



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 9-9-2010
Αριθ.Πρωτ.1048

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Τύπος αντιγράφων συμβολαιογραφικής πράξης

Σας διαβιβάζουμε τη με αριθ.πρωτ.3043/3-8-2010 γνωμοδότηση της Εισαγγελίας Αρείου Πάγου σε ερώτημα του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Λάρισας σχετική με το άνω θέμα, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 3 Αυγούστου 2010
Αριθ.Πρωτ.3043

Τηλ:210.6419366
Fax:210.6411523

Προς
Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Λάρισας

Απαντώντας στα τιθέμενα με το υπ' αριθμ.πρωτ.341/5-7-2010 έγγραφό σας επαγόμεθα τα ακόλουθα:

Ως προς το πρώτο ερώτημα : στο άρθρο 11 παράγραφος 6 του Ν.2830/2000 περί του «ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ» ορίζεται ότι «6.Το Πρωτότυπο και τα αντίγραφα των συμβολαίων σφραγίζονται με την σφραγίδα του συμβολαιογράφου σε κάθε υπογραφή αυτού» και στην παράγραφο 4 του ιδίου ως άνω άρθρου ορίζεται ότι «Πριν από την υπογραφή του το έγγραφο διαβάζεται στα Πρόσωπα που εμφανίζονται και συμπράττουν και υπογράφεται από αυτά και τον συμβολαιογράφο. Αναφορά γι' αυτό γίνεται στο τέλος. Οι υπογραφές των αναφερομένων προσώπων και του συμβολαιογράφου τίθενται σε κάθε φύλλο. Κάτω από τις παραπομπές, καθώς και στο τέλος του εγγράφου. Σε περίπτωση κατά την οποία ένας από τους εμφανισθέντες δηλώσει ότι αδυνατεί να υπογράψει, γίνεται σχετική αναφορά στο τέλος του συμβολαίου», επίσης στην παράγραφο 5 ιδίου ως άνω άρθρου ορίζεται ότι «Κάθε φορά που ο χώρος σε κάθε φύλλο ή κάτω από τις παραπομπές δεν επαρκεί για τις υπογραφές όλων των προσώπων που εμφανίζονται και συμπράττουν, τα πρόσωπα αυτά ορίζουν δύο από αυτούς, οι οποίοι θα υπογράψουν και γίνεται σχετική αναφορά στο τέλος του συμβολαίου», από τον συνδυασμό συνεπώς των ως άνω διατάξεων προκύπτει σαφέστατα ότι σε κάθε ζυγή σελίδα του αντιγράφου συμβολαίου τίθεται υποχρεωτικά σφραγίδα και υπογραφή του συμπράττοντος συμβολαιογράφου, καθώς οπωσδήποτε και στο τέλος του αντιγράφου του συμβολαίου. Δεν νοείται τιθεμένη σφραγίδα του συμπράττοντος συμβολαιογράφου άνευ υπογραφής αυτού.

Ως προς το δεύτερο τιθέμενο ερώτημα : είναι σαφές όπως προκύπτει από το κείμενο των διατάξεων της παραγράφου 1α και β του άρθρου 43 του Ν.2830/2000 περί του «ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ» στις οποίες ορίζεται σχετικά ότι «1.α) Η παράβαση των υποχρεώσεων και απαγορεύσεων που προβλέπονται από τον νόμο και τις λοιπές κανονιστικές διατάξεις ή εγκύκλιες διαταγές και συνδέονται με την υπηρεσιακή κατάσταση του συμβολαιογράφου, β) Η παράβαση των κανόνων που επιβάλλονται από το νόμο και από τις λοιπές κανονιστικές διατάξεις για την άσκηση του λειτουργήματός του

και των συναφών σ' αυτό υπηρεσιακών ενεργειών», συνιστά αναντίρρητα πειθαρχικό παράπτωμα η μη συμμόρφωση προς τις προδιαληφθείσες διατάξεις.

Ως προς το τρίτο ερώτημα : δεν επέρχεται ακυρότητα του συμβολαίου εκ του ότι δεν σφραγίσθηκε και δεν υπεγράφη από τον συμβολαιογράφο εκάστη ζυγή σελίδα του αντιγράφου συμβολαίου εκτός από την τελευταία σελίδα αυτού, δοθέντος ότι όλα τα έγγραφα δημόσια και ιδιωτικά υπογράφονται πάντοτε μετά το πέρας της εξωτερικευμένης βουλήσεως του συντάκτη του κειμένου και των συμπραττόντων προσώπων. Η παραβίαση εκ μέρους του συμπράττοντος συμβολαιογράφου της κατά νόμο υποχρέωσης αυτού όπως σφραγίζει και υπογράφει εκάστη ζυγή σελίδα του αντιγράφου συμβολαίου δεν πλήττει το κύρος αυτού (αντιγράφου) ως εγγράφου, πλην όμως επειδή η ως άνω υποχρέωση έχει τεθεί προς αποτροπή του κινδύνου νοθεύσεως του (αντιγράφου) επισύρει σε βάρος του πειθαρχική δίωξη διότι εκθέτει έτσι σε κίνδυνο τα συμφέροντα των συναλλασσομένων και των τρίτων που συναλλάσσονται με αυτούς.

