

**Μ**ε το άρθρο 361 ο Αστικός Κώδικας δέχεται την αυτονομία της ιδιωτικής βούλησης και την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων. Αυτό δε προκύπτει από το γεγονός, ότι, όπου ο Κώδικας αποδοκιμάζει τη σύμβαση λόγω του περιεχομένου της εκφράζεται γι' αυτό σαφώς, άρα σε κάθε άλλη περίπτωση επιτρέπει ελευθερία περιεχομένου στη σύμβαση (ΜΠΑΛΗΣ, Ενοχικό Δίκαιο σελ 248). Σύμφωνα με τις διδαχές της νομικής επιστήμης η έννοια της ελευθερίας των συμβάσεων περιλαμβάνει τα ειδικότερα στοιχεία: α)Της

μεταλλευόμενα τη μοναδικότητά τους ή την ισχυρή τους θέση στο εγχώριο οικονομικό στερέωμα δεν αφήνουν περιθώρια αντίδρασης στους αντισυμβαλλομένους των. Στα στενά πλαίσια του παρόντος άρθρου μπορούμε επιγραμματικά να επισημάνουμε σε σχέση με την πρώτη κατηγορία απαγορεύσεων περιπτώσεις, στις οποίες από ειδικές διατάξεις αναγκαστικού χαρακτήρα καθορίζεται με αυστηρότητα τι θα ισχύει σε μια ενοχική σχέση κατά τρόπο, που τα συμβαλλόμενα μέρη δεν μπορούν να μεταβάλουν (Βλ. Σταθόπουλο ε.α.), απαγορεύσεις σύναψης δικαιοπραξιών σε ορισμένες περιοχές, όπως είναι οι παραμεθόριες (στις πραγματικά

## Η ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ Η ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΑΥΤΟΝΟΜΙΑΣ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΒΟΥΛΗΣΗΣ: ΕΝΑΣ ΜΥΘΟΣ

του *Τάσου Λαζαρίδη*

ελευθερίας σύναψης ή μη μιας σύμβασης, και β)Της ελευθερίας καθορισμού του περιεχομένου της (Σταθόπουλος σε ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΥ - ΓΕΩΡΓΙΑΔΗ, Αστικός Κώδικς, Ενοχικό Δίκαιο σελ. 280). Τι έχει απομεινεί όμως σήμερα από την περίφημη αυτή αρχή; Από μια πρώτη ματιά ο νομοθέτης του Αστικού Κώδικα, κινούμενος από το και συνταγματικά βεβαίως κατοχυρωμένο ιδανικό της ελευθερίας ανάπτυξης της προσωπικότητας και δραστηριότητας των προσώπων, θέλησε να δώσει στους συναλλασσομένους με τη μορφή μάλιστα του απαραβίαστου κανόνα ιδιωτικού δικαίου, πλήρη ελευθερία ανάπτυξης της βούλησής τους. Ωστόσο, ο ίδιος ο Κώδικας, με τη θέσπιση των γενικών ρητρών (αντίθεση σε χρηστά ήθη και στη συναλλακτική καλή πίστη, κατάχρηση δικαιώματος κλπ), καθώς και γενικά των κανόνων δημοσίας τάξεως, επιφέρει πρώτος πλήγμα στην αυτονομία της ιδιωτικής βούλησης θέτοντας κανόνες «ελέγχου» της συναλλακτικής δραστηριότητας των προσώπων. Κανόνες, οι οποίοι βεβαίως έχουν θέση στο σύστημα του Αστικού Κώδικα, η αναπόφευκτη όμως γενικότητα της διατύπωσής τους δεν διασφαλίζει την «ακριβή» εξειδίκευσή τους κατά περίπτωση, αφού αυτή απόκειται στην υποκειμενική κρίση του δικαστή. Ωστόσο, η θέσπιση των γενικών ρητρών και ο εξ αυτών περιορισμός της ελευθερίας της ιδιωτικής βούλησης μπορεί και πρέπει να γίνει δεκτός ως «αναγκαίο κακό» σε ένα δικαίο σύστημα, όπου η πλήρης ελευθερία συναλλακτικής δράσης πρέπει να αντισταθμίζεται από την ανάγκη προστασίας ορισμένων κατηγοριών συναλλασσομένων. Εξάλλου, οι από τις γενικές ρήτρες του Αστικού Κώδικα απορρέοντες περιορισμοί, αποτελούν το ελάχιστο μπροστά σε περιορισμούς, οι οποίοι επιβάλλονται τόσο από διατάξεις ειδικών νόμων όσο και από την εκδήλωση της ηγετικής θέσης ορισμένων προσώπων (κυρίως Τραπεζών, Οργανισμών, Ασφαλιστικών Εταιριών κλπ), τα οποία εκ-

παραμεθόριες και ακόμη χειρότερα στις κατ' επέκταση τέτοιες), περιπτώσεις, στις οποίες απαιτείται είτε προληπτικά είτε εκ των υστέρων για την ενεργοποίηση της σύμβασης έγκριση ή άδεια της Αρχής, περιπτώσεις, όπου οι πολεοδομικές διατάξεις θέτουν ανυπέρβλητα εμπόδια στην εκδήλωση της βούλησης κλπ. Αναλύοντας περαιτέρω την έννοια της ελευθερίας σύναψης ή μη μιας σύμβασης, στην οποία περιλαμβάνεται και η έννοια της δυνατότητας σύναψης ή μη αυτής, θα βρεθούμε αντιμέτωποι με εμπόδια, τα οποία προκύπτουν κυρίως από το κόστος σύναψης αυτής, δεδομένου ότι από μια σύμβαση όλοι (κράτος, οργανισμοί, ταμεία κλπ) ζητούν το (μικρότερο ή μεγαλύτερο) «μεζεδάκι» τους, το οποίο (κόστος) τελικά καθιστά ιδιαίτερος επαχθή την κατάρτιση μιας σύμβασης, αν δεν τη ματαιώνει κιόλας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα εδώ η κατάρτιση σύμβασης δανείου με τους πιστωτικούς οργανισμούς, για τις οποίες θα μπορούσαμε να πούμε, ότι ο δανειζόμενος θα πρέπει να προβεί στη λήψη άλλου δανείου, προκειμένου να αντεπεξέλθει στα έξοδα της δανειακής σύμβασης, στην οποία αποβλέπει. Ακόμη οι επιβαλλόμενες από ποικίλες διατάξεις υποχρεώσεις προσάρτησης στα σχετικά συμβόλαια διαφόρων δικαιολογητικών, ασχέτων με αυτή καθαυτή τη σύμβαση (αποδεικτικά φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας, βεβαιώσεις Τ.Α.Π. -Τ.Ο.Ε.Β. κλπ) ενδεχομένως να ματαιώσουν την κατάρτιση μιας σύμβασης ή να μεταβάλουν τη μορφή της. Σε άλλες περιπτώσεις, οι συμβαλλόμενοι βρίσκονται αντιμέτωποι με γραφειοκρατικές διατυπώσεις και φαινόμενα δυσπιστίας εκ μέρους των εκπροσώπων της δημόσιας αρχής, ώστε να εγκαταλείπουν κάθε προσπάθεια υλοποίησης της συμβατικής τους προσπάθειας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα περιορισμού της αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης αποτελούν (για να αναφερθούμε στη δεύτερη από τις κατηγορίες, τις οποίες παραπάνω αναφέραμε) οι λεγόμενες συμβά-

σεις προσχωρήσεως. Στις συμβάσεις αυτές με τη χρήση από πριν διατυπωμένων έντυπων όρων καθορίζεται το περιεχόμενο αποκλειστικά από το ένα συμβαλλόμενο μέρος, ασφαλώς το ισχυρότερο, ενώ για το δεύτερο παραμένει στην ουσία μόνο η (θεωρητική, αφού εκ των πραγμάτων δεν υπάρχει δυνατότητα επιλογής) ελευθερία σύναψης ή μη της σύμβασης. Έτσι, η σε όλους αναγνωριζόμενη κατ' αρχήν ελευθερία από κοινού καθορισμού του περιεχομένου μιας σύμβασης εκ των πραγμάτων εξαφανίζεται για τους αναγκαστικά στις συμβάσεις αυτές προσχωρούντες συμβαλλομένους (βλ. Σταθόπουλο ε.α.). Οι περισσότερες από αυτές τις συμβάσεις (κυρίως οι δανειακές και οι συμβάσεις ασφάλισης) αποτελούν ποιήματα αλαζονείας και ολοκληρωτικής περιφρόνησης της θέλησης του ασθενέστερου αντισυμβαλλομένου. Χαρακτηριστικά θυμάμαι σύμβαση δανείου με μεγάλο τραπεζικό οργανισμό, στην οποία αναφερόταν, ότι η τράπεζα κι αν ακόμη ο οφειλέτης ανταποκρινόταν στην ατελείωτη ακολουθία των «υποχρεούται» και παρά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης με τα συνακόλουθα έξοδα κλπ, η τράπεζα και πάλι δεν θα «υπεχρεούτο», αλλά θα «εδικαιούτο» να χορηγήσει το συνομολογούμενο δάνειο. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι συμβάσεις προσχωρήσεως είναι «λεόντειες», όπου το ισχυρό μέρος τα θέλει όλα για τον εαυτό του. Χαρακτηριστικό παράδειγμα περιορισμού ή και εκμηδενισμού της ιδιωτικής βούλησης στην υπόψη κατηγορία αποτελεί επίσης η σύμβαση εργασίας σε ορισμένες περιπτώσεις, όπου ως εργοδότης εμφανίζεται μεγάλη επιχείρηση ή δημόσιος ή κοινωφελής οργανισμός. Το σημαντικότερο πλήγμα όμως στην αυτονομία της ιδιωτικής βούλησης επιφέρουν οι κανόνες του φορολογικού δικαίου. Η δικαιοπραξία γενικά και η σύμβαση ειδικότερα αποτελούν κατά κανόνα τη βάση της φορολογίας, τουλάχιστον για την ύλη του αστικού δικαίου. Η βαθμιαία ανάπτυξη της οικονομικής δραστηριότητας και η συνακόλουθη προσπάθεια της φορολογούσας αρχής να ανταποκριθεί σ' αυτήν και να την παρακολουθήσει, ώστε να επιτυγχάνει τη σύλληψη της φορολογητέας ύλης, κατέστησαν αναγκαίο στοιχείο της σύμβασης την προσπάθεια των συμβαλλομένων να επιτύχουν την σ' αυτήν μικρότερη συμμετοχή του κράτους, πάντως με νόμιμα ή νομιμοφανή μέσα, κυρίως δε με την επιλογή του τύπου εκείνου, ο οποίος συνεπάγεται τα λιγότερα φορολογικά βάρη, αλλά ο οποίος (τύπος) ταυτόχρονα θα προστατεύει και θα διαφυλάσσει τη βούληση των συμβαλλομένων (βλ. Γεωργίου Αναστασάκη, Η επίδραση της φορολογικής νομοθεσίας επί των συμβάσεων, Αθήνα 1983, σελ. 107 επ). Έτσι, μεταξύ των συναλλασσομένων από τη μεριά και της φορολογούσας αρχής από την άλλη άρχισε να διαδραματίζεται ένα ατελείωτο «κρυφτούλι», στο οποίο η ιδιωτική βούληση διαθέτουμε τα προσόντα και όπλα της ευελιξίας και της δημιουργικής φαντασίας καταφέρνει, άλλοτε σε μεγαλύτερο και άλλοτε σε μικρότερο βαθμό, να βγαίνει νικήτρια ή με τις μικρότερες δυνατές απώλειες, ενώ η φορολογούσα αρχή, μη διαθέτουμε άλλωστε το προσωπικό κίνητρο, προσπαθεί εκ των υστέρων



