίδιο θεσμό με μία σαφή διαφορά, ένα ή περισσότερα κτίρια, γι' αυτό στη σύσταση της καθέτου αναφερόμαστε συγχρόνως στους δύο θεσμικούς νόμους Ν.3741/1929 και Ν.Δ.1024 /1971. Ένα κτίριο στο γήπεδο, οριζόντιος, περισσότερα κτίρια, κάθετος ή διαιρημένης ιδιοκτησία, ιδιόρρυθμο θα έλεγα, εμπράγματο δικαίωμα, με υποχρεωτικά στοιχεία, την κυριότητα στο κτίριο ή τον όροφο ή τμήμα αυτού και αναγκαστική συγκυριότητα εξ αδιαιρέτου στο γήπεδο.

1. Περιοχές εντός και εκτός σχεδίου

Σοφός ο διαχωρισμός των περιοχών της χώρας, σε εντός και εκτός σχεδίου, με το Π.Δ/γμα του 1923, διότι δεν ήταν δυνατόν να επιτραπεί ή να απαγορευτεί η δόμηση αδιάκριτα σ' όλες τις περιοχές της χώρας. Εντός σχεδίου ευρίσκεται η περιοχή, όταν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη ποιλεοδομική μελέτη, εκτός σχεδίου όταν δεν υπάρχει. Οι τελευταίες περιοχές δεν προωρίζοντο για ανοικοδόμηση, αλλά επετράπη, με το άρθρ. 9 παρ. 1 ιδίου Π. Δ/γματος, όταν οι ανάγκες το επιβάλλουν, να καθορίζονται όροι δόμησης και στις περιοχές αυτές, ώστε να μπορούν ν' ανοικοδομηθούν.

Πράγματι, το 1985, με την στροφή τότε των πολιτών στην ύπαιθρο και υπό την αδήριτο πίεση των

στεγαστικών αναγκών, με το Π.Δ/γμα της 24/31-5-1985 (ΦΕΚ 270 Δ 31-5-1985), που ισχύει και σήμερα, καθορίσθηκαν, οι όροι και περιορισμοί δόμησης για όλες γενικά τις εκτός σχεδίου περιοχές της χώρας. Με βασικό μέγεθος αριτόπτης εμβαδού 4.000 τ.μ. μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 200 τ.μ. και πρόβλεψη με το άρθρ. 6 αυτού τη διάσπαση του όγκου.

2. Αμφισβήτηση της εγκύρου σύστασης καθέτου στα εκτός σχεδίου μέχρι το 1992

Γενεσιούργο αιτία της αμφισβήτησης της καθέτου στα εκτός σχεδίου – εννοείται πάντα και εκτός οικισμών 1923 και κάτω των 2.000 κατοίκων – απετέλεσε η διστακτικότητα του νομοθέτη και η προστήλωση στο γράμμα του νόμου, ενός ή δύο καθηγητών, που παραγνώρισαν εντελώς τις στεγαστικές ανάγκες των πολιτών και την οικονομική πρόοδο. Ο νόμος δεν αποτελεί αυτοσκοπό αλλά υπορετεί ανάγκες και αυτές υπαγορεύουν τη θέσπισή του, διετύπωσε ο μεγάλος Αριστοτέλης.

Πράγματι το θεσμικό νομοθέτημα (Ν.Δ.1024/1971) με την χαρακτηριστική διατύπωση: η σύσταση καθέτου, δεν επιτρέπεται στα εκτός σχεδίου, ει μόνον εφόσον πρόκειται περί περιοχής εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, δι παν καθορίστηκαν όροι δόμησης κατά την παρ. 2 άρθρ. 9 του από 17-7-1923

Π.Δ/τος, όπως αντικαταστάθηκε δια του άρθρου 1 Α.Ν. 625/1968, δηλαδή το γήπεδο να έχει έκταση τουλάχιστον 6.000 τ.μ. και να έχουν καθοριστεί ειδικοί όροι δόμησης, όπως καθορίστηκαν σε 5-6 περιοχές της χώρας (Αμαρούσιο Αττικής, Πυλαία Θεσ/νίκης, Βάρυ Αττικής, Μεταμόρφωση Χαλκιδικής κ.π.π.).

Όμως η κοινωνία και η οικονομία εξελίσσονται ραγδαία, ο δόμηση εκτός σχεδίου γνωρίζει αλματώδη ανάπτυξη, στις 10ετίες του '70 και '80, ο εγωκεντρικός χαρακτήρας του Έλληνα, ψυχικά δεμένος για ιστορικούς λόγους, με το ακίντητο (85% ιδιόκτητο) ανακατίπτει, όπως ελέχθη, την ύπαιθρο χώρα και την ποιότητα ζωής, θέλει το δικό του σπίτι και το θέλει όπως το θέλει, με επιθογή δική του διαφορετικό από τον άλλο, ενώ οι επεκτάσεις σχεδίου πόλεως καρκινοβατούν. Είναι αυτονότο ότι η οικοδομική ανάπτυξη αυτή, πρέπει να προσαρμόζεται στο περιβάλλον και να υπηρετεί την ισορροπία και βιωσιμότητα, όροι που μπορούν να διασφαλίζονται με την προηγούμενη έκδοση άδειας ανοικοδόμησης και την εποπτεία αυστηράς εφαρμογής της. Οι ανάγκες πρωτοπορούν και η πολιτεία αναγκάζεται να εκδώσει το 1985 το Π.Δ/γμα που αναφέρθηκε και που καθορίζει γενικά τους όρους δόμησης όλων των εκτός σχεδίου περιοχών της χώρας και στο άρθρο 6 του οποίου προβλέπεται, διάσπαση του όγκου, μετ' έμπειχο της Επιτροπής Ενασκήσεως

Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, δηλαδή ανέγερση περισσοτέρων κτιρίων στο ίδιο γήπεδο.

Γιατί λοιπόν να μνη δεχθούμε ότι, το νεότερο αυτό διάταγμα, κατά 15 περίπου χρόνια, κατάργησε σιωπηρώς, με την αντίθετο ρύθμιση του ίδιου αντικειμένου, το παλαιότερο καθεστώς, που απαιτούσε ειδικά Π.Δ/γματα για κάθε περιοχή; Δεν ήταν η παλαιότερη ρύθμιση αντιοικονομική και γραφειοκρατική και ορθά αντικαταστάθηκε με νεότερη γενική ρύθμιση, γι' όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές, για ισότιμη και συνοιλική λύση και όχι μερική και άνισης, όπως ακριβώς συνέβη, με την πράξη εφαρμογής που αντικατέστησε την πράξη τακτοποίησεως; Γιατί λοιπόν να επιτρέπεται στα 6.000 τ.μ. και σε επλάχιστες περιοχές και να μην επιτρέπεται τα 4.000 μ. και σ' όλη τη χώρα. Αφού πολεοδομική μελέτη δεν υπάρχει σε καμία των περιπτώσεων και η άνισης μεταχείριση των ίδιων καταστάσεων, με τη νεότερο διάταγμα του 1985 εξαπλείφεται.

Άλλωστε, γιατί μετά το 1985, δεν εξεδόθησαν άλλα Προεδρικά Διατάγματα, καθορίζονταν ειδικούς όρους δόμησης σε άλλες περιοχές; Δεν αποτελεί η εξέλιξη αυτή, σοβαρή ένδειξη, ότι ο έλληνας νομοθέτης, μετέβαλλε τακτική, επί το απλούστερο (μία φορά σ' όλες τις περιοχές της χώρας) και επί το πιούτερο χάρη των μικροϊδιοκτητών (4.000τ.μ. και όχι 6.000τ.μ.).

3. Νόμιμος η σύσταση καθέτου στα εκτός σχεδίου μέχρι το 1992

Υπήρξα από τους πρώτους,¹ μαζί με το δικηγόρο και συγγραφέα Κ. Βασιλείου² και τον συμβολαιογράφο Γαργαλιάνων Κυπαρισσίας Δ. Γεωργιόπουλο,³ που υποστήριξα ότι η σύσταση καθέτου στα εκτός σχεδίου, ήταν νόμιμος. Την άποψη αυτή υποστήριξε και ο τότε Εισαγγελέας του Αρείου Πάγου και δέχθηκε η υπ' αριθμ. 145/1995 απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου

Καθημάτας. Σήμερα τη σκυτάλη του αγώνα της επαναφοράς της ισχύος της καθέτου στα εκτός σχεδίου παρέλαβε η συντονιστική επιτροπή των συμβολαιογραφικών συλλόγων της χώρας, με προεξάρχοντας, τον πρόεδρό της κ. Νικόλαο Στασινόπουλο και τον πρόεδρο Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Ναυπλίου κ. Σταύρο Μποζιονέλη.

Θέλω στο σημείο αυτό να παραθέσω απόσπασμα από άρθρο μου στον Αρμενόπουλο το 1994 υπό τον τίτλο «Αδιέξοδα με την απαγόρευση σύστασης καθέτου στα εκτός σχεδίου».⁴ «Το ν.δ. 1024/71, ως θεσμικός νόμος μακράς διάρκειας εξ ορισμού, είχε ευρεία διατύπωση και διέγραφε το πλαίσιο μέσα στο οποίο θα μπορούσε εκάστοτε, αναλόγως με τις μεταβαλλόμενες συνθήκες, να συσταθεί κάθετος. Έτσι καθέρωνε τη δυνατότητα συστάσεως καθέτου διηρημένης δηλαδή ιδιοκτησίας στα οικόπεδα, αλλά κατ' εξαίρεση (περ. β', παρ. 2 άρθρου 2) επέτρεπε αυτήν στα εκτός σχεδίου γήπεδα, εάν είχαν καθορισθεί οι όροι δόμησης κατά τις διατάξεις του άρθρου 9 του από 17-7-1923 ν.δ/τος, είτε κατά την έναρξη ισχύος του είτε μεταγενέστερα. Πράγματι όπως προέβλεπε μεταγενέστερα δια του από 24-4-1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270, τεύχος 4/31-5-1985) καθορίσθηκαν οι όροι δόμησης στα εκτός σχεδίου γήπεδα όλης της επικράτειας και όχι ειδικά σε κάθε περιοχή, όπως συνέβαινε προηγούμενα, ήδη δε σήμερα δεν υπάρχει περιοχή της χώρας, για την οποία δεν έχουν καθορισθεί όροι δόμησης. Συνεπώς, η σύσταση καθέτου στα εκτός σχεδίου κατά την εξαίρεση αυτή ήταν καθ' όλα νόμιμος και έγκυρος.