Ως προς το τέταρτο ερώτημα : οι υποθηκοφύλακες όταν διαπιστώνουν τις ανωτέρω ελλείψεις σε αντίγραφα συμβολαίων να απαιτούν από τους ενδιαφερομένους την προσκόμιση κανονικού αντιγράφου.

Ο Αντισταγγελέας Αρείου Πάγου

Νικόλαος Τσάγγας

- Κοινοποίηση σε όλους τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της χώρας

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ
ΒΕΛΛΗ 4
41110 ΛΑΡΙΣΑ
ΤΗΛ. 2410535552
ΦΑΞ 2410535880
e-mail: symsylar@otenet.gr

Λάρισα 5 Ιουλίου 2010

Αριθ. Πρωτ. 341

Π ρ ο ς

Την Εισαγγελία του Αρείου Πάγου

Λεωφ. Αλεξάνδρας 121

115 22 Αθήνα

Αξιότιμε κ. Εισαγγελέα,

Μας απασχολεί το κατωτέρω τιθέμενο θέμα:

Συμβολαιογράφος συντάσσει συμβόλαιο πώλησης ακινήτου, εις το οποίο ο πωλητής παρίσταται δυνάμει πληρεξουσίου.-

Μετά λίγες ημέρες ο πωλητής αντιλαμβάνεται ότι η πραγματική εμπορική αξία του ακινήτου υπολείπεται, όχι ιδιαίτερα σημαντικά, του τιμήματος το οποίο συμφωνήθηκε.-

Στην προσπάθειά του ακύρωσης του συμβολαίου προτείνει ότι το αντίγραφο του πληρεξουσίου δεν έφερε υπογραφές του συντάξαντος Συμβολαιογράφου στις ζυγές σελίδες των φύλλων, από τα οποία αποτελείται.- Επίσης, ότι η μεταγραφή του σχετικού συμβολαίου έγινε με βάση αντίγραφο, το οποίο πάλιν δεν έφερε υπογραφές του Συμβολαιογράφου στις ζυγές σελίδες των φύλλων από τα οποία αποτελείται.-

Το ερώτημά μας είναι αν κατά τη διάταξη του άρθρου 11, § 6 του Ν. 2830/2000 «Κώδικας Συμβολαιογράφων», πρέπει να τίθεται στα αντίγραφα στο τέλος κάθε ζυγής σελίδας σφραγίδα και υπογραφή του συντάκτη Συμβολαιογράφου ή είναι αρκετή μία μόνη υπογραφή στο τέλος του συμβολαίου;

Περαιτέρω, ο Συμβολαιογράφος ο οποίος χρησιμοποιεί τέτοιο αντίγραφο έχει ευθύνη, έστω πειθαρχική ή και αστική (914 επ ΑΚ) για την περίπτωση ακύρωσης του συμβολαίου;

Και τέλος, ο Υποθηκοφύλακας που καταχωρεί τέτοια συμβολαιογραφικά έγγραφα έχει παρόμοια ευθύνη;

Προφανώς, η ratio legis αποβλέπει στην εξασφάλιση του γραπτού κειμένου από τυχόν προσθήκες και αυτό ρητώς προβλέπεται από την § 4 του ιδίου άρθρου 11 του αυτού Κώδικα των Συμβολαιογράφων.-

Όμως, μόνον η σφραγίδα στο τέλος κάθε φύλλου χωρίς την υπογραφή του Συμβολαιογράφου είναι δυνατόν να αποκλείσει την προσθήκη άλλου κειμένου, το οποίο δυνατόν να αλλοιώσει την βούληση των συμβαλλομένων;

Ποία τότε η ευθύνη του εκδόσαντος Συμβολαιογράφου, ο οποίος δεν έλαβε όλα τα κατάλληλα - πρόσφορα μέτρα για τελεσφόρο αποτροπή της νόθευσης του εγγράφου;

Επειδή πρόκειται για θέμα γενικωτέρου ενδιαφέροντος που αφορά όλους τους συναδέλφους συμβολαιογράφους, παρακαλούμε για την κατά το δυνατόν συντομότερο έκδοση της, επί του θέματος τούτου, γνωμοδότησης Σας, κατ' άρθρον 25, § 2 του Ν. 1756/1988, προκειμένου να αντιμετωπιστεί το θέμα ενιαία και πανελλαδικά.-

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΒΑΣ. ΑΛΜΠΙΑΝΗΣ