να καλύπτει και να φράσσει τις διόδους διαφυγής. Η προσπάθεια των φορολογουμένων, εκδηλούμενη κυρίως με τις σχετικές συμβάσεις, είναι να υπαχθεί η φορολογούμενη υπόθεση σε νομικό και πραγματικό χαρακτηρισμό, ο οποίος θα έχει την ελαφρότερη φορολογική μεταχείριση (βλ. Γεωργίου Αναστασάκη ε.α.). Η συμπεριφορά αυτή των φορολογουμένων ασφαλώς δεν επικροτείται, θα αποτελεί όμως αναμφισβήτητη πραγματικότητα έως ότου διαμορφωθεί πραγματική φορολογική συνείδηση με την έννοια της συνειδητής ανταπόκρισης στην υποχρέωση συνεισφοράς προς την Πολιτεία αφενός, και της ύπαρξης ενός ορθολογικού και ρεαλιστικού φορολογικού πλαισίου αφετέρου. Η ουσία είναι, ότι η επίδραση της φορολογικής νομοθεσίας στις συμβάσεις είναι καθοριστική. Οι διατάξεις φορολογίας εισοδήματος, αλλά (κυρίως) αυτές του κεφαλαίου καθορίζουν την επιλογή του τύπου της σύμβασης, αλλά και τον καθορισμό του περιεχομένου αυτής, πολλές φορές όχι σύμφωνα με την πραγματική βούληση των συναλλασσομένων. Άλλες πάλι φορές οδηγούν στην εμπλοκή προσώπων, τα οποία υπό άλλες περιστάσεις δεν θα είχαν καμιά σχέση με την επιχειρούμενη δικαιοπραξία. Έτσι (χωρίς να συντελείται παρανομία) η βούληση των συμβαλλομένων, οι οποίοι δεν συνδέονται με στενή συγγενική σχέση, να συσταθεί δωρεά παίρνει τη μορφή σύμβασης πώλησης, αφού η εφαρμογή της φορολογικής κλίμακας θα εκμηδένιζε την σκοπούμενη ωφέλεια ή η βούληση για δικαιοπραξία «αίτια θανάτου» οδηγεί για τους ίδιους λόγους (και φόβους) σε κατάρτιση της κατάλληλης σύμβασης «εν ζωή». Ο διαφορετικός τρόπος φορολόγησης των εισοδημάτων των συζύγων και των τέκνων οδηγεί στη μεταβίβαση ακινήτων ή εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων με μοναδικό κριτήριο την αποφυγή καταβολής του αναλογούντος πραγματικά φόρου εισοδήματος. Η φαντασία των συμβαλλομένων (με τη συνδρομή βεβαίως των επαϊόντων, μη εξαιρουμένων των συμβολαιογράφων και δικηγόρων) οδήγησε σε επιλογή λύσεων «ων ουκ ἔστιν αριθμός», τις οποίες δεν μπορούμε, αλλά και ούτε είναι σκόπιμο να αναφέρουμε εδώ. Οδήγησε ακόμη στη δημιουργία νέων μορφών συμβάσεων ή και εταιρικών σχημάτων, πολλά εκ των οποίων η Πολιτεία αναγκάστηκε εκ των πραγμάτων να αποδεχθεί και να ρυθμίσει νομοθετικά τη λειτουργία τους. Από όσα παραπάνω συνοπτικά εκτέθηκαν για το σημαντικότερο αυτό θέμα συμπερασματικά προκύπτει, ότι η (ως απαραβίαστη) θεσπισθείσα αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και της αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης έχει παραβιασθεί τόσες φορές και σε τέτοιο βαθμό από παράγοντες εκτός του Αστικού Κώδικα, ώστε σήμερα να έχει απομεινεί από αυτήν (για να αποφύγουμε τις μακάβριες εκφράσεις) το περίγραμμα της σκιάς της. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει στο προαναφερόμενο σύγγραμμά του ο Γ.Αναστασάκης «αποτελεί πλάνην ο ισχυρισμός, ότι εις τον χώρον του ιδιωτικού δικαίου τα μέρη απολαμβάνουν απολύτου ελευθερίας εις την διαμόρφωσιν των εννόμων αυτών σχέσεων».

*Ο Τάσος Λαζαρίδης, είναι Συμβολαιογράφος Σερβίων Κοζάνης*

# Μεταβίβαση του δικαιώματος (εν)ασκήσεως της επικαρπίας

Της Νιόβης Κοριζή

Του Ευάγγελου Βαντσιδή

Αφορμή για τις παρακάτω σκέψεις, που εύχομαι να αποτελέσουν και αιτία για περαιτέρω διάλογο, μου έδωσε η γνωστή πλέον σε όλους μας και πολυσυζητημένη, υπ' αριθμ. 323/2000 Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Γ' Τμήμα) Συνεδρίαση της 8-6-2000, σχετικά με τη μεταβίβαση του δικαιώματος της ενάσκησης της επικαρπίας με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Το ερώτημα υποβλήθηκε από τη Γενική Διεύθυνση Φορολογίας Εισοδήματος, προκειμένου να διευκρινιστεί η παρ. 1 του άρθρου 20 του Ν. 2238/94 όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την οποία φορολογήσιμο εισόδημα αποτελεί το εισόδημα που αποκτάται από πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβαστεί με οριστικό συμβόλαιο... το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, καθώς και από πρόσωπο στο οποίο έχει μεταβιβαστεί με οριστικό συμβόλαιο το δικαίωμα ενάσκησης επικαρπίας. Για τη μεταβίβαση με οριστικό συμβόλαιο των προαναφερθέντων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, δηλαδή της πλήρους κυριότητας, της επικαρπίας ή της οίκησης, πλην της νομής, δεν γεννιέται καμία αμφιβολία, ότι απαιτείται οριστική σύμβαση που περιβάλλεται το συμβολαιογραφικό τύπο και μεταγράφεται. Ως προς τη μεταβίβαση του δικαιώματος (εν)ασκήσεως της επικαρπίας έχω να παρατηρήσω τα ακόλουθα: Όπως σωστά δέχεται η γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους στο σκεπτικό της, σύμφωνα με το άρθρο 1166ΑΚ το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας, που είναι προσωπική δουλεία, αν δεν ορίστηκε διαφορετικά είναι αμεταβίβαστο. Κατ' εξαίρεση μπορεί να μεταβιβαστεί σε τρίτο πρόσωπο η άσκηση της επικαρπίας με την επιφύλαξη του άρθρου 1164 Α.Κ. Η μεταβίβαση αυτή αποτελεί ενοχική σύμβαση μεταξύ μεταβιβάζοντος και αποκτώντος υπό την έννοια ότι η ενέργειά της αναπτύσσεται μεταξύ των μερών (inter partes). Το περιεχόμενο της ενοχικής αυτής συμφωνίας, καθορίζεται ελεύθερα από τα συμβαλλόμενα μέρη και μπορεί να συμπίπτει με την ίδια την επικαρπία χωρίς αυτό να συνεπάγεται και την απώλεια του ενοχικού της χαρακτήρος. Μπορεί με άλλα λόγια το περιεχόμενο της συμβάσεως να αποτελέσει μόνο η χρήση ή μόνο η κάρπωση ή και αμφότερα. Η συμφωνία αυτή ως ενοχική σύμβαση μη έχουσα αντικείμενο τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου (369 Α.Κ.) δεν απαιτείται να περιβληθεί το συμβολαιογραφικό τύπο και δε μεταγράφεται (119 Α.Κ.). Από τη γραμμική ερμηνεία της προμνησθείσης φορολογικής διατάξεως δεν προκύπτει η υποχρέωση τήρησης τύπου για τη σύμβαση, πρέπει όμως η παραχώρηση αυτή να γίνει με οριστικό συμβόλαιο, δηλαδή κατ' αρχήν η διάταξη αποκλείει το προσύμφωνο. Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους με την προμνησθείσα γνωμοδότηση έκρινε ομόφωνα ότι "οριστικό συμβόλαιο" κατά την έννοια της διάταξης είναι η οριστική σύμβαση που καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο και μόνο θα λαμβάνεται υπόψη από τη φορολογούσα αρχή, προκειμένου να φορολογηθεί το εισόδημα σε άλλο πλην του κυρίου ή του επικαρπωτού πρόσωπο. Η μεταβίβαση αυτή γίνεται για κάποια νόμιμη αιτία την οποία ο Συμβολαιογράφος