Εν αρμονίᾳ δε προς τους όρους αυτούς βάσει του άρθρου 6 του π.δ/τος από 24-4-85, δια του οποίου προβλέπεται η δυνατότητα διασπάσεως του όγκου σε περισσότερα κτίρια, η σύσταση καθέτου στις εκτός σχεδίου περιοχές ήταν επίσης νόμιμος και έγκυρος, με

μόνη την προϋπόθεση της τηρήσεως των πολεοδομικών διατάξεων και του π.δ. αυτού, της προηγούμενης δηλονότι έκδοσης αδείας ανοικοδομήσεως Πολεοδομίας. Να σημειωθεί εδώ ότι η πολιτεία με τα διατάγματα αυτά και την άδεια ανοικοδόμησης, μπορεί να θέτει εκάστοτε αυστηρούς όρους δόμησης. Σε κάθε περίπτωση, από της καθιερώσεως του θεσμού με το άνω π.δ. και των εκδοθέντων στη συνέχεια π.δ/των και ιδίως του νέου (τότε) Γ.Ο.Κ. (1577/85) συμπληρώθηκε και διαμορφώθηκε πλήρως η ρυθμίζουσα την κάθετο νομοθεσία. Υπήρχαν ωστόσο και διαφορετικές ερμηνείες, εκείνο όμως που εχειάζετο περαιτέρω ήταν αποσαφήνιση των διατάξεων αυτών, είτε με διάταγμα είτε με νόμο, αλλήλα προς την κατεύθυνση της διαγραφόμενης πορείας της.

Υπό τα δεδομένα αυτά οι συμβολαιογράφοι αρμοδιότητος Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης οι οποίοι με την συμβολαιογραφική πράξη, υπό την πίεση των αναγκών της ζωής σημειύουν την διαμόρφωση των θεσμών, προ του 1971, χωρίς να υπάρχει νόμος για την κάθετο, συνέτασσαν συμβόλαια καθέτου ιδιοκτησίας στα εκτός και εντός σχεδίου, οι ενδιαφερόμενοι ελάμβαναν στεγαστικά δάνεια παρά των τραπεζών, η νομοθεσία έκρινε νόμιμα τα συμβόλαια αυτά και πολλαπλασιάζονταν συνεχώς οι απόψεις των επιστημόνων σε βιβλία και αρθρογραφίες που υποστήριζαν την θέση αυτή, αλλά πρέπει να ληφθεί ότι η πρακτική αυτή δεν εφαρμόζονταν ομοιόμορφα σε όλη την επικράτεια».

4. Η Τήρηση των πολεοδομικών διατάξεων σοβαρά εγγύηση της νομίμου εφαρμογής της

Υποβαθμίστηκε η παράμετρος, ότι κατά τη σύσταση της καθέτου είτε εντός είτε εκτός σχεδίου, τηρούνται κατά τον θεσμικό νόμο 1024/1971 οι πολεοδομικές διατάξεις που σημαίνει

1. Συμ. Επιθ. ΙΖ 1990, σελ. 1338.

2. Κ. Βασιλείου, Η Κάθετος Ιδιοκτησία, Έκδ. 1987.

3. Συμ. Επιθ. ΙΖ 1990, σελ. 1280.

4. Αρμενόπουλος, έτος 480, 1994, σελ. 503.

Η υπό απαγόρευση σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου

ότι, η αριότητα, ο συντελεστής δόμησης, η προηγούμενη έκδοση οικοδομικής άδειας και λοιποί όροι δόμησης, εφαρμόζονται είτε συσταθεί είτε δεν συσταθεί κάθετος και κατά θογική συνέπεια είτε το γήπεδο είναι εντός είτε είναι εκτός σχεδίου και υπό την έννοια αυτή δεν μπορεί να αποκλειστεί η δυνατότητα συστάσεως καθέτου στα εκτός σχεδίου. Φαντάζει όμως παράλογο σχεδόν να επιτρέπεται στις πολεοδομικές αρχές να εκδίδουν άδεια δόμησης, με διάσπαση του όγκου, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Δ/τος του 1985 ευθύνη των ΕΠΑΕ και στη συνέχεια να μην επιτρέπεται η σύσταση καθέτου δηλαδή να κτίζει ο γονιός δύο διάσπαρτα σπίτια στο γήπεδό του, αυτοτελή και ανεξάρτητα και να μην μπορεί να τα μεταβιβάσει ένα έκαστο χωριστά, σε κάθε παιδί του απλή μόνο και τα δυο σπίτια και στα δυο παιδιά του από κοινού εξ αδιαιρέτου.

Εφόσον λοιπόν τηρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις, η δυνατότητα σύστασης καθέτου και στα εντός και στα εκτός σχεδίου, είναι νόμιμος και δεν μπορεί να εξαιρείται η ευχέρεια αυτή μόνο από τα εκτός σχεδίου.

5. Μετά το 1992

η απαγόρευση δυσχεραίνει την ανάπτυξη στα εκτός σχεδίου

Το 1992, με τη σπασμωδική διάταξη άρθρου 6 παρ. 2 του Ν.2052/5-6-1992, οι ενδιαφερόμενοι πολίτες κεραυνοβοήτούνται. Απαγορεύεται όχι μόνο η σύσταση καθέτου στο γεωτεμάχιο αιλιά κατ' επέκταση και η περαιτέρω μεταβίβαση κάθε μιας ανεξαρτήτου κατοικίας, ακόμη και των υπό ανοικοδόμηση τοιούτων. Ενώ οι

πολίτες έχουν στα χέρια τους την άδεια δόμησης και κτίζουν περισσότερες των δύο ανεξαρτήτων κατοικιών, εντούτοις απαγορεύεται να συστήσουν κάθετο (αέρινη κατακόρυφη στάθη) και να μεταβιβάσουν με πώληση, δωρεά, γονική παροχή τις κατοικίες αυτές κάθε μία χωριστά. Η αβασάντη αυτή διάταξη, επέφερε αναστάτωση και σύγχυση στους πολίτες, τους αναγκάζει, μπροστά στο αδιέξοδο αυτό, πολλούς ν' αποφύγουν την σκοπούμενη αξιοποίηση και άλλους να εξεύρουν τρόπους, πάντοτε εντός του πλαισίου των νόμων και του δόγματος της ελευθερίας των συμβάσεων, που καθιερώνει ο Αστικός Κώδικας, να περισώσουν τους κόπους των, δοθέντος ότι α) Η σύσταση οριζοντίου επιτρέπεται ελευθέρως από τις διατάξεις του Ν.3741/1929 και άρθρου 2002 Α.Κ., πάνω σε οποιοδήποτε γεωτεμάχιο, αδιάφορο αν βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, εφόσον έχει παρασχεθεί άδειας δόμησης⁵ και β) αντίθετα η σύσταση καθέτου στα εκτός σχεδίου απαγορεύεται, από τις συνδυασμένες διατάξεις άρθρου 1 Ν.Δ. 1024/71, όπως η παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκε με το άρθρο 6 παρ. 2 Ν.2052/ 1992.

Μέσα στο νομικό αυτό πλαισίο⁶ ερευνήθηκε σε βάθος από τη θεωρία και την νομοθεσία, πότε πρόκειται για μία οικοδομή στο ενιαίο, ώστε να μπορεί να συσταθεί εγκύρως, επιτρεπόμενη οριζόντια ιδιοκτησία και πότε για περισσότερες οικοδομές, οπότε ως κάθετος απαγορεύεται.

Πάντως, εφόσον από τις γενικές διατάξεις του από 24/5/1985 Π.Δ/τος και τη σχετική εγκύρω ΥΠΕΧΩΔΕ (89/1987) επιτρέπεται η διάσπαση του όγκου και στις κατοικίες, η ευθύνη

εναπόκειται στις ΕΠΑΕ να κρίνουν, αν και ποια διάσπαση συμβάλλει, στην καλύτερη ογκοπλαστική διαμόρφωση των κτιρίων και την ένταξή τους στο περιβάλλον. Μετά θα επακολουθήσει πιστά η περιγραφή των χώρων και η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στο συμβόλαιο.

Θεωρήθηκε λοιπόν, ως μία οικοδομή και το ενιαίο κτιριακό συγκρότημα, με περισσότερες πτέρυγες, έστω και αν χωρίζονται κάθετα, έχουν ανεξάρτητο είσοδο, θέρμανση και γενικά αυτοτελή λειτουργία.⁷ Θεωρήθηκε μία οικοδομή, όταν υπάρχει στη βάση μία συνεχόμενη πλάκα και στην άνω δομή χωρίζεται σε αυτοτελείς κατοικίες, θεωρήθηκε μία οικοδομή όταν δύο εφαπτόμενες οικοδομές, χωρίζονται μεταξύ τους με μεσοτοιχία, ασχέτως αν έχουν στοά και χωριστές εισόδους, ή όταν οι οικοδομές συνδέονται μεταξύ τους με πέργκολες ή άλλα ενδιάμεσα κτίσματα. Στις ενδεικτικές αυτές περιπτώσεις υπάρχει επιτρεπόμενη σύσταση οριζοντίου.⁸

6. Η αποκλειστική χρήση εφαρμόζεται και στην κάθετο και στην οριζόντια

Ειπώθηκε ότι το ΝΔ 1024/71 άρθρο 1 παρ. 1 αναγνωρίζει την κάθετο «εν τη εννοίᾳ του Ν.3741/1929», δηλαδή απλά όπως ισχύει ο θεσμός στην μία οικοδομή, να ισχύει και στις περισσότερες, αναγνωρίζεται δηλαδή η κάθετος με την μορφή και τις προϋποθέσεις της οριζοντίου. Διασπάται ο κανόνας του ρωμαϊκού δικαίου «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις» οι όροφοι και τα περισσότερα οικοδομήματα,

5. Γνωμοδότηση Καθηγητού Α. Γεωργιάδη ΝοΒ 1985 σελ. 661.

6. Για εκτενή ανάλυση ίδετε Τ. Αθανασόπουλο Οι δικαιοπραξίες Β' έκδοση σελ. 789 επ.

7. Γνωμοδότηση Καθηγητού Α. Γεωργιάδη ΝοΒ 1985 σελ. 661.

8. Εφ. Αθηνών 1582/1984 Συν. Επιθ. 12 σελ. 1505, Εφ. Κερκύρας 169/1987 Αρμ. ΝΑ σελ. 942, Εφ. Θεσ. 180/1955 ΝΘ σελ. 1005.

αποτελούν αντικείμενο χωριστής κυριότητος. Εξάλλου συστατικά στοιχεία του θεσμού, όπως στην αρχή αναφέρθηκε είναι α) η χωριστή κυριότητα στον όροφο της οικοδομής ή τμήμα αυτού ή στα περισσότερα οικοδομήματα ή τμήματα αυτών και β) η αναγκαστική συγκυριότητα στο ενιαίο οικόπεδο ή γήπεδο.

Εξ αυτών συνάγεται, ότι μία είναι η έννοια του θεσμού (οριζοντίου ή καθέτου) και ότι το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως δεν αποτελεί συστατικό στοιχείο, και ως εκ τούτου μπορεί να συμφωνηθεί και να υπάρξει, με έρεισμα την παρ. 3 άρθρου 13 Ν.3741/1929, σύμφωνα με την οποία, οι περιορισμοί της αναγκαστικής συγκυριότητας επί κοινοχρήστων πραγμάτων έχουν απλώς τον χαρακτήρα δουλειάς χωρίς να είναι πραγματικές δουλειές με έννοια των άρθρων 1118 και 1119 Α.Κ. Η λίστη αυτή, δεν οδηγεί, κατά την γνώμη μας, σε καταστρατήγηση του Ν.Δ/τος 1024/1971. Παράδειγμα: στην μία οικοδομή, εκ θεμελίων ως άνω, που στην άνω δομή χωρίζεται σε περισσότερες αυτοτελής κατοικίες, μπορεί να συμφωνηθεί αποκλειστική χρήση διακεκριμένου τμήματος σε κάθε συνιδιοκτήτη.

7. Μη σοβαρές δικαιολογίες για την απαγόρευση της καθέτου

Για να δικαιολογηθεί η απαγόρευση της διηρημένης ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου υποστηρίζεται, ότι με την εφαρμογή της, επέρχεται κατάτμηση του γεωτεμαχίου. Ουδέν αναληθέστερο τούτου. Με τη σύσταση καθέτου το γεωτεμάχιο παραμένει εσαεί αδιάσπαστο, ακέραιο, αδιαίρετο, καμία κατάτμηση δεν λαμβάνει χώρα, αντίθετα η συγκυριότητα του ενιαίου εξακολουθεί να υπάρχει και μετά την δημιουργία ανεξαρτήτου κυριότητος επί των κτισμάτων, γι' αυτό και

απαγορεύεται από τον ΓΟΚ η περιφραξη διακεκριμένων χώρων αυτού. Η κατάτμηση προϋποθέτει απόσπαση διαιρετού τμήματος από το ενιαίο γεωτεμάχιο, περιγραφή αυτού και μεταβίβαση. Κατάτμηση είναι ο φυσικός και νομικός τεμαχισμός του γεωτεμαχίου, που δεν συμβαίνει στην περίπτωση συστάσεως καθέτου.

Ούτε κατά την διανομή της χρήσης κοινού γεωτεμαχίου, υπάρχει κατάτμηση, η οποία επιτρέπεται μεν κατά τις διατάξεις περί κοινωνίας του Α.Κ., δεν μεταγράφεται δε, ως ενοχικό δικαίωμα. Εάν επί του κοινού γεωτεμαχίου επί του οποίου χώρισε διανομή χρήσης, ανεγερθούν δύο ανεξάρτητες οικοδομές, έκαστος των συγκυρίων, θα εξακολουθεί να είναι συγκυρίος αμφοτέρων των οικοδομών, κατά ποσοστό της εξ αδιαιρέτου συγκυριότητάς του στο αρχικό ακίνητο και μόνο αν επιτραπεί να συσταθεί κάθετος, θα αποκτήσει έκαστος χωριστή κυριότητα σε ορισμένο χώρο.

8. Ούτε με την αυθαίρετη δόμηση έχει σχέση η κάθετος. Επιβάλλεται η άμεσος κατεδάφιση των νέων αυθαιρέτων

Το υπαρκτό όμως πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, στα εκτός σχεδίου δεν είναι η σύσταση καθέτου, αλλά η ανυπαρξία αποφασιστικής βούλησης της πολιτείας, να πατάξει την αυθαίρετο δόμηση εν τη γενέσει της, να κτυπίσει στη ρίζα το κακό, να οργανώσει μπχανισμούς, ίσως από τις Πολεοδομίες ή από αρμόδια υπηρεσία του ΟΤΑ, ώστε τα αυθαίρετα να εντοπίζονται πάραυτα να εκδίδονται πρωτόκολλα κατεδάφισης και να εκτελούνται αμέσως σε κραυγαλέες περιπτώσεις ως τίτλοι προσωρινών εκτελεστοί. Οι τυχόν αντιρρήσεις μετά στο Δικαστήριο. Μόνο με τα μέτρα αυτά μπορεί να κοπή με το μαχαίρι η αυθαίρετος δόμηση.

9. Επιβεβλημένη η επαναφορά της καθέτου στα εκτός σχεδίου

Ύστερα από δεκαεπτά (17) χρόνια συνεχούς προσπάθειας των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της χώρας εδένεσε το αρμόδιο Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ να κατανοήσει το τεράστιο αυτό πρόβλημα, που δημιούργησε η αβασάνιστη και σπασμωδική διάταξη άρθρου 6 παρ. 2 Ν.2052/1992, με την απαγόρευση συστάσεως καθέτου στα εκτός σχεδίου και να αντιμετωπίζει σήμερα θετικά, όπως δηλώνεται, την επαναφορά τους. Εννοούμε την σύσταση καθέτου στην μεμονωμένη ιδιωτική δόμηση, που ισχύει με το Π.Δ/γμα στις 24-5-1985 και όχι στην οργανωμένη δόμηση εκτός σχεδίου, σε γήπεδα τουλάχιστον 50 στρεμμάτων, που προβλέπεται με το άρθρο 24 Ν.2508/ 1997 [ειδικά ρυθμιζόμενη πολεοδόμηση (ΠΕΡΠΟ)]. Με την νόμιμο πλειονεμία της και υπό τον απαράβατο όρο της προηγούμενης έκδοσης οικοδομικής άδειας, θα ξεκαθαριστεί και θα αποσαφηνιστεί το τοπίο, θα δοθεί τέλος στο απαράδεκτο καθεστώς των αμφιβολιών, οι πολίτες θα εμπιστεύονται τον θεσμό και θα διασφαλίσουν τα εμπράγματα δικαιώματά τους, ενώ συγχρόνως θα ανακάμψει η εκτός σχεδίου νόμιμος δόμηση, η οποία με τη σειρά της θα συμβάλλει τα μέγιστα στην οικονομική ανάπτυξη, διότι δεν πρέπει να διαφεύγει της προσοχής, ότι πολλές φορές στο παρελθόν, χάριν της δόμησης ανέκαμψε η οικονομία της χώρας.

Ασφαλιστικές ανασφάλειες

Ο νόμος 3655/03.04.2008 Α 58 με τον τίτλο « Διοικητική και οργανωτική μεταρρύθμιση του συστήματος κοινωνικής ασφάλισης και λοιπές ασφαλιστικές διατάξεις » φιλοδοξεί αφενός να συγχωνεύσει 130 ασφαλιστικά ταμεία σε 13 αφετέρου όπως αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση του, επιχειρείται για πρώτη φορά μία τόσο βαθιά τομή στο ασφαλιστικό σύστημα της χώρας μας με ρυθμίσεις μακράς πνοής που αντιμετωπίζουν τα μεγάλα προβλήματα που έχουν συσσωρευθεί τις τελευταίες δεκαετίες σε κάθε μορφής ασφαλιστικούς φορείς (κύριας σύνταξης, επικουρικής σύνταξης, ασθένειας και πρόνοιας) η σύσταση και δράση των οποίων πολλές φορές ανάγονται ακόμα και πριν από το έτος 1940.



Γεώργιος Αναστασάκης

Επίτιμος Πρόεδρος Συντονιστικής
Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας

Mε το άρθρο 25 κεφάλαιο Γ ρυθμίζεται η σύσταση ταμείου με την επωνυμία ΕΝΙΑΙΟ ΤΑΜΕΙΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ (ΕΤΑΑ). Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού συνιστάται ταμείο με την άνω επωνυμία και με τις διατάξεις των παραγράφων 1 – 3 ορίζεται ότι σε αυτό θα πειτούργονται τέσσερις κλάδοι οι οποίοι καλύπτουν την κύρια και επικουρική σύνταξη, την υγεία και την πρόνοια. Στο ταμείο αυτό συγχωνεύονται τα ταμεία συντάξεων Μηχανικών και Εργοληπτών δημοσίων έργων, τα ανάλογα ταμεία νομικών κύριας και επικουρικής ασφάλισης και τα ανάλογα ταμεία των ιατρών. Τα μεγέθη των ταμείων αυτών από οικονομική άποψη και από αριθμό ασφαλισμένων και συνταξιούχων είναι σημαντικά και ο νόμος προβλέπει την διοικητική και οργανωτική τους διάρθρωση από την ισχύ του νόμου που αρχίζει 6 μήνες μετά την δημοσίευση του στην Εφημερίδα της κυβέρνησης (03.04.2008).