πρέπει να μνημονεύει στη σύμβαση. Ειδικότερα αν η μεταβίβαση του δικαιώματος λάβει χώρα εκ χαρακτηριστικής αιτίας και άνευ ανταλλάγματος, ο Συμβολαιογράφος οφείλει να τηρήσει τις επιβαλλόμενες από τις διατάξεις του Ν.Δ. 118/73 υποχρεώσεις όπως ακριβώς θα έπραττε σ' οποιοδήποτε άλλο συμβόλαιο δωρεάς. Από φορολογικής πλευράς για τον προσδιορισμό του φορολογητέου αντικειμένου, εφαρμόζεται το άρθρο 15 του Ν.Δ. 118/73 σύμφωνα με το οποίο "προς την επικαρπία εξομοιώνεται και η χρήση και η οίκηση" και ειδικότερα η παράγραφος 3, κατά την οποία για τον προσδιορισμό της αξίας, λαμβάνεται υπόψη η ηλικία του επικαρπωτού που είναι στην προκειμένη περίπτωση ο παραχωρών το δικαίωμα. Ο τρόπος αυτός φορολογίας εναρμονίζεται με τη διάταξη του άρθρου 1166 του Α.Κ., σύμφωνα με την οποία η διάρκεια της συμβάσεως εφόσον δεν μπορεί να υπερβαίνει τη διάρκεια της επικαρπίας, εξαρτάται από την ηλικία του επικαρπωτού και από την πιθανολογούμενη διάρκεια ζωής αυτού. Είναι δυνατόν να συμφωνηθεί ως διάρκεια της σύμβασης ορισμένος χρόνος, οπότε η σύμβαση λήγει με την παρέλευση του χρόνου διάρκειάς της. Στην περίπτωση αυτή για τον προσδιορισμό της αξίας του δικαιώματος λαμβάνεται ποσοστό 1/20 της πλήρους κυριότητας για κάθε χρόνο διάρκειας της σύμβασης. Παρ' ότι η σύμβαση αυτή συνήθως συνάπτεται για φορολογικούς λόγους, δεν πρέπει να αμελείται το γεγονός, ότι αυτή παράγει τα έννομα αποτελέσματά της και δεσμεύει τα συμβαλλόμενα μέρη, οπότε πρέπει να προβλέπεται ενδεχομένως σ' αυτήν, η δυνατότητα μονομερούς λύσεως της από τον παρέχοντα, καθώς και άλλοι ειδικότεροι όροι κατά περίπτωση. Αν η παραχώρηση του δικαιώματος γίνεται επ' ανταλλάγματι, ο συμβολαιογράφος οφείλει να μνημονεύσει στο συμβόλαιο το συμφωνηθέν τίμημα, και τον τρόπο καταβολής του. Στην περίπτωση αυτή η μεταβίβαση δεν φορολογείται, γιατί ο Ν. 1521/50 αναφέρεται στην φορολόγηση εμπραγμάτων και όχι ενοχικών δικαιωμάτων όταν αυτά μεταβιβάζονται εξ επαχθούς αιτίας. Δεν αποκλείεται όμως σύμφωνα με το άρθρο 34 Ν.Δ. 118/73, αν η σύμβαση είναι εικονική, υπό τύπο συμβάσεως επ' ανταλλάγματι, που υποκρύπτει δωρεά, ο οικονομικός έφορος να την χαρακτηρίσει δωρεά και να επιβάλλει τον οικείο φόρο δωρεάς. Πρέπει να παρατηρήσουμε ότι ο σκοπός (ratio) του φορολογικού νομοθέτη της παρ. 10 του άρθρου 2 του Ν. 2753/99 που τροποποίησε την παρ. 1 του άρθρου 20 του Ν. 2238/94, ήταν ο καθορισμός του κύκλου των υποχρέων προσώπων για την καταβολή του φόρου εισοδήματος και το πνεύμα (animus) της γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η μεταβίβαση αυτή να λαμβάνει χώρα πραγματικά και όχι κατά τα φαινόμενα. Στην πράξη δυστυχώς η διάταξη αυτή καταστρατηγείται συστηματικά, προκειμένου οι φορολογούμενοι να επιτυγχάνουν τη διάσπαση του εισοδήματός τους, οπότε δεν αποκλείεται στο μέλλον η διάταξη αυτή να τροποποιηθεί ή να αντικατασταθεί από άλλη.

Η Ν. Κοριζή είναι συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης

Συγχαρητήρια, έγινες συμβολαιογράφος,

Έγινες συμβολαιογράφος στη εποχή που ο πλανήτης μας καθυποτάσσεται στον παντοδύναμο άνθρωπο, που με τους δορυφόρους, την κάμερα και τους υπολογιστές έκανε πλέον μία ολόπλητη, ολόκληρη τη γη. Ο Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών απαριθμεί περισσότερα από 200 κράτη, που αδηφάγα αγωνίζονται να επεκτείνουν την κρατική επιρροή τους, σε αποκλειστικά δικές τους οικονομικές ζώνες. Το παγκόσμιο οικονομικό σύστημα έχει πλέον συγκροτηθεί. Γεγονότα που συμβαίνουν σε μία γωνιά της γης την επηρεάζουν στο σύνολό της. Η ενίσχυση των συναλλαγών και η ταχύτητα της διάδοσης των ιδεών, οδηγούν τα άτομα και τους λαούς σε διαρκή αλληλοσύγκρουση. Κάθε επί μέρους ιστορία απορροφάται από την παγκόσμια ιστορία. Η συμβίωση κοινοτήτων που στο παρελθόν αλληλομισήθηκαν ή ακόμη αλληλομισούνται,

## ΠΑΡΑΙΝΗΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΕΝΑ ΝΕΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟ

άρχισε να πραγματοποιείται. Έγινες συμβολαιογράφος την εποχή που υποβαθμίζονται οι παλιές αντιπαλότητες, που οι αντιπαράθεσεις των ανθρωπίνων κοσμοθεωριών για θρησκείες και ιδεολογίες, υποβαθμίζονται σε απλές γνώμες, αλλά και σε εποχή που οι παγκόσμιες αρχές και οι ανθρώπινες αξίες καθημερινά υποβαθμίζονται. Συγχαρητήρια, έγινες συμβολαιογράφος την εποχή της παγκοσμιοποίησης, Ποιος όμως είναι ο ρόλος σου σ' αυτήν την αντιφατική κοινωνία την οποία καλείσαι να υπηρετήσεις; Έχεις άραγε μοναδικό σκοπό να εξασφαλίσεις τις συναλλαγές; Να περιορίσεις τις δίκες; Και να συμβάλεις στην ασφαλέστερη επίλυση των διαφορών; Έχεις μοναδικό σκοπό να δώσεις κύρος στις συναλλαγές ή στο έγγραφο; Ή θα πρέπει παράλληλα με τις υποχρεώσεις σου αυτές να δεις και τον άνθρωπο, να υπηρετήσεις αρχές και αξίες που πρέπει να ακολουθούν το λειτουργήμα σου και που αιώνες ολόκληρους ακολούθησαν οι προηγούμενοι από σένα. Μην ξεχνάς λοιπόν, ότι ο άνθρωπος γεννήθηκε ελεύθερος, για να δημιουργεί, να αναπτύσσεται και να είναι ευτυχισμένος.

Βοήθησέ τον με τις γνώσεις σου, την συμπεριφορά σου και τον ανθρωπισμό σου. Προσπάθησε να είσαι υπεύθυνος στην ατομική και την κοινωνική ζωή σου, χωρίς να εκτρέπεις από τα καθήκοντά σου και χωρίς ποτέ να κάνεις «ηθελήμενα λάθη».

Να είσαι αξιοπρεπής, δίκαιος, συνεπής, ειλικρινής και αυτάρκης και να μην υποδουλώνεσαι από κανένα πάθος και εξαναγκασμό. Προσπάθησε να καλυτερέψεις τις συνθήκες εργασίας και λειτουργίας του γραφείου σου. Να μελετάς, ώστε να είσαι γνώστης των επιστημονικών και πραγματικών δεδομένων, για να έχεις πίστη στη δύναμη των γνώσεών σου και στις ικανότητές σου. Να μην είσαι πλεονέκτης και να αγωνίζεσαι με υπομονή, σύνεση και διαρκή προσπάθεια για το καλύτερο.

Να διχάζεις τις διαφορές και να υπερασπίζεσαι τους ασθενέστερους. Να είσαι σύγχρονος και πάντοτε ενήμερος στα δρώμενα της Ελληνικής και της παγκόσμιας πολιτικής ζωής. Να είσαι ευγενής προς όλους και να εκτιμάς τους συνεργάτες και τους συναδέλφους σου.

Η συμπεριφορά σου να διαπνέεται από «ανθρωπιά» να είναι «ανθρωπιστική». Έτσι θα καταφέρεις να έχεις λιγότερα προβλήματα, ήσυχη συνείδηση και περισσότερους φίλους και να επιβεβαιώσεις ότι έγινες πια, όχι απλά ένας επιστήμονας καταχωρητής δηλώσεων βουλήσεως, αλλά ένας «καλός συμβολαιογράφος». Αυτά μπόρεσα να συγκρατήσω και να σας μεταφέρω, από όσα είπα ένας παλιός και γεμάτος πείρα συμβολαιογράφος στον εγγονό του, που με καμάρι του έδειξε την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως που δημοσίευσε τον διορισμό του ως συμβολαιογράφου.

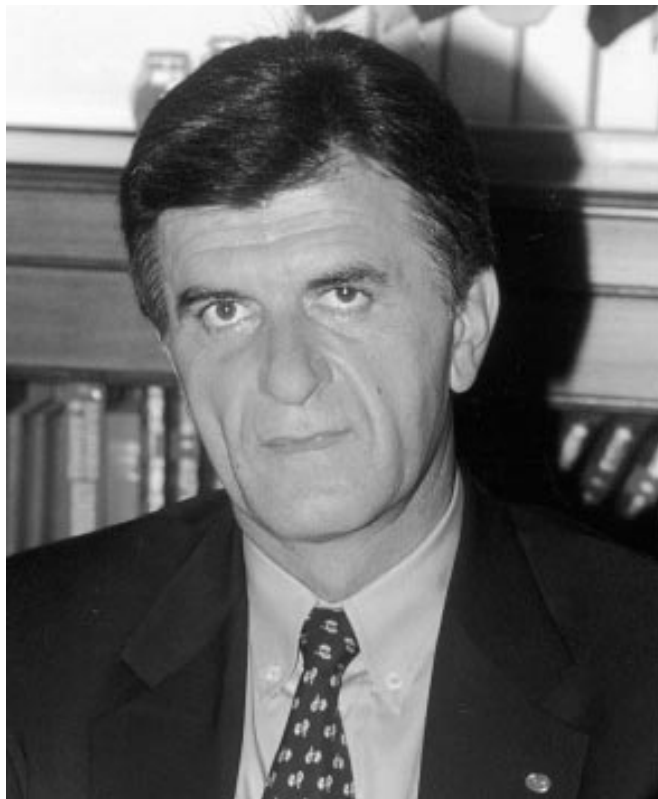
Ο Ε. Βαντσιδής είναι συμ/φος Θεσ/νίκης



ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΔΙΑΛΟΓΟΣ

# Φίλιππος Πετσάλνικος

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ



**- Κύριε Υπουργέ, Ας ξεκινήσουμε τη συνέντευξή μας με μία προσωπική ερώτηση. Από το 1985 εκλέγεστε συνεχώς βουλευτής Καστοριάς και έχετε θητεύσει σε διάφορες κυβερνητικές θέσεις. Εδώ και αρκετούς μήνες είστε Υπουργός Δικαιοσύνης, αυτό προφανώς συνεπάγεται μεγάλο φόρτο εργασίας και ελάχιστο ελεύθερο χρόνο. Περιγράψτε μας μια τυπική σας μέρα και πείτε μας αν ανταλλάγετε τη ζωή του απλού πολίτη.**

«Η μέρα ξεκινά γύρω στις 8 και στο γραφείο γύρω στις 9, με μία σύντομη ματιά στον τύπο και συνεργασία με το γραφείο μου για το πρόγραμμα της ημέρας. Το πρόγραμμα περιλαμβάνει συνεργασίες με το διευθυντή του γραφείου και τους συνεργάτες μου για θέματα που αφορούν ένα ευρύ φάσμα, από την προώθηση νομοσχεδίου, έως τη λειτουργία του σωφρονιστικού συστήματος ενώ ενδιάμεσα υπάρχουν σχετικές επικοινωνίες μου με συναρμόδιους για διάφορα θέματα συναδέλφους μου Υπουργούς.

Γύρω στο μεσημέρι αρχίζουν τα ραντεβού με φορείς κλπ., ενώ το απόγευμα συχνή είναι η παρουσία μου σε κοινοβουλευτικές εργασίες. Το βράδυ συνήθως έχουμε τις συσκέψεις για την επεξεργασία των κειμένων των νομοσχεδίων και αργότερα για την υπογραφή των διαφόρων εγγράφων. Συνήθως γύρω στις 11.00- 11.30' τη νύχτα έχει ολοκληρωθεί μια "κοινή" ημέρα στο Υπουργείο. Όλα αυτά σημαίνουν ότι είναι ελάχιστος ως ανύπαρκτος ο ελεύθερος χρόνος. Υπάρχουν

στιγμές που "ζηλεύω" όσους έχουν κανονικούς ρυθμούς στη ζωή τους, αλλά η ενασχόλησή μου με τα κοινά ήταν και είναι προσωπική μου επιλογή και δεν μου φταίει κανείς γι' αυτό.

Στις ελάχιστες ώρες που μπορώ να διαθέσω για μένα κάνω δύο πράγματα που λατρεύω, δηλαδή αθλητισμό και ακούω μουσική».

**- Πόσο σας εκφράζει ο χαρακτήρισμός του πολιτικού - αγωνιστή της γενιάς της μεταπολίτευσης. Θεωρείτε ότι η γενιά αυτή έδωσε στον τόπο ό,τι είχε να δώσει;**

«Η γενιά της μεταπολίτευσης εξέφρασε προσδοκίες του ελληνικού λαού και ανέδειξε αιτήματα με την αγωνιστική παρουσία της για την κατοχύρωση και τη διεύρυνση της δημοκρατίας, των ατομικών και κοινωνικών δικαιωμάτων, την εθνική ανεξαρτησία, την ανάπτυξη της χώρας και την ευημερία των πολιτών.

Η εικόνα της Ελλάδος σήμερα σε σχέση με το παρελθόν αποτελεί την καλύτερη απάντηση για την προσφορά των δημιουργικών δυνάμεών της στην κατάκτηση πολλών από τους στόχους που είχαν τεθεί μετά το 1974. Και η συμβολή της γενιάς της μεταπολίτευσης σ' αυτό υπήρξε καθοριστική.

Είμαι πολίτης και πολιτικός που γαλουθήθηκε με τα οράματα αυτής της περιόδου και κατέθεσα τις δυνάμεις μου στην προσπάθεια να ανταποκριθεί η γενιά μου στις μεγάλες προκλήσεις.

Σήμερα έχουν διαμορφωθεί νέα δεδομένα, τίθενται νέοι στόχοι που πρέπει να κατακτηθούν και η γενιά της μεταπολίτευσης που είναι παρούσα στην πολιτική, κοινωνική και οικονομική ζωή της χώρας έχει πολλά ακόμη να προσφέρει».

**- Και τώρα στα δικά μας. Ποια είναι η γνώμη σας για τη θέση του Έλληνα συμβολαιογράφου στο δικαϊκό μας σύστημα και για την προσφορά του γενικότερα στα νομικά δρώμενα;**

«Ο συμβολαιογραφικός θεσμός παρέχει εγγύηση ασφάλειας και εγκυρότητας στις συναλλαγές και προστατεύει αποτελεσματικά τόσο το δημόσιο όσο και το ιδιωτικό συμφέρον. Ο ρόλος του συμβολαιογράφου στο δικαϊκό μας σύστημα είναι αναντικατάστατος και επιβάλλεται η προστασία και η ενίσχυση του, προκειμένου να ανταποκριθεί στις αυξημένες απαιτήσεις της εποχής».

**- Πρόθεσή σας είναι να αναβαθμίσετε την άσκηση των δικηγόρων για την απόκτηση άδειας επαγγέλματος. Μήπως στις προθέσεις σας είναι να γίνει κάτι αντίστοιχο και στους συμβολαιογράφους; Ακόμη περισσότερο πώς θα σας φαινόταν η θέσπιση συμβολαιογραφικού δικαίου στις νομικές σχολές της χώρας και ενδεχομένως η καθιέρωση σχολής συμβολαιογράφων αντίστοιχης της σχολής δικαστών.**

«Το όλο θέμα θα εξετασθεί μετά την υποβολή σχετικών προτάσεων από τους συμβολαιογραφικούς συλλόγους καθώς και σε συνεργασία με το Υπουργείο Παιδείας στα πλαίσια της συνολικής αναβάθμισης των νομικών σπουδών».

**- Φέτος πρώτη φορά με δική σας πρωτοβουλία αναθεωρήθηκε το σύστημα διεξαγωγής εξετάσεων των υποψηφίων συμβολαιογράφων. Ρηξικέλυθη αλλαγή είναι η κατάργηση των προφορικών εξετάσεων. Ποιο το σκεπτικό της κατάργησής τους; (Σήμερα που παίρνουμε τη συνέντευξη αυτή - πρώτη βδομάδα του Δεκεμβρίου, δεν έχουν ανακοινωθεί ακόμη τα αποτελέσματα των υποψηφίων, πράγμα το οποίο συμβαίνει για πρώτη φορά στα πανελλήνια χρονικά. Πού οφείλεται η μεγάλη αυτή καθυστέρηση και τι πρέπει να κάνετε για να μην επαναληφθεί στις μελλοντικές εξετάσεις;**

«Με το ν. 2993/02 επιφέραμε αλλαγές - με πιο σημαντική την κατάργηση των προφορικών εξετάσεων- στον τρόπο διενέργειας του εισαγωγικού διαγωνισμού των υποψηφίων συμβολαιογράφων προκειμένου να αρθούν οι όποιες αμφιβολίες για το κύρος και την αδιαβλητότητα του. Η διεξαγωγή του πανελληνίου διαγωνισμού μόνο στις έδρες των Εφετείων Αθήνας και Θεσσαλονίκης και η θεσμοθέτηση των ομάδων βαθμολόγησης των γραπτών στην Κεντρική Υπηρεσία του Υπουργείου Δικαιοσύνης ενδυναμώνουν επίσης την αξιοκρατία και την αντικειμενικότητα των εξετάσεων αυτών. Οι όποιες δυσλειτουργίες και καθυστερήσεις παρατηρήθηκαν κατά την πρώτη εφαρμογή του νέου συστήματος, θα αντιμετωπιστούν πριν από τη διενέργεια του επόμενου διαγωνισμού».

**- Ας αλλάξουμε τώρα εντελώς κλίμα. Πολλοί συμβολαιογράφοι έχουν την άποψη, ότι το ισχύον εκλογικό σύστημα δεν ευνοεί την αξιοκρατική εκλογή συμβούλων στα συλλογικά όργανα. Ποια η γνώμη σας για την καθιέρωση ενιαίου ψηφοδελτίου υποψηφίων συμβούλων;**

«Για το θέμα της αλλαγής του ισχύοντος εκλογικού συστήματος και του τρόπου ανάδειξης των συμβούλων αρμόδια είναι η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας, η οποία μελετά και καταρτίζει προτάσεις για τροποποίηση των ισχυουσών σχετικών διατάξεων. Δεν έχω υπόψη μου καμία τέτοια πρόταση μέχρι σήμερα».