Επειδή πέρασε το διηνο και έχουν αρχίσει οι διαδικασίες για την εκτέλεση του νόμου, νομίζω ότι είναι πρώτο να γίνει κριτική ή έστω μελέτη των θεμάτων που θα ανακύψουν. Γενικά η κριτική αυτή θα γίνει πολύ αργότερα εφόσον έχουν συσταθεί τα αρμόδια όργανα τόσο του ενιαίου ταμείου όσο και των κλάδων αυτού.

Παρά το ότι με την πάροδο του χρόνου θα διαπιστώσουμε κατά πόσο εκπληρώνται και σε ποι βαθμό οι προσπικές της ποιλίτειας για την βεβήνωση του ασφαλιστικού συστήματος, κρίνω σκόπιμο να σημειώσω από τώρα συγκεκριμένες προτάσεις που αφορούν τα δικά μας θέματα του νέου ταμείου στα αρχικά και μεταγενέστερα στάδια. Η κριτική αυτή ανήκει βέβαια στους ειδικούς των ασφαλιστικών θεμάτων και ειδικότερα στα διοικητικά συμβούλια των νομικών, των ιατρών, των μηχανικών κ.τ.λ Εκείνο που έχουμε την υποχρέωση, νομίζω να τονίσουμε σήμερα είναι να περιορι-

στούν, αν δεν είναι δυνατόν να εξισθείστούν, οι παθογένειες των ασφαλιστικών ταμείων όχι στα οικονομικά μεγέθη ή τις γενικότερες προποτικές τους, αλλά στον τρόπο εξυπηρέτησης των ασφαλισμένων και των συνταξιούχων. Η προσπάθεια των ταμείων να τους εξυπηρετήσουν ή να τους βοηθήσουν όταν έχουν ανάγκη, δεν διευκολύνεται από την νομοθεσία και από τα νομικά προβλήματα που προκύπτουν είτε από την ασάφεια των σχετικών διατάξεων ή από την νοοτροπία ορισμένων ότι σε αρμφιβολία ερμηνεία νομικών θεμάτων πρέπει να υπερισχύει η άποψη του ταμείου ή οποία πολλές φορές είναι δυσμενής για τους ασφαλισμένους και τους συνταξιούχους.

Εφόσον τα συγχωνευμένα ταμεία διατηρούν την οικονομική τους αυτοτέλεια τα υπάρχοντα ή προκύπτοντα θέματα θα συνεχίσουν να υπάρχουν και στο νέο ταμείο και παρά την υπάρχουσα συγγένεια των συγχωνευθέντων ταμείων, μοιραία θα δημιουργηθούν και άλλα προβλήματα από την διαφορά μεταχείρισης ενός συμβουλίου ή μίας νομικής υπηρεσίας που θα έχει πολλές φορές αντιφατικές θέσεις όπως συνέβη στο παρελθόν σε πολλές φορές.

Παραθέτω μερικά παραδείγματα από τα δικά μας ταμεία αφενός για να προσπαθήσουμε κατά το δυνατόν να προϊάσουμε επανάληψη των ίδιων σφαλμάτων εις βάρος ασφαλισμένων και συνταξιούχων, αφετέρου δε να καταδείξουμε το γεγονός ότι οιλιγότερο τα Διοικητικά Συμβούλια και περισσότερο οι υπηρεσίες σε θέματα αρμφιβολίας για ερμηνεία διατάξεως ασφαλιστικού περιεχομένου ή γενικότερα νομοθετικού, τάσσονται με την άποψη του ταμείου και όχι των ασφαλισμένων.

ΤΑΜΕΙΟ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Το 1988 σύζυγος συμβολαιογράφου που πέθανε απευθύνθηκε στο ταμείο και ζήτησε να του απονεμηθούν όσα και η σύζυγος του

θα είχε όταν συντάξιοδότητο δηλαδή εφάπαξ, μέρισμα και ιατροφαρμακευτική περίθαλψη. Το ταμείο έχοντας ως βάση την διάταξη ότι τα ανωτέρω δικαιούται η σύζυγος ασφαλισμένου συμβολαιογράφου απέρριψε τη σχετική αίτηση. Κατόπιν αυτού ο αιτών προσέφυγε στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών επικαλούμενος την αντισυνταγματικότητα της άνω διατάξεως εφόσον το σύνταγμα δεν κάνει διακρίσεις μεταξύ των 2 φύλων κι ο Πρωτοδικείο με την υπ' αριθμόν 8675/1988 απόφασην, εδέκθη την αγωγή και διέταξε την παροχή εις τον αιτούντα των άνω παροχών. Το ΤΑΣ προσέβαλε στο Διοικητικό Εφετείο την άνω απόφαση και στην συνέχεια στο Συμβούλιο Επικρατείας τμήμα Α το οποίο με την υπ' αριθμόν 1891/1995 απόφασην προέρριψε την αίτηση του ταμείου και κατόπιν αυτού χορήγηθηκαν εις τον αιτούντα οι παροχές.

To 1997 έτερος χήρος σύζυγος συμβολαιογράφου ασφαλισμένης ζήτησε από το ταμείο τα όσα δικαιούται ως άνω το οποίο παρά την αντίθετη πρόταση του νομικού συμβούλου του, απέρριψε την αίτηση του αιτούντος, ο οποίος προσέφυγε στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών τμήμα 40 το οποίο με την υπ' αριθμόν 408/1997 απόφασην του έκρινε και πάλι νόμιμη την αίτηση του αιτούντος και μετά ταύτα το ταμείο αποδέκτηκε την απόφαση και χορήγησε τα προβλεπόμενα στον αιτούντα συνεχώς ως τον θάνατο του.

Παρά το γεγονός ότι τυπικά, το ταμείο αυτό εφάρμοσε ισχύοντα νόμο, και δεν είχε την πρωτοβουλία να τον θεωρήσει αντισυνταγματικό όπως έκρινε το δικαστήριο στην προκειμένη περίπτωση ανακύπτει ένα τεράστιο θέμα όχι μόνο ηθικού αλλά και οικονομικού περιεχομένου, ότι δηλαδή η αποβιτώσασα συμβολαιογράφος είχε καταβάλει επί δεκαετίες πάρα πολλά χρήματα εις το ασφαλιστικό ταμείο αποβλέποντας προφανώς στην παροχή σύνταξης ή βοηθήματος και των πλοιών παροχών όχι μόνο για τον εαυτό της αλλά και

για τον σύζυγο της ή σε όποιο άλλα μέλη της οικογένειας της προβλέπει ο νόμος.

Η εικόνα των ασφαλιστικών ταμείων, τα περισσότερα των οποίων είχαν παρόμοιες διατάξεις για την ασφαλιστική ανισότητα των δύο φύλων έχει αρχίσει τα τελευταία χρόνια να αλλάζει. Για παράδειγμα στο ασφαλιστικό ταμείο της ΔΕΗ προσέφυγε σύζυγος υπαλλήλου της ΔΕΗ η οποία απεβίωσε και ζήτησε την απονομή σύνταξης εφόσον μάλιστα η αποβιτώσασε είχε όλες τις προϋποθέσεις για τον λόγο αυτό. Το ταμείο αρνήθηκε επικαλούμενο τις γνωστές διατάξεις που προέβλεπαν σύνταξη μόνο για την χήρα και το Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών όπου προσέφυγε ο αιτών με την απόφαση του 2679/1994 τον δικαίωσε και έκρινε την άνω διάταξη αντισυνταγματική. Το ταμείο της ΔΕΗ προσέφυγε στο Διοικητικό Εφετείο των Αθηνών και το Εφετείο απέυθυνε με την υπ' αριθμόν 1592/1995 απόφασην του προδικαστικό ερώτημα στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο στο Λουξεμβούργο, το οποίο απάντησε ότι σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Δίκαιο της κοινωνικής ασφάλισης που ισχύει και για την Ελλάδα υπάρχει ισότητα δικαιωμάτων ασφαλιστικού περιεχομένου και στα δύο φύλα. Κατόπιν τουτού το Διοικητικό Εφετείο με την υπ' αριθμόν 765/1996 απόφασην απέρριψε την έφεση του ταμείου της ΔΕΗ το οποίο προσέφυγε στο Συμβούλιο Επικρατείας. Το δικαστήριο αυτό με την υπ' αριθμόν 2704/2001 απόφασην του, απέρριψε την αναίρεση του ταμείου για τους λόγους που αναφέρονται στις αποφάσεις των δικαστηρίων της ουσίας. Τέλος επακολούθησε και άλλη όμοια απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας η υπ' αριθμόν 993/2003 του ίδιου περιεχομένου για άλλον ασφαλισμένο.

TAMEIO NOMIKON

Το Ταμείο Νομικών είχε και αυτό την ίδια άποψη με τα περισσότερα ταμεία διότι είχε νομοθεσία παρόμοια με αυτά. Η πίεση όλων των αποφάσεων που αναφέρθηκαν, οδήγησαν την πολιτεία εις την θέσπιση του νόμου 2676/1999 ο οποίος αναγνώρισε το δικαίωμα εις τον επιζύγια σύζυγο ασφαλισμένης ή μάλλον έθεσε τις προϋποθέσεις και τους όρους για το θέμα αυτό μερικοί των οποίων είναι αντισυνταγματικοί. Καθόσον γνωρίζωμε στο Συμβούλιο Επικρατείας εκκρεμεί αίτηση αναρέσεως ενδιαφέρομένου ο οποίος επικαλείται αντισυνταγματικότητα ορισμένων διατάξεων του νόμου αυτού.