**- Η σελίδα σας στο διαδίκτυο μας εντυπωσίασε και γνωρίζουμε τις προθέσεις σας να εφαρμόσετε τις νέες τεχνολογίες στη δικαιοσύνη. Ο ίδιος προσωπικά πόσο εξοικειωμένος είστε με τις νέες τεχνολογίες;**

«Θεωρώ ότι οι νέες τεχνολογίες ανοίγουν εκπληκτικούς δρόμους για την απλοποίηση διαδικασιών και την εξυπηρέτηση των πολιτών. Προσωπικά εκτιμώ ότι χρειάζεται να καταβάλλω πολύ μεγάλη προσπάθεια για να μπορώ να παρακολουθώ αυτόν τον "μαγικό" κόσμο που μεταβάλλεται συνεχώς».

**- Σχετικά με το κτηματολόγιο, τώρα. Πιστεύετε ότι η συμμετοχή των Νομικών στη διαδικασία του κτηματολογίου ήταν επαρκής; Ακολούθηθηκε από την αρχή ο σωστός δρόμος για την εφαρμογή του; Ποιο το μέλλον του κτηματολογίου στην Ελλάδα;**

«Το κτηματολόγιο είναι από τα πιο σημαντικά έργα που εκπονεί τα

τελευταία χρόνια η Κυβέρνηση και ήδη από 1-1-2003 θα αρχίσει η μεταβατική περίοδος λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων ως κτηματολογικών γραφείων. Η περίοδος αυτή είναι καθοριστική για την εισαγωγή του θεσμού του κτηματολογίου στη χώρα και προς την κατεύθυνση αυτή το Υπουργείο Δικαιοσύνης συνεργάζεται με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, δημιουργικά και αρμονικά προκειμένου να εξασφαλιστεί η ομαλή μετάβαση στο νέο αυτό σύστημα με στόχο την ασφάλεια των συναλλαγών και των συναλλασσομένων. Γίνεται προσπάθεια να αξιοποιηθεί στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό η εμπειρία των υποθηκοφυλάκων και του προσωπικού των Υποθηκοφυλακείων. Ήδη το Υπουργείο Δικαιοσύνης βρίσκεται σε συνεργα-

**Ο ρόλος του συμβολαιογράφου στο δικαϊκό μας σύστημα είναι αναντικατάστατος. Επιβάλλεται η προστασία και η ενίσχυσή του προκειμένου να ανταποκριθεί στις αυξημένες απαιτήσεις της εποχής.**

σία με το Κτηματολόγιο για τον ορθότερο σχεδιασμό και τη σύννομη λειτουργία των κτηματολογικών γραφείων. Όσον αφορά τη συμμετοχή νομικών μεταξύ των οποίων και συμβολαιογράφων από το Ν. 2308/95 προβλέπεται η συμμετοχή τους στις λειτουργούσες πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες επιτροπές ενστάσεων».

**- Τέλος θέλαμε να θίξουμε ένα θέμα που ταλανίζει τον συμβολαιογραφικό κόσμο, εδώ και μία δεκαετία. Όπως σας είναι γνωστό με το ν. 2052/92 απαγορεύτηκε η σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας στα αγροτικά ακίνητα, χωρίς παράλληλα όμως να απαγορευτεί πολεοδομικά η διάσπαση του όγκου των κτιρίων. Ένα απλό παράδειγμα είναι, ότι μετά την ισχύ αυτού του νόμου, αν π.χ. ένας πατέρας, ο οποίος νομίμως ανήγειρε δύο μεμονωμένες κατοικίες στον αγρό του, θελήσει να μεταβιβάσει μία έκταση σε κάθε ένα από τα παιδιά του, δεν μπορεί να το κάνει, αλλά θα υποχρεωθεί να τις μεταβιβάσει κατ' ισομοιρία την κάθε μία. Παρά τις επανειλημμένες προτάσεις των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων και ιδίως της Θεσσαλονίκης, το θέμα δεν έχει διευθετηθεί νομικά. Ποια η γνώμη σας και κυρίως ποιες οι προθέσεις σας επί του ζητήματος αυτού;**

«Η πρωτοβουλία για νομική διευθέτηση αυτού του θέματος εμπίπτει στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθόσον αφορά πολεοδομικές διατάξεις».

N.Νάσλας - Χ. Φαρδής

Ευχαριστούμε και δημοσίως τον Υπουργό Δικαιοσύνης που ανταποκρίθηκε στο αίτημά μας για τη λήψη αυτής της συνέντευξης, παρά τον φόρτο εργασίας του λόγω των σημαντικών νομοθετημάτων του Υπουργείου το τελευταίο δίμηνο. Παράλληλα ευχαριστούμε και δημοσίως τους συναδέλφους κ. Βασίλειο Σταμπούλιδη συμ/φο Καστοριάς και κ. Βούλα Ταρνατώρου - Σαλπιστή συμ/φο Θεσ/νίκης για την άμεση συμβολή τους στη λήψη αυτής της συνέντευξης.

# Εκ των εσώ

# A

της Λιάνας Λέπηση

Αν σου πουν να περιγράψεις σήμερα εσύ ο συμβολαιογράφος τη δουλειά που κάνεις, τι εστί συμβολαιογραφία δηλαδή, θα πείς ασφαλώς, πως συμβολαιογραφία είναι η μόνη ασφαλής έκφραση και καταγραφή της βούλησης των ενδιαφερομένων μέσα στα πλαίσια και στον τύπο που επιβάλλει ο νόμος. Η περιβολή της βούλησης των ενδιαφερομένων με ειδικό από το νόμο καθορισμένο τύπο, από τον όχι απλά εντεταλμένο, αλλά τον ειδικά προετοιμασμένο ουσία επιστήμονα, η παρουσία, η συμμετοχή και η υπογραφή του οποίου, του συμβολαιογράφου δηλαδή, καθορίζει και εγγυάται με αυξημένη μάλιστα αποδεικτική αξία, την ακρίβεια όλου του περιεχομένου του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Κοντολογίς σαν να λέμε ο μόνος ασφαλής, εκτός από το ότι είναι και νομικά επιτασόμενος, τρόπος πιστοποίησης αλλά και διενέργειας μιας συναλλαγής, είναι το συμβολαιογραφικό έγγραφο.

**Η πιο μεγάλη δυσκολία του καθένα που προσπαθεί να επικοινωνήσει γραπτά και μαζικά απευθυνόμενος σε κάποιους που ούτε τον βλέπουν ούτε τον ξέρουν, είναι να κάνει μια τέτοια εισαγωγή στο κείμενό του, που, τουλάχιστον, ν' αρχίσουν να το διαβάζουν. Η αμέσως επόμενη, είναι να το διαβάσουν μέχρι το τέλος. Αυτό το τελευταίο προϋποθέτει, κυρίως σ' ένα περιοδικό για συναδέλφους σου, να είσαι όσο το δυνατόν περισσότερο ευχάριστος και να κάνεις τον αναγνώστη σου να ξεχάσει όσα συνήθως ξέρεις ότι τον αποσχολούν.**

**Εγώ, πρώτον, δυστυχώς για σας, δεν έχω στο γραπτό μου αυτό κανένα από τα δύο αυτά στοιχεία. Δεύτερον, δυστυχώς για μένα, μετά από τόσα χρόνια στο επάγγελμα, δεν μπορώ να λειτουργήσω χωρίς να στριφογυρίζω πάνω από το αντικείμενο της δουλειάς μου και χωρίς να αποπνέω από μακριά τα χαρακτηριστικά του επαγγελματός μου και μια διάχυτη αγωνία για να μη χαθεί αυτό το κατά τη φτωχή μου γνώμη, αξιόλογο λειτούργημα, που τόσο αγαπώ. Έτσι καλωσορίζοντας αυτή την τόσο φερέλπιδα προσπάθεια δημιουργίας αυτού του περιοδικού, θα κάνω μια από τα ίδια και δεν θα κακίσω κανέναν που θα σταματήσει να διαβάζει σε οποιοδήποτε σημείο του κειμένου σταματήσει αυτού. Και αρχίζω:**

Ετσι, αφού και σεις μαζί με μένα επαναλάβαμε αυτά που όλοι μας ξέρουμε, και καμαρώσαμε αρκετά την μοναδικότητα και την σπάνια για τα σημερινά δεδομένα εξαιρετικότητά μας, ας απολαύσουμε και το απυρόβλητο της υπάρξής μας, σαν επαγγελματίες, αφού κανείς δεν είναι ειδικώτερος, συνεπέστερος και καταλληλότερος για τη δουλειά αυτή, και ας παραπονεθούμε απλά και με το δίκιο μας, επειδή η πολιτεία, ως όφειλε, δεν μας έλυσε τα όποια προβλήματά μας που θα ικανοποιούσαν αυτή μας την χαρισματικότητα!!!!.

Έτσι είναι όμως τα πράγματα σήμερα; Αισθανόμαστε ασφαλείς και σίγουροι επαγγελματικά τόσο πολύ; Είμαστε πράγματι μοναδικοί και αναντικατάστατοι;

Και αν ναι, ποιο είναι το κυρίαρχο ειδικό χαρακτηριστικό μας; Και αν όχι, από τι κυρίως κινδυνεύουμε; Τι είναι αυτό που μόνο ο εμείς προσφέρουμε ή που πρέπει εμείς μόνο να προσφέρουμε για να διαφοροποιούμαστε αδιαμφισβήτητα από κάθε τι σχετικό;

Τους εξωγενείς κινδύνους που αφορούν τους συντεχνιακούς μας προβληματισμούς, δεν θέλω να τους θίξω σ' αυτή την φάση, γιατί και αντικείμενα αγώνων έχουν γίνει και αναλύθηκαν σε συνέδρια συλλογικά αλλά, κυρίως, γιατί αυτή είναι η αρμοδιότητα των συνδικαλιστικών μας οργάνων, τα οποία γι' αυτό το σκοπό και εκλέγονται και κρίνονται αναλόγως από εμάς.

Εγώ εδώ θέλω σ' αυτή τη στήλη να κουβεντιάσουμε ενδοσκοπικά. Για το τι είμαστε, τι πράγματι να κάνουμε και τι θα έπρεπε να κάνουμε, έτσι ώστε αυτές οι ιδιότητες

που θα μας έκαναν αναντίρρητα εκ των ουκ άνευ, να τηρούνται τόσο αυστηρά σαν τα ουσιωδέστερα στοιχεία της υπόστασής μας. Και εξηγούμαι: Τα πνευματικά προσόντα καθώς και η προσωπικότητα του καθ' ενός από μας, δηλαδή τα εφόδια που ο καθ' ένας αντιπαραθέτει στους συμβαλλόμενους και ανάλογα αξιολογείται, είναι προσωπι-

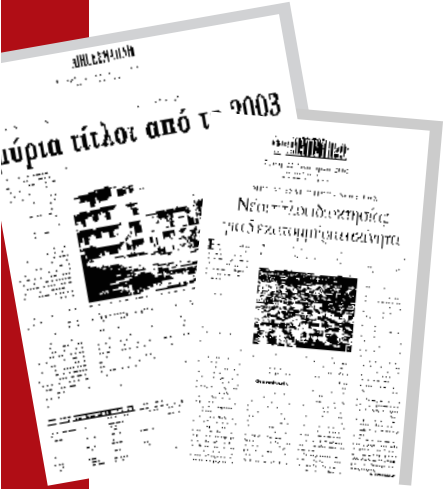
κό θέμα του κάθε συμβολαιογράφου. Η γνώση, η ενημέρωση, και η μελέτη όμως και κυρίως η τήρηση των κανόνων που καθιστούν το συμβολαιογραφικό έγγραφο στοιχείο, που σε κανένα σημείο του δεν αμφισβητείται, είναι κάτι που αφορά όλους μας και κυρίως το τελευταίο, δηλαδή, ότι σε κανένα σημείο του δεν αμφισβητείται, μας εξασφαλίζει το απαραίτητο και το σχεδόν αδιαμφισβήτητο της υπόστασής μας. Και δεν αναφέρομαι στα κύρια στοιχεία μόνο του συμβολαίου, αλλά σε ολόκληρο το έγγραφο. Όταν κάτι από αυτά που θα βεβαιώσουμε πως συνέβησαν δεν θα έχει στην πραγματικότητα συμβεί, θα θέσουμε εν αμφιβόλω όλο το συμβόλαιό μας. Και για να γίνω σαφέστερη αναφέρω, σαν παράδειγμα, κάποιες πιθανές περιπτώσεις από τις οποίες θα κινδυνεύαμε και οι οποίες πιθανόν να συμβούν στο μέλλον, λόγω των συνθηκών της ταχύτητας και της έλλειψης της τήρησης του τύπου μέσα στις οποίες δουλεύουμε: 1) Να μη διαβάζεται πάντα όλο το συμβολαιογραφικό έγγραφο, όπως βεβαιώνουμε στο τέλος της πράξης 2) Να μην είναι πράγματι παρόντες όσοι αναφέρονται σ' αυτό 3) Να μην υπογράφεται το συμβόλαιο απ' όλους την ίδια στιγμή 4) Οι δικηγόροι να μην παρίστανται στο συμβόλαιο και καθ' όλη την διάρκεια της πράξης και συνεπώς να μην το υπογράφουν ταυτόχρονα με τους συμβαλλόμενους 5) Τα πιστοποιητικά να μην βρίσκονται στα χέρια μας ή να έχουμε απλά αριθμούς πρωτοκόλλου την στιγμή της διενέργειας της πράξης 6) Να μην είμαστε παρόντες κατά την ανάγνωση και υπογραφή του εγγράφου. Μικρές ή μεγάλες ανακρίβειες των οποίων όμως εμείς, ενδεχομένως, θα βεβαιώνουμε την ακρίβεια α ν α κ ρ ι β ώ ς, και χωρίς να βάλουμε κακό στο νού μας, είτε γιατί θα μας προέτρεπαν οι δικηγόροι ( άρχισε να διαβάζεις από την περιγραφή, ή θα περάσω το μεσημέρι για υπογραφή, ή θα σου φέρω αύριο το πιστοποιητικό κλπ), είτε οι συμβαλλόμενοι, είτε για να μην μας πουν αρτηριοσκληρωτικούς, ή για να μην δυσαρεστήσουμε τον πελάτη, τον μεσίτη, τον δικηγόρο. Η ευθύνη του συμβολαιογράφου για ψευδή βεβαίωση (δείτε παρεμπιμπτόντως στον ποινικό κώδικα και στον κώδικά μας τι ποινες επισύρει) είναι δεδομένη στην περίπτωση αυτή. Κυρίως όμως θα πλήττονταν ανεπανόρθωτα το κύρος του συμβολαιογραφικού εγγράφου και ο συνάδελφος θα εγκληματούσε και κατά του εαυτού του και κατά των συναδέλφων του, αφού εκτός των άλλων, θα παραβίαζε εντελώς και θα καταργούσε από μόνος του τον λόγο για τον οποίο επιλέχθηκε ο ίδιος αλλά και το συμβολαιογραφικό έγγραφο από τον νόμο και μάλιστα θα το διατυμπάνιζε και στους συμβαλλόμενους. Έτσι θα είχαμε το φαινόμενο να θυσιάζεται από μας τους ίδιους το κύρος και η πιστότητα της πράξης μας και ταυτόχρονα να υποβιβάζεται σαν γραφική και να διακωμωδείται η συνέπεια και η πίστη στην εφαρμογή των επιταγών του νόμου όχι από τους τρίτους αλλά από κάποιους από μας. **Συμπέρασμα:** Ορατός ο κίνδυνος της αυτοκατάργησης, αφού οι ίδιοι θα βάζουμε τα χέρια μας και με βούλα και υπογραφή θα πιστοποιούσαμε ά λ λ α, από αυτά που πράγματι θα συνέβαιναν, παραβιάζοντας τον νόμο, για να μην κάνω κανένα λόγο για την πιθανότητα δημιουργίας δύο ειδών συμβολαιογραφίας, που θα ήταν α) αυτή που θα έπρεπε με νύχια και με δόντια να κρατήσουμε και που κρατάμε για να υπάρχουμε, και β) αυτή που θα γινόταν αν παρασυρόμασταν από τα σημεία των καιρών με αποτέλεσμα να αυτοκαταστραφεί και να χαθεί η συμβολαιογραφία ή να μεταλλαχθεί ο συμβολαιογράφος σε κάποιο γραφιά με σφραγίδα, όπως ο συμβολαιογράφος της Αμερικής.....

Με πολλές ευχές προς το περιοδικό αλλά και προς την συμβολαιογραφία για μακριά ζωή.



*Γ' αυτούς που άντεξαν να με διαβάσουν ως το τέλος Ευχαριστώ*

*Η Λιάνα Λέπηση είναι συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης*



# ΓΙΑ ΕΝΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

**ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ Γ. ΣΑΡΡΗ**  
Προέδρου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης

**Μ**ε την ανατολή της τρίτης χιλιετίας οι Έλληνες περίμεναν φως, περισσότερο φως, στο μεγαλύτερο από τα μεγάλα έργα της Ελλάδας, αλλά τούτο παραμένει ομιχλώδες.

Δέκα επτά περίπου χρόνια από την εισαγωγή του θεσμού του Κτηματολογίου στην Ελλάδα (ν. 1647/86 περί συστάσεως του Ο.Κ.Χ.Ε.) και επτάμιση από την υλοποίησή του (Ν. 2308/95 για την κτηματογράφηση) και ο Έλληνας ιστορικός νομοθέτης του Εθνικού μας Κτηματολογίου παραμένει προβληματισμένος.

Μη έχοντας, ακόμη και σήμερα σαφή αντίληψη του μοντέλου του κτηματολογίου που έχει εισαχθεί στη χώρα μας και μετά από αλλεπάλληλα νομοθετήματα, με βασικά τα προαναφερθέντα και τους Ν. 2508/97 και Ν. 2664/98 και υπουργικές αποφάσεις, η Ελληνική Πολιτεία, διά της κ. Υπουργού Π.Ε.Χ.Δ.Ε., τελούσα υπό την άμεση πίεση της αποφυγής του δεύτερου προστίμου των 28 εκατομμυρίων ευρώ των Ευρωπαίων εταίρων και της καταβολής των αμοιβών και δαπανών των υπηρεσιών της κτηματογράφησης (οι οποίες προσδοκάται να καλυφθούν από τα έσοδα του "κτηματοσήμου") ευρίσκεται σήμερα επί ποδός για την αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου του κτηματολογίου. Ένας από τους βασικούς σκοπούς αυτών που επωμίστηκαν τη βαρύνουσα ευθύνη να φέρουν εις πέρας το έργο της εισαγωγής και υλοποίησης Κτηματολογίου στην Ελλάδα, υπήρξε και εξακολουθεί να είναι, η χρηματοδότησή του κατά το μέγιστο εφικτό μέρος του από την Ευρωπαϊκή Ένωση, ενώ αυτοσκοπός τους θα έπρεπε να ήταν η εισαγωγή και υλοποίηση ενός Κτηματολογίου Ελληνικού.

Αυτό που θα έπρεπε να φροντίσουν και να διδαχθούν από μύρια όσα προβλήματα ανέκυψαν και ανακύπτουν από την εφαρμογή των διαφόρων συστημάτων Κτηματολογίου ανά τον Κόσμο, είναι ότι το πιο επιτυχημένο Κτηματολόγιο είναι αυτό που είναι προσαρμοσμένο απόλυτα στο δικαϊκό σύστημα και την πολιτιστική παράδοση της χώρας στην οποία εισάγεται και διασφαλίζει απόλυτα τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά βιβλία.

Κατά συνέπεια, επειδή κάθε χώρα έχει το δικό της δικαϊκό σύστημα και τη δική της πολιτιστική παράδοση, καμία χώρα δεν μπορεί να δανείζεται "μοντέλο" από άλλη.

Αυτοί που φέρουν την αρχική και τη μετέπειτα ευθύνη της εισαγωγής και υλοποίησης του Κτηματολογίου στην Ελλάδα, με την ψευδαίσθηση ότι ανέκλυψαν κάπου στον Κόσμο το ιδανικό μοντέλο Κτηματολογίου, το οποίο ασφαλώς συνιστά ουτοπία, προσπαθούν να το προσαρμόσουν στο δικαϊκό σύστημα της Ελλάδος. Το Κτηματολόγιο τούτο όμως, δεν είναι καθαρά Ελληνικό και για το λόγο τούτο γεννά τα τόσα γνωστά προβλήματα η εφαρμογή του.