Το πρών Ταμείο Νομικών κατά τους ελέγχους που κάνει περιοδικά σε συμβολαιογράφους εν ενεργεία και σε όσους εξέρχονται της υπηρεσίας παρουσιάζει ορισμένα προβλήματα στην ερμηνεία ορισμένων διατάξεων που αφορούν τους πόρους του. Οι απόψεις αυτές οι οποίες εφαρμόζονται από το ταμείο σε μερικές περιπτώσεις δεν είναι σύμφωνες

με την ασφαλιστική και την λοιπή νομοθεσία. Οι περισσότεροι των ελεγχόμενων αποδέχονται το περιεχόμενο του ελέγχου και καταβάλουν τα φερόμενα ως οφείλομενα ποσά πλέον τόκων και προστίμων, αλλά δεν προσπαθούν με διαβήματα προς το ταμείο να εγκρίσουν τους λόγους και τις αμφιβολίες τους. Πάρα την έρευνα μας εις τα Διοικητικά Πρωτοδικεία και Εφετεία Αθηνών και Πειραιώς δεν συναντήσαμε αποφάσεις που αφορούσαν επίλυση διαφορών μεταξύ ασφαλισμένων και ταμείων μας. Η εξήγηση μπορεί να αποδοθεί εις το ότι οι ενδιαφερόμενοι προσπαθούν να αποφύγουν έξοδα και χρονοβόρες διαδικασίες. Από την έρευνα μας και την προσφυγή στα δικαιστήρια για θέματα των πόρων του ταμείου συναντήσαμε τρεις περιπτώσεις και διαπιστώσαμε ότι σε όλες αυτές δικαιώθηκαν οι ασφαλισμένοι.

(Α) Το υπεδάφιο αα του εδαφίου ιστης 1ης παραγράφου του άρθρου 10 του ΝΔ 4114/1960 ορίζει τα εξής: « εκ καταβολής ποσοστού 1/100 ... ως και πάσης εξοφlήσεως απαιτήσεως δια συμβολαιογραφικού εγγράφου γιγνόμενης ή συναντήσεως προς εξάλεψη υποθήκης ή προσημειώσεως εφόσον κατά την κατάρτιση της σχέσεως εξόφlησης δεν καταβλήθη το άνω δικαίωμα ». Στην περίπτωση που γνωρίζουμε επειβλήθη από το ταμείο δικαίωμα για διαγραφή κατασχέσεως ή αναγγελίας πράγμα που δεν αναφέρεται στον Νόμο. Κατόπιν προσφυγής του ενδιαφερόμενου στο Διοικητικό Πρωτοδικείο εξέδοθη η υπ' αριθμόν 397/1997 απόφαση του, διέταξε την διαγραφή των ποσών τα οποία αναφέρονται στις υποθέσεις αυτές. Κατόπιν αυτού το ταμείο απεδέχθη την απόφαση και διέγραψε τα ποσά μετά των τόκων.

(Β) Το κυριότερο θέμα που έχει ανακύψει επί πολλά έτη είναι το πότε παραγράφονται οι αξιώσεις του ταμείου. Κατά την κατάρτιση του κώδικα συμβολαιογράφων το 1977 η επιτροπή πρότεινε και έγινε δεκτό το άρθρο 145 το οποίο ορίζει ότι «το δικαίωμα του Δημοσίου προς επιβολή εις βάρος των συμβολαιογράφων, φόρων, τελών χαρτοσήμου και δικαιωμάτων υπέρ τρίτων επί των καταρτιζόμενων συμβολαιογραφικών πράξεων παραγράφεται μετά παρέλευσης 10 ετών από το τέλος του έτους εντός του οποίου καταρτίσθη η πράξη ». Η διάταξη αυτή αναφέρεται ρητώς στο δικαίωμα μόνο του Δημοσίου, πρέπει να ερμηνευθεί όμως για την ταυτότητα του λόγου και για την έννοια της ρύθμισης ως έχουσα την έννοια ότι η θεσπιζόμενη με αυτήν παραγραφή ισχύει και για την αξίωση κάθε άλλου, πλην του Δημοσίου προσώπου να επιβάλλει εις βάρος των συμβολαιογράφων οφειλόμενα δικαιώματα. Αυτή είναι η φράση ακριβώς της υπ' αριθμόν 3137/2002 απόφασης του Συμβουλίου Επικρατείας που επέλισε την δια-

φορά μακροχρόνιου δικαιστικού αγώνα μεταξύ συμβολαιογράφου και του ταμείου. Να προσθέσω εν τέλει ότι με το άρθρο 38, 1ης παραγράφου του νεότερου κώδικα συμβολαιογράφων 2830/2000 ορίζεται η 10ετής παραγραφή ρητά για τα ασφαλιστικά ταμεία. Η απόφαση έχει δημοσιευθεί στην Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση του 2003 στην σελίδα 1179. Παρά τα ανωτέρω, πληροφορούμαι ότι το ταμείο σε ορισμένες περιπτώσεις ελέγχων συναδέλφων, επιμένει στην 20ετή παραγραφή.

(Γ) Τελευταία αλλά όχι μικρότερη σημασία περίπτωση είναι το θέμα των τόκων επί των οφειλόμενων δικαιωμάτων του ταμείου. Στην αρμόδια υπηρεσία του ταμείου, επεκράτησε η άποψη ότι η επί 20ετούς ή 10ετούς παραγραφή, οι τόκοι δεν επιβάλλονται μόνο όπως είναι προφανέρος στις οφειλές της τελευταίας 5ετίας σύμφωνα με το άρθρο 250 του Αστικού Κώδικα αλλά επιβάλλονται στα οφειλόμενα για όλη τη διάρκεια των 10 ή 20 ετών. Η διαφορά μεταξύ των δύο ερμηνειών είναι αδικαιολόγητη επιβάρυνση των ασφαλισμένων ή των συνταξιούχων με σημαντικά ποσά, πρόστιμα και τόκους επί των τόκων. Η διαφορά αυτή των απόψεων επιπλέθη δικαιοσύνης συναδέλφου και σύμφωνα με τις αποφάσεις των δύο δικαστηρίων επί της ουσίας, το Συμβούλιο Επικρατείας απέδεκθη την απόφαση 3119/1999 του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών με την υπ' αριθμόν 3138/2002 απόφαση του μετά από τις ορθές αιτιολογίες τις οποίες αναφέρει των σχετικών αποφάσεων. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση του 2003 στην σελίδα 1181.

Αυτή είναι η εικόνα περιήπτωσης της ασφάλισης κάθε συναδέλφου τόσο κατά την διαδρομή της εργασίας του όσο και κατά την συνταξιοδότηση. Νομίζω όμως ότι με το νέο ταμείο και με τη εύλογη προβλήματα που θα δημιουργήσει πρέπει να προστατεύσουμε τους συναδέλφους από αδικίες και μακροχρόνιες δικαιοσυνές περιπέτειες. Το νέο ταμείο έχει δύο όργανα επιπλέυσεως διαφορών για θεραπεία των παλαιών νομικών και διοικητικών προβλημάτων και την δυνατότητα για την άρση των αδικιών για τους ασφαλισμένους όλης της χώρας. Προτέινω όπως κάθε συμβολαιογραφικός σύλλογος με την βοήθεια ειδικού δικηγόρου, ειδικευμένου εις τα ασφαλιστικά να καταρτίσει πίνακα διαφορών από το παρελθόν ή το παρόν και να προσπαθήσει να τα επιλύσει εις πρώτο βαθμό με την επιτροπή κάθε ταμείου και σε δεύτερο βαθμό από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η τακτοποίηση αυτών των θεμάτων πριν διογκωθούν ή διαιωνιστούν θα είναι προς το συμφέρον και των ταμείων και των ασφαλισμένων!

Η ναυμαχία της Ναυπάκτου

(Μία ιστορική αναδρομή του Συμβολαιογράφου Αθηνών **Κωνσταντίνου Α. Ευγένη**)



Α' ΜΕΡΟΣ

Hναυμαχία της Ναυπάκτου ή ναυμαχία του LEPANTO, όπως ήταν γνωστή η Ναύπακτος κατά τον μεσαίωνα, διεξήχθη στα ανοικτά του κόλπου της Ναυπάκτου στις 7 Οκτωβρίου του έτους 1571, μεταξύ του Οθωμανικού στόλου και της Ιερής Συμμαχίας των χριστιανικών χωρών της Ισπανίας, της Βενετίας, του Παπικού κράτους και της Μάλτας.

Υπήρχε ένα μεγάλο κοσμοϊστορικό γεγονός και δικαίως θεωρείται ως η μεγαλύτερη και σπουδαιότερη κωπήλατη ναυμαχία στην παγκόσμια ιστορία, συγκρινόμενη μόνο με τις ναυμαχίες της Σαλαμίνας και του Ακτίου, γιατί με την ολοκληρωτική σκέδανη καταστροφή του Οθωμανικού στόλου, σταμάτησε η έξαπλωση του τουρκικού επεκτατισμού προς τη δυτική Ευρώπη κατά τον 16ο αιώνα, με όλες τις συνέπειες που συνεπάγεται το γεγονός αυτό.