Θα πρέπει λοιπόν η απαραίτητη προσαρμογή του θεσμικού του πλαισίου στα ελληνικά δεδομένα να είναι ριζική, ταχεία και αποφασιστική. Αν τούτο δεν συμβεί, για οποιαδήποτε κακοδαιμονία θα είναι υπεύ-

θυνοι όχι μόνο οι πρωτεργάτες του Κτηματολογίου τούτέστιν οι διοικούντες τον ΟΚΧΕ και την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ, το Επιτελείο του εκάστοτε ΥΠΕΧΩΔΕ και ο τεχνικός κόσμος της Ελλάδος, ιδίως το σώμα των τοπογράφων, οι οποίοι, κατά τα καλά και συμφέροντα, προσπάθησαν να αναγάγουν σε δόγμα την εσφαλμένη θέση ότι το Κτηματολόγιο είναι κατ' εξοχήν έργο των τεχνικών, ιδίως των τοπογράφων και όχι των νομικών.

Θα ευθύνεται και ολόκληρος ο νομικός κόσμος της Ελλάδος, ιδίως των δικηγόρων, συμβολαιογράφων και υποθηκοφυλάκων, με επικεφαλείς το επιτελείο του αρμόδιου υπουργείου Δικαιοσύνης, καθώς και αυτά των Υπουργείων Οικονομίας και Οικονομικών και Γεωργίας. Ο νομικός κόσμος θα ευθύνεται διότι παρηγωνίσθη σκαιώς από τους τεχνικούς και δεν αντέδρασε.

Το Κτηματολόγιό μας δεν είναι απόλυτα Ελληνικό διότι:

I. Παραβλέπει το γεγονός ότι η γενική αρχή της δημοσιότητας των συναλλαγών επί ακινήτων εφαρμόζετο από αρχαιότατων χρόνων στον Ελλαδικό χώρο με την αναγραφή των επί αυτών δικαιπραξιών σε στήλες, ιδίως μαρμάρινες, οι οποίες ετοποθετούντο στο πλέον πολυσύχναστο σημείο του οικισμού, ("αγορά"), για να λαμβάνει γνώση το συναλλασσόμενο κοινό. Αυτό μαρτυρούν οι ωνές της Ημαθίας, οι ωνές της Ολύμπου, οι στήλες της Αττικής, της Μάνης και των ελληνικών νησιών.

Στη σύγχρονη Ελλάδα, η παραπάνω γενική αρχή βρήκε εφαρμογή στο σύστημα των βιβλίων μεταγραφών και υποθηκών, το οποίο εξυπηρέτησε τέλεια και εξυπηρετεί τις συναλλαγές των ακινήτων επί ενάμιση και πλέον αιώνα.

Το σύστημα τούτο, το οποίο είναι αδιάσπαστα συνδεδεμένο με τη νομική και πολιτιστική μας παράδοση, προσπαθεί σήμερα να αφανιστεί το Κτηματολόγιο, αντικαθιστώντας τα Υποθηκοφυλακεία με τα Γραφεία Κτηματογράφησης και ρίπτοντας στο πυρ το εξώτερο τον πλούτο της ύλης και της εμπειρίας τους.

II. Δεν προστατεύει την ακίνητη περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου, τα ελληνικά δάση και δασικές εκτάσεις που αποτελούν το 63% της κτηματογραφούμενης γης και κατ' επέκταση την ελληνική φύση.

Κατά την κείμενη νομοθεσία (άρθρο 2 παρ. 2 Ν. 2308/95) το Δημόσιο δεν υποχρεούται σε δήλωση των ακινήτων του, εφησυχάζον, λόγω της προστασίας που του παρέχει το γνωστό υπέρ τούτου "τεκμήριο κυριότητας", ενώ οι ιδιώτες μπορούν και σπεύδουν να τα δηλώσουν ακόμη και χωρίς τίτλο (!), με αποτέλεσμα να ευνοούνται, εμμέσως μεν πλην σαφώς, οι σφετεριστές της δημόσιας περιουσίας. Επισηπεύονται σήμερα οι διαδικασίες του Κτηματολογίου, με σκοπό την τήρηση ενός χρονοδιαγράμματος, κατόπιν ανειλημμένων υποχρεώσεων έναντι της Ευρωπαϊκής Ένωσης και την άκρως αναγκαία είσπραξη του "Κτηματοσήμου".

Το χρονοδιάγραμμα τούτο αποδεικνύεται στην πορεία του καταστροφικό, διότι στις κτηματογραφούμενες περιοχές κρίνεται οριστικά το ιδιοκτησιακό καθεστώς χωρίς να έχει διαπιστωθεί η ακίνητη περιουσία του Δημοσίου και χωρίς να έχουν επικυρωθεί οι δασικοί χάρτες. Αποτέλεσμα αυτής της ανορθόδοξης ιεράρχησης των διαδικασιών είναι, μεταξύ άλλων, η ρύθμιση που προωθείται από το ΥΠΕΧΩΔΕ, κατά την οποία, το Δημόσιο παραιτείται αναποζημιώτα του τεκμηρίου της ιδιοκτησίας για όλες τις δασικές εκτάσεις που βρίσκονται εντός σχεδίων πόλεων, οικοδομηθείσες ή ακάλυπτες. Το ότι βέβαια υπό τις ευλογίες του Κτηματολογίου ανοίγουν οι ασκοί του Αιόλου για τις υπόλοιπες δασικές εκτάσεις και την εν γένει ακίνητη περιουσία του Δημοσίου, παραβλέπεται.

III. Θέτει υπό αμφισβήτηση το σημερινό ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις υπό το καθεστώς των Ελληνικών νόμων δημιουργηθείσες έννομες σχέσεις επί των ακινήτων, προτιθέμενο να χορηγήσει προσωρινούς τίτλους και μάλιστα έναντι αδρού τιμήματος 30 έως 880 ευρώ, βασιζόμενο επί των δηλώσεων των εχόντων έννομο συμφέρον ιδιωτών και χωρίς την εκκαθάριση των εννόμων επί των ακινήτων σχέσεων.

IV. Λείπει από το στάδιο της κτηματογράφησης το ειδικό στάδιο και οι ειδικές αρχές εκκαθάρισης και διαπίστωσης των υφιστάμενων εννόμων σχέσεων (Χρ. Κούσουλας το δικαίο του κτηματολογίου σελ. 35 επ.), το οποίο έπρεπε να προηγηθεί της σύνταξης των προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων. Την εν λόγω έλλειψη δεν αναπληρώνει η ύπαρξη της Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Επιτροπών, έργο των οποίων είναι η εκδίκαση ενστάσεων - προσφυγών και όχι η αξιολόγηση των στοιχείων που συμπληρώνονται μετά την κήρυξη μιας περιοχής υπό κτηματογράφηση, ώστε να διαπιστωθούν οι υφιστάμενες έννομες σχέσεις επί των ακινήτων. Η παράλειψη του παραπάνω ειδικού σταδίου και των ειδικών αρχών υπήρξε σκόπιμη για την ταχεία διεκπεραίωση του σταδίου της κτηματογράφησης και την εξίσου ταχεία είσπραξη των πόρων από την Ευρωπαϊκή Ένωση, προς χάρη των οποίων ανατρέπονται οι κρατούσες εν Ελλάδι αρχές και οι κανόνες του ουσιαστικού και διαδικαστικού εμπραγμάτου δικαίου που διέπουν την κτήση, διατήρηση και απόδειξη των εννόμων σχέσεων επί ακινήτων.

V. Στερεί από τον ιδιώτη το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμά του της προηγούμενης άσκησης. Η εν λόγω στέρηση είναι δυνατό να οδηγήσει σε στέρηση "ιδιοκτησίας" (άρθρ. 17 Συντ.) η οποία συνιστά παράφορη παραβίαση της Ελληνικής έννομης τάξης.

Κατόπιν τούτων, για να καταστεί το Κτηματολόγιό μας καθαρά Ελληνικό θα πρέπει με νομοθετικές ρυθμίσεις:

I. Να διατηρηθεί ο Ελληνικός θεσμός των υποθηκοφυλακείων παράλληλα με τα γραφεία κτηματογράφησης, άλλως, να μεθοδευθεί η ομαλή και χωρίς κλυδωνισμούς μακροχρόνια μετάβαση από το ένα σύστημα στο άλλο.

II. Στις κτηματογραφούμενες περιοχές να προηγηθεί η διαπίστωση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου και η επικύρωση των δασικών χαρτών προς πάσης κτηματογράφησης. Το κτηματολόγιο θα πρέπει να διασφαλίζει πρώτιστα τη δημόσια γη, τις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις και το εν γένει φυσικό περιβάλλον και όχι τα συμφέροντα ορισμένων ιδιωτών που τις καταπατούν και τις σφετερίζονται. Αυτό υπαγορεύει το κοινό περί δικαίου αίσθημα και αυτό αναμένει ο ελληνικός λαός από το ελληνικό μας κτηματολόγιο.

III. Να ανατεθεί η πρωτοβουλία της κτηματογράφησης στα υποθηκοφυλακεία και αυτά να την περαιώσουν με βάση τους κτηματολογικούς χάρτες που θα εκπονήσουν τα συνεργεία των τοπογράφων.

Θα πρέπει να γίνει σαφές ότι η κτηματογράφηση είναι το σύνολο των ενεργειών, οι οποίες κατατείνουν στο να αποκτήσει συγκεκριμένο ακίνητο πλήρη και γλαφυρή εικόνα σε σχέση προς τη φυσική του υπό-

σταση, (είδος, μορφή, διαστάσεις κ.λπ.) και τις έννομες επ' αυτού σχέσεις, με την οποία αποκτά δημοσιότητα έναντι των συναλλασσόμενων, διαμέσου του Κτηματολογίου.