Η ναυμαχία της Ναυπάκτου είχε τεράστια σημασία όμως και για την Ελλάδα, όχι μόνο για ήδη γεωγραφικούς ή επειδή ένα μεγάλο ποσοστό των πληρωμάτων αμφοτέρων των στόλων, ήταν Ελλήνες, αλλά πρωτίστως, γιατί καταφέρθηκε ένα καίριο πλήγμα στον εχθρό, καταρρίφθηκε ο μύθος του ακαταμάχητου του Οθωμανικού στόλου, η Κρήτη και τα ίσια νησιά διασώθηκαν από την τουρκική υποδούλωση και το πιο σημαντικό είναι ότι ενισχύθηκε σε μεγάλο βαθμό το ηθικό και το φρόνημα των υποδούλων Ελλήνων, με αποτέλεσμα να ξεκινήσουν νέες επαναστατικές κινήσεις κατά των Οθωμανών, (Μάνη, Πάτρα, Γαλαζίδη, Αγιο, Βόνιτσα, Πάργα, Ηγουμενίτσα, Ανδρος, Πάρος, Νάξος) οι οποίες άσχετα με την έκβασή τους κατά τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή, διατήρησαν άσβεστη τη φλόγα των Ελλήνων για επευθερία και εθνική ανεξαρτησία.

Η Οθωμανική αυτοκρατορία κατά τον 16ο αιώνα, ήταν μια τεράστια πολυπλοκησιμική

χώρα. Επεκτείνονταν από την Ουγγαρία και τις παραευξίνες χώρες μέχρι τις νότιες ακτές της Βαλκανικής χερσονήσου και από την Κασπία θάλασσα, τον περσικό κόλπο και την Ερυθρά θάλασσα μέχρι τα μικρασιατικά παράλια. Επίσης καταλάμβανε ολόκληρη τη βόρεια ακτή της Αφρικής.

Οι Ενετοί αισθάνθηκαν στο υπογάστριό τους Οθωμανούς όταν απώλεσαν πολλές κτήσεις τους στον Ελλαδικό χώρο και ιδιαίτερα όταν οι Τούρκοι το 1480 έφθασαν μέχρι την Ιταλική χερσόνησο και αποβιβάστηκαν στο Ότραντο της Ιταλίας, όπου και προσπάθησαν να δημιουργήσουν σταθερό προγεφύρωμα στην περιοχή.

Το έτος 1522 ο σουλτάνος Σουλεϊμάν ο Μεγαλοπρεπής καταλαμβάνει τη Ρόδο και εξαναγκάζει τους ιππότες του Τάγματος του Αγίου Ιωάννη (Ιωαννίτες Ιππότες), οι οποίοι ήταν εγκαταστημένοι εκεί από το έτος 1291, να εγκαταλείψουν το Αιγαίο, μετά από δυόμισι ολόκληρους αιώνες συνεχούς παρουσίας στην περιοχή και να εγκατασταθούν στη Μάλτα.

Το 1529 οι Τούρκοι πολιορκούν για πρώτη φορά τη Βίεννη.

Λίγα χρόνια αργότερα, το έτος 1540, οι Ενετοί κάνουν το Ναύπλιο και τη Μαλβάζια (Μονεμβασιά) και απομένουν πλέον στην ανατολική Μεσόγειο υπό χριστιανικό έλεγχο μόνο τρία ενετικά προπύργια, την Κύπρο, την Κρήτη και οι ίσιοι νήσοι.

Η Ισπανία, το μεγαλύτερο και ισχυρότερο χριστιανικό κράτος την εποχή εκείνη, ταλαιπωρείται από τις συνεχείς επιδρομές μουσουλμάνων πειρατών στις ακτές της οι οποίες υποστηρίζονται από τους Οθωμανούς και αναγκάζεται να εγκαταλείψει πολλές οχυρωματικές της θέσεις στα παράλια της Βόρειας Αφρικής.

Η Οθωμανική απειλή γίνεται ακόμη πιο έντονη όταν το 1565 οι Τούρκοι επιχειρούν

να καταλάβουν τη Μάλτα, όπου και απωθούνται από τους ανδρείους υπερασπιστές του νησιού υπό την αρχηγία του ήρωα των Μαλτέζων JEAN PARISON DE LA VALETTE.

Στις 25 Μαρτίου του 1570, φθάνει στη Βενετία απεσταλμένος του Σουλτάνου ΣΕΛΙΜ του Β και ζητά από τον Δόγη Αλβίζε Μοτσενίγκο την παραχώρηση της Κύπρου. Οι Ενετοί αρνούνται και φοβούμενοι ότι οι Τούρκοι σύντομα θα άρχιζαν επιθετικές ενέργειες, έρχονται σε συνεννοήσεις συσπείρωσης με τα λοιπά χριστιανικά κράτη υπό την αιγίδα της Αγίας Εδρας του Πάπα, με σκοπό την από κοινού αντιμετώπιση του Οθωμανικού κινδύνου.

Πράγματι, μέσα σε λίγο χρονικό διάστημα, ο τουρκικός στόλος αποτελούμενος από 200 γαλέρες και 100 φούστες, (μικρότερα και ελαφρύτερα από τις γαλέρες σκάφη), αποπλέει από την Κωνσταντινούπολη για την Κύπρο σε δύο μεγάλους σχηματισμούς. Ο ένας σχηματισμός με επικεφαλής τον υπαρχηγό και μετέπειτα αρχηγό του Οθωμανικού στόλου Μουαζινάντε Αλή ή πασά κατευθύνθηκε προς τη Ρόδο και ο άλλος υπό την ηγεσία του αρχηγού του στόλου καπουδάν Πιασί ή πασά στράφηκε προς την Τήνο, το μοναδικό νησί των Κυκλαδών, το οποίο κατείχαν ακόμα οι Ενετοί.

Οι Τούρκοι, παρά τις προσπάθειές τους δεν κατάφεραν να καταλάβουν το νησί, συγκέντρωσαν όμως αρκετά εφόδια και μάζεψαν πολλούς αιχμαλώτους από την Τήνο και τα γειτονικά νησιά για κωπηλάτες των πλοίων τους. Από την Τήνο τα πλοία του Πιασί κατευθύνθηκαν στη Χαλκίδα και από εκεί έβαλαν πλώρη για τη Ρόδο, όπου και ενώθηκαν με τις δυνάμεις του Μουαζινάντε Αλή πασά.

Έτσι, στις αρχές Ιουνίου του έτους 1570, ο ενωμένος πλέον Οθωμανικός στόλος καταπλέει στην Αττάλεια της Μικράς Ασίας, επιβι-

βάζει 34.000 άνδρες, εκ των οποίων οι 6.000 ήταν γενίτσαροι, οι 4.000 ιππείς, οι 4.000 σπαχίδες, δολιάδης ελαφροί ιππείς και οι υπόλοιποι ποι τυχοδιώκτες πλιαστικολόγοι και την 1η Ιουλίου καταφέρανε στις νότιες ακτές της Κύπρου και αποβιβάζει το στράτευμα που μετέφερε, το οποίο ενώθηκε με άλλα στρατεύματα που ήταν ήδη εκεί εγκαταστημένα, προερχόμενα από τη Μικρά Ασία, τη Συρία, την Καραμανία και την Κωνσταντινούπολη, με σκοπό την κατάληψη της Λευκωσίας και της Αμμοχώστου, των δυο πλέον σημαντικών και καθηλίτερα οχυρωμένων πόλεων του νησιού, κάτω από τις διαταγές του Τούρκου πασά Λάζια Μουσταφά.

Στις 24 Ιουλίου του 1570 οι Οθωμανοί πολιορκούν τη Λευκωσία. Οι Ενετοί αφού πληροφορήθηκαν τα άσχημα νέα για την Κύπρο, αποφασίζουν να αναλάβουν δράση και στις 22 Αυγούστου του ίδιου έτους σαλπάρουν από το Ότραντο της Ιταλίας για Κύπρο μέσω Κρήτης, με πρώτη στάση τη Σούδα και δεύτερη τον Χάνδακα, το σημερινό Ηράκλειο.

Στις 9 Σεπτεμβρίου οι Τούρκοι καταλαμβάνουν τη Λευκωσία. Ο Ενετός διοικητής Νικολό Ντάντολο καρατομήθηκε και η πόλη λεπιδοτήθηκε. Οι Ενετοί από τον Χάνδακα κατευθύνθηκαν προς την Κύπρο, συνεπλάκησαν με τον τουρκικό στόλο έξω από τα νότια κυπριακά παράλια, βύθισαν τρία τουρκικά πλοία, εισήλθησαν στο λιμάνι της πολιορκημένης Αμμοχώστου, όπου αποβιβάσαν ενισχύσεις και παρέδωσαν πολεμοφόρια και στις 16 Φεβρουαρίου του έτους 1571 επιστρέφουν στην Κρήτη.

Στις 25 Μαΐου του 1571, με πρωτοβουλία του πάπα Πίον του Ε΄, μετέπειτα Αγίου της Καθολικής εκκλησίας, τη Ισπανία, τη Βενετία, τη Γένουα, το κράτος του Πάπα, τη Σαβοΐα και οι Ιωαννίτες Ιππότες της Μάλτας, υπογράφουν τη συμφωνία ίδρυσης της Ιερής Συμμαχίας, της επονομαζομένης SACRA LEGA ANTITURCA, με σκοπό την πραγματοποίηση εκστρατειών κατά των Οθωμανών για την απελευθέρωση κατεχομένων υπ αυτών χριστιανικών εδαφών. Η Γαλλία και η Αγγλία, μεγάλες επίσης δυνάμεις της εποχής, δεν συμμετείχαν στη Λίγκα, λόγω των καλών σχέσεων που διατηρούσαν με την Πύλη. Οι Γερμανοί και οι Πολωνοί, από την άλλη πλευρά, ενώ φαινόταν στην αρχή ότι θα προσχωρούσαν στη συμμαχία, τελικά αρνήθηκαν.

Τη συμμαχική Χριστιανική δύναμη αποτέλεσαν οι στόλοι της Ισπανίας, της Βενετίας με πλοία δικά της αλλά και της Κρήτης και των Ιονίων νήσων, της Γένουας, του Παπικού Κράτους και των Ιωαννιτών Ιπποτών της Μάλτας. Ο Ενετικός στόλος αποτελούνταν από δύο μοίρες με ναυάρχους τον Σεμπαστιάνο Βενιέρ, τον Μάρκο Κουερίνο και τον Αγκοστίνο Μπαρ-μπαρίγκο από τη Νάξο, 70 περίπου ετών τότε.

Του Παπικού στόλου ηγείτο ο Ναύαρχος Μαρκαντόνιο Κολλήνοντας και του Γενουατικού

στόλου ο Ναύαρχος Τζιαναντρέα Ντόρια.

Επικεφαλής των ναυτικών και στρατιωτικών δυνάμεων της Ιερής Συμμαχίας τοποθετήθηκε ο νεαρός, μόλις 24 ετών, Ισπανός πρίγκιπας Δον Χουάν της Αυστρίας, νόθος γιος του πρώην βασιλιά της Ισπανίας Καρόλου του Ε΄ και επεροθαλής αδελφός του τότε βασιλέα της Ισπανίας Φιλίππου του Β΄, ενώ βοηθός του ορίστηκαν ο Μαρκαντόνιο Κολλήνοντας εκπρόσωπος του Πάπα και ο Σεμπαστιάνος Βενιέρ ως εκπρόσωπος της Βενετίας.

Τα περισσότερα από τα σκάφη της Ιερής Συμμαχίας τελούσαν υπό τις διαταγές των Ισπανών και των Ενετών, πολλοί όμως από τους κυβερνήτες τους ήταν έμπειροι Ελλήνες ναυτικοί, καθώς και τα πληρώματα και οι στρατιώτες που μετέφεραν, που υπολογίζονται περίπου σε 15.000 άνδρες, εκ των οποίων πολλοί από αυτούς ήταν οι γνωστοί STRADIOTI, Ελλήνες δολιάδη μισθοφόροι στρατιώτες που υπηρετούσαν στη Δύση.

Οι σταθμός συγκέντρωσης των δυνάμεων της Συμμαχίας ορίστηκε η Μεσσήνη της Σικελίας, η οποία αποτελούσε τότε ισπανικό έδαφος. Η συγκέντρωση άρχισε να πραγματοποιείται, με αργούς όμως ρυθμούς.

Οσο οι χριστιανικές δυνάμεις συγκεντρώνονταν στη Μεσσήνη, η πολιορκία της Αμμοχώστου συνεχίζοταν από 200.000 Οθωμανούς. Μετά από πολλές επιθέσεις των Τούρκων και εξάντλησης και των τελευταίων αποθεμάτων δύναμης και εφοδίων των πολιορκημένων και αφού η πόλη είχε δεχτεί περισσότερα από 140.000 μετατλητικά βλήματα πυροβόλων, στις 2 Αυγούστου του έτους 1571 ξεκίνησαν συνομιλίες μεταξύ του Λάζια Μουσταφά πασά και του Μαρκαντόνιο Μπραγκαντίνη, του Ενετού διοικητή της Αμμοχώστου, για την παράδοση της πόλης, η οποία ορίστηκε να γίνει στις 5 Αυγούστου, αφού πρώτα συμφωνήθηκε η ασφαλής μεταφορά των Ενετών της Κύπρου από τους Τούρκους με τα καράβια τους στην Κρήτη. Κατά την παράδοση όμως της πόλης, ο Τούρκος πασάς ζήτησε από τους Ενετούς να αφήσουν στην Αμμόχωστο ως όμηρο, κάποιον υψηλόβαθμο αξιωματούχο τους, για να εξασφαλιστεί η ασφαλής επιστροφή των τουρκικών πλοίων που θα μετέφεραν τους Ενετούς, από την Κρήτη.

Ο Μπραγκαντίνης και οι αξιωματικοί του αντέδρασαν έντονα, υποστηρίζοντας ότι κάτι τέτοιο δεν είχε συμφωνηθεί στους όρους παράδοσης της πόλης. Έτσι ο Λάζια Μουσταφά πασάς διέταξε τη σύλληψη και εκτέλεση των Ενετών στρατιωτών, οι οποίοι οδηγήθηκαν στο χώρο εκτελέσεων και άλλοι από αυτούς αποκεφαλίστηκαν και άλλοι διαμελίστηκαν. Ειδική αντιμετώπιση ανέμενε τον διοικητή της Αμμοχώστου Μαρκαντόνιο Μπραγκαντίνη. Οι Τούρκοι του έκοψαν τα αυτιά και στη συνέχεια τον έγδαραν ζωντανό. Οσοι από τους Ενετούς αιχμαλώτους δεν εκτελέστηκαν, οδηγήθηκαν στην Κωνσταντινούπολη για να πουληθούν σαν σκλάβοι. Ο Λάζια Μουσταφά πασάς εισήλθη θριαμβευτής στην Αμμόχωστο στις 7 Αυγούστου του έτους 1571. Με την πτώση της Αμμοχώστου οι ολοκληρώθηκε η κατάληψη της Κύπρου, ενώ ο χριστιανικός στόλος που ναυπλοχούσε στη Μεσσήνη, δεν γνώριζε ακόμη ότι η Κύπρος αποτελούσε πλέον κομμάτι της Οθωμανικής αυτοκρατορίας.

Από τότε και μέχρι σήμερα η Κύπρος μετράει τις πληγές της. Οι Τούρκοι στρατιώτες που εγκαταστάθηκαν στη νησί κατά την εποχή εκείνη, μαζί με εξισταμένες Κύπριους, αποτέλεσαν τον πυρήνα των σημερινών Τουρκοκυπρίων της νήσου.

Οι Τούρκοι στρατιώτες που εγκαταστάθηκαν στη νησί κατά την εποχή εκείνη, μαζί με εξισταμένες Κύπριους, αποτέλεσαν τον πυρήνα των σημερινών Τουρκοκυπρίων της νήσου.

Οι Τούρκοι στρατιώτες που εγκαταστάθηκαν στη νησί κατά την εποχή εκείνη, μαζί με εξισταμένες Κύπριους, αποτέλεσαν τον πυρήνα των σημερινών Τουρκοκυπρίων της νήσου.

Οι Τούρκοι στρατιώτες που εγκαταστάθηκαν στη νησί κατά την εποχή εκείνη, μαζί με εξισταμένες Κύπριους, αποτέλεσαν τον πυρήνα των σημερινών Τουρκοκυπρίων της νήσου.

Οι Τούρκοι στρατιώτες που εγκαταστάθηκαν στη νησί κατά την εποχή εκείνη, μαζί με εξισταμένες Κύπριους, αποτέλεσαν τον πυρήνα των σημερινών Τουρκοκυπρίων της νήσου.

Οι Τούρκοι στρατιώτες που εγκαταστάθηκαν στη νησί κατά την εποχή εκείνη, μαζί με εξισταμένες Κύπριους, αποτέλεσαν τον πυρήνα των σημερινών Τουρκοκυπρίων της νήσου.

Οι Τούρκοι στρατιώτες που εγκαταστάθηκαν στη νησί κατά την εποχή εκείνη, μαζί με εξισταμένες Κύπριους, αποτέλεσαν τον πυρήνα των σημερινών Τουρκοκυπρίων της νήσου.



Η ναυμαχία της Ναυπάκτου

(Μια ιστορική αναδρομή
του Συμβολαιογράφου Αθηνών
Κωνσταντίνου Α. Ευγένη)

Θούν στην Κεφαλονιά, όπου αιχμαλωτίζουν 6.000 ψυχές. Στη συνέχεια ο στόλος περνάει έξω από την Κέρκυρα προς τον μυχό της Αδριατικής σπέρνοντας τον τρόμο και τον πανικό στους κατοίκους της Ηπείρου, της Αλβανίας, της Δαλματίας και της Ιταλίας, κατεβαίνει πάλι προς την Κέρκυρα καταστρέφοντας και ληπτικά τας και καταλήγει στη Ναύπακτο, όπου επιβιβάζονται 10.000 γενίσαροι, 2.000 σπαχήδες και άλλοι 2.000 τυχοδιώκτες που είχε συγκεντρώσει από την περιοχή ο Μεχμέτ Μπέγκ, διοικητής της Χαλκίδας.

Από την άλλη πλευρά ο Χριστιανικός στόλος ο οποίος αριθμούσε 6 γαλέασσες, αληθινά πλωτά φρούρια της εποχής, 209 γαλέρες και 70 φρεγάτες, δηλαδή συνολικά 285 πλοία και μετέφερε πληρώματα 38.000 ανδρών, εκ των οποίων 15.000 ήταν Ελλήνες, αποπλέει στις 17 Σεπτεμβρίου από τη Μεσσήνη για το Ιόνιο πεδίον προς συνάντηση του Οθωμανικού στόλου.

Στον ενωμένο χριστιανικό στόλο υπήρχαν πολλές γαλέρες κατασκευασμένες με ελληνικά χρήματα και από ελληνικά χέρια, με έμπειρους Ελλήνες κυβερνήτες και ναυτικούς.

Συγκεκριμένα:

Α. Στη μοίρα του Αγκοστίνο Μπαρμπαρίγκο ήταν:

- 1) ΤΑ ΔΥΟ ΔΕΛΦΙΝΙΑ του Φραγκίσκου Ξένου
 - 2) Η ΠΑΡΕΑ ΤΩΝ ΛΙΟΝΤΑΡΙΩΝ του Δομένικου Ζάκκα
 - 3) ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ του Ιερώνυμου Αγγέλου
 - 4) σκάφος με δυσανάγνωστο όνομα του Λεωνίδα Γιώτα και
 - 5) Ο ΧΡΙΣΤΟΣ ΤΗΣ ΒΕΝΕΤΙΑΣ του Χριστόφορου Κοντοκάλη
- Β. Στη μοίρα του Τζιαναντρέα Ντόρια ήταν:
- 1) το VU AQUILA DORATA του Πέτρου Μπούα
 - 2) το LA PATRONA DI LOMELLINO του Γεωργίου Θεοτοκόπουλου, αδελφού του Δομήνικου Θεοτοκόπουλου, του ΕΛ ΓΚΡΕΚΟ
 - 3) το DU DONNA COUN MAZO του Λουίζου Κύπρου
 - 4) το ΑΓΙΑ ΔΟΞΑ

- της κουρσάρισας Βαγγελιών Ζούρλα, 5) το VU ANGELO CON UNA SPADA του Στέλιου Καλίπολη (Χαλκιόπουλου) 6) το Ο ΚΑΠΕΤΑΝΙΟΣ ΤΟΥ Ν. ΝΤΟΡΙΑ του Πάνδοξου Πολύδωρου 7) το L AQUILA D ORO CON LA CORONA του Ανδρέα Καλλέργη 8) το LA JURIA DI LOMELLINO του Γιακουμή Τσάμην 9) το LA PATRONA DI NEGRONI του Λουίζου Καμπά και 0) το LA DIANA DI GENOVA του Ιωάννη Γεωργίου Γ. Στη μοίρα του Σεμπαστιάν Βενιέρ ανήκαν:

- 1) Ο ΚΥΡΙΑΡΧΟΣ ΤΩΝ ΘΑΛΑΣΣΩΝ του Γρηγορίου Ανδρέα και
- 2) Η ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΘΑΛΑΣΣΑ του Γεωργίου Κοκκίνη

Από τις 26 Ελληνικές γαλέρες, οι 13 ήταν Κρητικές και τις κυβερνούσαν οι αδελφοί Μελήσσονοί, ο Αντώνιος Ευδαιμονογιάννης, ο Μιχαήλ Βιραμάνος, ο Γεώργιος Θεοτοκόπουλος, ο Ανδρέας Κολέγγας, ο Φραγκίσκος Βονθήκος, ο Γεώργιος Καλλέργης, ο Δανιήλ Καλαφάτης, ο Στέλιος Καλίπολης, ο Πάνδοξος Πολύδωρος, ο Γιακουμής Τσάμης, ο Ανδρέας Καλλέργης, ο Λουίζος Κύπριος, ο Λεωνίδας Γιώτας, ο Αγγελος Γιαννής και ο Στέλιος Κουδουνάκης.

Ακολουθούσαν οι γαλέρες της Κέρκυρας με σοπρακόμπτους (πλοιοάρχους) τον Πέτρο Μπούα, ο οποίος σκοτώθηκε στη ναυμαχία και το πλοίο του βυθίστηκε, τον Χριστόφορο Κοντοκάλη, τον Γιώργο Κοκκίνη, τον Στέλιο Χαλκιόπουλο και τον Μάρκο Φιομάχο με τη γαλέρα ΑΓΙΟΣ ΠΕΤΡΟΣ.

Από κοντά οι γαλέρες της Κεφαλονιάς με καπετανίους τους Μιχάλη Βατσαμάνο και Αντώνη Τσιμάρα με τον γιο του Γιάννη.

Πιο δίπλα οι γαλέρες της Ζακύνθου με κυβερνήτες τον Αντώνιο Κουτούβαλη, τον Νικολό Μονδινό, τον Νικόλα Φυσκάρδο και τον Μάρκο Σιγούρο, στου οποίου τη γαλέρα επέβαινε ο κόμης Αλέξιος Φωτεινός με τα τέσσερα αδέλφια του, ο προπάππος του οποίου ήταν αρχηγός της "εξέγερσης της βουκέντρας" που ενέπνευσε τον Αριστοτέλη Βαλιαρίτη για να γράψει το ποίημά του ΦΩΤΕΙΝΟΣ.

Τέλος ανάμεσα στα καράβια αυτά υπήρχαν και τρείς κουρσάρικες γαλέρες με καπετανάους τη Βαγγελιών Ζούρλα, τον Φραγκίσκο Ξένο και τον Δομένικο Ζάκκα.

Σύμφωνα με άλλους ιστορικούς, τα Ελληνικά πλοία που έλαβαν μέρος στη ναυμαχία ήταν:

- Από τον Χάνδακα:
- 1) ΤΑ ΔΥΟ ΔΕΛΦΙΝΙΑ με κυβερνήτη τον Φραγκίσκο Ξένο, 2) ΛΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΙΝΙΚΑΣ, 3) MANTONA, 4) ΘΑΛΑΣΣΙΟΣ ΛΕΩΝ, 5) ΔΙΔΥΜΟΙ ΛΕΟΝΤΕΣ με κυβερνήτη τον Δομένικο Ζάκκα, 6) ΛΕΩΝ, 7) ΧΡΙΣΤΟΣ (1), 8) ΑΓΓΕΛΟΣ, 9) ΠΥΡΑΜΙΔΑ, 10) ΑΝΑΣΤΗΘΕΙΣ ΧΡΙΣΤΟΣ (1), 11) ΧΡΙΣΤΟΣ (2), 12) ΑΝΑΣΤΗΘΕΙΣ

ΧΡΙΣΤΟΣ (2), 13) ΚΟΔΟΣ, 14) Η ΕΥΛΟΓΗΜΕΝΗ, 15) ΧΡΙΣΤΟΣ (3), 16) ΤΟ ΧΕΡΙ, 17) ΑΝΑΣΤΗΘΕΙΣ ΧΡΙΣΤΟΣ (3), 18) Η ΠΑΡΘΕΝΟΣ, 19) ΤΟ ΟΡΟΣ, 20) ΑΡΜΕΛΙΝΟ, 21) ΤΟ ΚΟΥΠΙ, 22) Η ΦΟΙΝΙΚΙΑ , 23) Η ΚΥΡΙΑ ΜΑΣ, 24) ΧΡΙΣΤΟΣ (4), 25) Η ΦΛΟΓΑ , 26) ΑΕΤΟΣ με κυβερνήτη τον Ανδρέα Καλλέργη και 27) ΕΛΠΙΔΑ.

Από το Ρέθυμνο:

η ΚΕΤΙΑΝΑΝΑ , ο ΑΕΤΟΣ και ο ΞΙΦΟΜΑΧΟΣ

Από την Κέρκυρα:

ο ΧΡΙΣΤΟΣ, ο ΑΓΓΕΛΟΣ και ο ΑΕΤΟΣ

Από την Κεφαλονιά:

ο ΣΤΑΥΡΟΣ και η ΑΓΙΑ ΠΑΡΘΕΝΟΣ

Από τη Ζάκυνθο :

Η ΚΥΡΙΑ ΜΑΣ και η ΙΟΥΔΗΘ με κυβερνήτη τον Ανδρέα Σγουρό και

Από τη Βενετία:

ο ΧΡΙΣΤΟΣ με κυβερνήτη τον Χριστόφορο Κοντοκάλη και άγνωστη γαλέρα με κυβερνήτη τον Λεωνίδα Γιώτα.

Μεγάλο ενδιαφέρον για μας του Συμβολαιογράφους, έχει ένα νοταριακό έγγραφο που συντάχθηκε στην Κέρκυρα στις 9 Μαΐου του 1571, λίγους μήνες δηλαδή πριν τη ναυμαχία και αφορά σύμβαση αντικατάστασης υποχρέου σε θητεία στη γαλέρα του κερκυραίου άρχοντα Πέτρου Μπούα , το περιεχόμενο του οποίου έχει ως εξής:

"Κυρ Αντώνιο Μαύρος από χωρίον των Κουναβάδων Πρακτωρίας (ερμ. διοικητική διαίρεση του Βαϊλάτου) του Γύρους και κυρ Θεόδωρος Πικέρνης από χωρίον των Καλαφατιώνων συμφώνησαν αμφότεροι τοιούτο τρόπω. Και γαρ επειδή τον αυτόν κυρ Αντώνιον έβαθιαν εις το κάτεργο (δηλ. ως κωπιπλάτη στη γαλέρα) του ευγενούς Μισέρ Πιέρου Μπούα, ίνα δουλεύσει και αυτός καθώς και οι έτεροι της νήσου άνθρωποι. Διό υπόσχεται ο ειρημένος Θεόδωρος ίνα δουλεύσει εις το ρυθέν κάτεργο εις τον τόπον αυτού ως σκατζαδούρος (ερμ. αντικαταστάτης) του τον τόπον καιρόν όσο δουλεύσουν και οι έτεροι νησιώτες. Και διά όνομα ως άνωθεν, υπόσχεται αυτός να δώσει διά πληρωμή αυτού το καθόλου τεκνία κδ' (24) και ένα σευγάρι μπραγίεσες (ερμ. φορεσίες) καριζένεις (ερμ. τύπος υφάσματος) και να πάθει και την πάγα (ερμ. πληρωμή) του τη συνθισμένη από την αυθεντίαν και την τζόντα (ερμ. εγχρήματα συμμετοχή, συμπλήρωμα) του χωριού καθώς και οι έτεροι. Τα οποία τεκνία κδ' (24) τα έλιαβε εκ τον αυτόν Αντώνην ο άνωθεν Πικέρνης. Εσέβησαν εγγυητές οι παρόντες κυρ Χρήστος Μακρής κυρ Ιωάννης Λαγγαδίτης. Εάν ήθελε φύγει να είναι αυτοί διά αυτόν.

(Α.Ν.Κ., Συμβ., Τόμος Ν 328, σ. 48r)

Με άλλα λόγια ο Θεόδωρος Πικέρνης, αντικατέστησε τον κληρωτό Αντώνιο Μαύρο στη γαλέρα του Πέτρου Μπούα, έναντι αμοιβής, καταρτισθέντος περί τούτου του παραπάνω συμβολαίου.

... η συνέχεια στο επόμενο τεύχος

ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ
ΑΘΗΝΑ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ



Δίκαιο Αναγκαστικής
Εκτελέσεως
Πελαγία Γέσιου-Φαλτοσή

Γενικές
Αρχές Αστικού
Δικαίου II
Παναγιώτης Β. Λαδάς