Είναι αδιανόητο εν Ελλάδι να μη λαμβάνονται αυτεπάγγελα και υποχρεωτικά υπόψη για την κτηματογράφηση πρώτιστα όλα τα στοιχεία που υπάρχουν στα υποθηκοφυλακεία και στις λοιπές δημόσιες υπηρεσίες και να λαμβάνονται υπόψη, κατά την ελεύθερη εκτίμηση του κτηματογράφοντος (!), οι πληροφορίες που συλλέγει ο ΟΚΧΕ από άλλες υπηρεσίες και από τους οριοδείκτες (!), ή με επιτόπια έρευνα, ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο (!!), (άρθρο 3 παρ. 1 Ν. 2308/95). IV. Να θεσπιστεί άμεσα χωρίς καμία απόλυτα καθυστέρηση και να εφαρμοστεί ειδικό στάδιο και ειδικές αρχές εκκαθάρισης και διαπίστωσης των εννόμων σχέσεων επί των κτηματογραφούμενων ακινήτων. Οι εν λόγω αρχές θα πρέπει να είναι απόλυτα εναρμονισμένες πριν το ισχύον εν Ελλάδι δίκαιο..

V. Παράλληλα με τις αναρτήσεις των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων και τις δημοσιεύσεις σε εφημερίδες, από το στάδιο της πρώτης ανάρτησης των στοιχείων της κτηματογράφησης και μετέπειτα, όσοι έχουν υποβάλει δηλώσεις εγγραπτών δικαιωμάτων και οι κατά οποιονδήποτε τρόπο θεωρούμενοι ως έχοντες έννομο συμφέρον, θα πρέπει να καλούνται με έγγραφες ατομικές προσκλήσεις, προκειμένου να συμμετάσχουν στην περαιτέρω διαδικασία. Και τούτο για να μη στερηθούν αυτοί του κατά τα προδιαληφθέντα δικαιωμάτων τους της προηγούμενης ακρόασης.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η προκείμενη μελέτη τελεί σε συνάρτηση προς τα πορίσματα επί του Κτηματολογίου του ΣΤ' Πανελληνίου Συνεδρίου Συμβολαιογράφων, του παρελθόντος έτους, κατά τα οποία, σύσσωμος ο συμβολαιογραφικός κόσμος ζητά τη ριζική αναμόρφωση της νομοθεσίας για το κτηματολόγιο, προς το σκοπό εισαγωγής ενός μεικτού συστήματος κτηματολογίου, ικανού να προστατεύει ισόρροπα όλους τους συναλλασσόμενους, δοθέντος ότι το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο: α) παραγνωρίζει το ρόλο των νομικών και δεν αξιοποιεί τις γνώσεις και την εμπειρία αυτών, β) υπερτονίζει το ρόλο των τεχνικών με αποτέλεσμα τα σημερινά αδιέξοδα του κτηματολογίου, γ) δεν προσδιορίζει επακριβώς τα ακίνητα με βάση τα νομικά όριά τους και σταθερές συντεταγμένες, άνευ των οποίων δεν μπορεί να λειτουργήσει κτηματολόγιο, δ) καθιερώνει απαράδεκτη διαδικασία των ενστάσεων και υποθάλλει σύγκυση ως προς τα δηλούμενα δικαιώματα, θέτει σε ίση μοίρα ιδιοκτήτες και σφετεριστές, ε) δεν περιλαμβάνει τα ακίνητα του Δημοσίου, για τα οποία και μόνο έπρεπε να γίνει κτηματολόγιο.

Οι συμβολαιογράφοι λέμε ένθερμα ΝΑΙ στο Κτηματολόγιο. Ένθερμα παράλληλα υποστηρίζουμε τη θέση μας ότι, τούτο θα πρέπει να καταστεί αμιγώς Ελληνικό.



# “Οι χίμαιρες και μία νύχτες” της τροπολογίας του άρθρου 6 του Ν. 2052/92 και άλλα παραμύθια



Μήπως θα έπρεπε να απευθυνθούμε  
στους κ.κ. Κόφι Ανάν και Χένρυ Κίσιγκερ  
για το **ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑΣ**;  
Ίσως οι κύριοι αυτοί ως μάγοι της σύγχρονης εποχής  
να καταφέρουν να συγκεράσουν τις δύο πλευρές  
ή  
να εμπιστευθούμε την παλιά αλλά δοκιμασμένη τεχνολογία;



αυτό είναι το μαγικό λυχνάρι του ΑΛΛΑΝΤΙΝ  
και εξ αιτίας αυτού μάθαμε τι σημαίνει "πέργκολα"  
*ο μαγικός τρόπος που δείχνει δύο κτίρια σαν ένα*

Πέρα από το ότι θα προσπαθήσω με χιούμορ, ίσως λίγο καυστικό να δώσω μια γεύση από το τι έγινε για πέντε ολόκληρα χρόνια, οφείλω να ομολογήσω ότι όλοι από αυτούς που συναντήσαμε, δηλώνουν ότι γνωρίζουν το πρόβλημα και οι περισσότεροι προσπάθησαν να μας βοηθήσουν. Θα ήταν επίσης άδικο να μην αναφερθούμε στην πλειονότητα των πολιτικών και των φορέων τόσο στη Αθήνα όσο και στη Θεσσαλονίκη, που μας συμπαραστάθηκαν. (πρώην Υπουργός Δικαιοσύνης κος. Ε. Γιαννόπουλος, Γ.Γ. Υπουργικού Συμβουλίου κος Κοσμίδης, πρώην Υπουργός Δικαιοσύνης, Ανάπτυξης και σήμερα Πολιτισμού κος Ευάγγελος Βενιζέλος, Υπουργός Ανάπτυξης και Τεχνολογίας κος Α. Τσοχατζόπουλος, πρώην Υπουργός Μακεδονίας Θράκης και σήμερα Υφυπουργός Εξωτερικών κος Γ. Μαγκριώτης και οι βουλευτές κος Καστανίδης, κος Ψωμιάδης, κος Σπηλιωτόπουλος, κος Ορφανός καθώς και η πρώην πρόεδρος του ΤΕ στη Θεσσαλονίκη κα Γ. Κωπτιδίου, ο πρώην πρόεδρος του Συλλόγου Τοπογράφων κος Θ. Παύλου και ο Πρόεδρος του Συλλόγου Εργολάβων κος Φακάλης κ.α.)  
Απευθυνόμενοι λοιπόν σ' όλους αυτούς για μια ακόμη φορά, ζητάμε την συνδρομή τους.

ετά από μια ΟΔΥΣΣΕΙΑ 5 χρόνων στα διάφορα Υπουργεία και τους αρμόδιους φορείς, γι' αυτήν την περίφημη τροπολογία του άρθρου 6 του Ν. 2052/92, - μόνον έτσι θα μπορούσαμε ν' αρχίσουμε, για να πούμε τα πράγματα με τ' όνομά τους και να τραγανίσουμε τον χρόνο, ή για να γεμίσουμε τις σελίδες, όσο δηλαδή χρειάστηκε για να διαπιστώσουμε για μια ακόμη φορά τι σημαίνει

#### ΑΘΑΝΑΤΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ.

“Μια φορά λοιπόν και έναν καιρό εν σωτήριω έτει 1997 [όχι, ότι προηγουμένως δεν είχε επισημανθεί από τα εκάστοτε συμβούλια, με αλληλογραφία, η δυσαρμονία Νόμου και Πράξης] μια ομάδα συναδέλφων, πιστέψαμε ότι με τον διάλογο και την αιτιολογημένη υπεράσπιση των θέσεων του νομικού κόσμου θα μπορούσαμε να πετύχουμε αυτή την περίφημη Τροπολογία! Και έτσι μετά από ένα μαραθώνιο διαβουλεύσεων, πετύχαμε να κλείσουμε το περίφημο ραντεβού με την “ΙΣΤΟΡΙΑ”, συγγνώμη ήθελα να πω, συγκεκριμένα με τον τότε Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., κ. ΛΑΛΙΩΤΗ. Και επειδή η καλή μέρα από το πρωί φαίνεται, σ' εκείνη λοιπόν την περίφημη συνάντηση την ώρα της συζήτησης με τον κ. Υπουργό, τα έργα του ΜΕΤΡΟΠΟΝΤΙΚΑ ΡΟΥΦΟΥΣΑΝ ΤΟ ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ. Παρ' όλες τις αντιξοότητες εκείνης της ημέρας, είχαμε διαπιστώσει ότι ο κ. Υπουργός είχε διάθεση να μας βοηθήσει και μάλιστα άμεσα, γιατί έδειξε ΤΟΤΕ να έχει κατανοήσει το θέμα, και μας έστειλε να συναντήσουμε τον τότε Γ.Γ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ. -Ε. κ. Σαράφογλου με προσωπικό του σημείωμα, “ΧΑΡΗΚΑΜΕ”. Είπαμε όμως ότι, η καλή μέρα από την αρχή φαίνεται, κάτι που δεν το είχαμε ακριβώς συνειδητοποιήσει, ακόμη και όταν εγκλωβιστήκαμε στα Υπόγεια της Αμαλιάδος (Τμήμα Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ) μέσα στο ασανσέρ, το μόνο που μας απασχολούσε ήταν να βγούμε έξω για να συναντήσουμε τον κ. Σαράφογλου. Και περιμένοντας από τότε, πέρασαν χρόνια. Αλήθεια, μόλις τώρα συνειδητοποιούμε ότι πέρασαν πέντε χρόνια και κάθε φορά πιστεύαμε ότι επιτέλους “θα πιούμε νερό από τη βρύση”, που τελικά χανότανε από μπροστά μας, λές και ήταν μαγική εικόνα, και δεν τη βρίσκαμε ποτέ. Λέτε, ότι περάσαμε αυτά τα πέντε χρόνια, στο ΠΑΝΩ-ΚΑΤΩ, ΔΕΞΙΑ-ΑΡΙΣΤΕΡΑ ΚΑΙ ΠΑΛΙ ΕΠΙ Τ'ΑΥΤΑ; και να ήταν όλα μια ακόμη εικονική πραγματικότητα και τίποτε άλλο; Λέτε, να νομίζαμε ότι συναντήσαμε τον τότε Υπουργό Δικαιοσύ-

νης κ. Γιαννόπουλο τον τότε Υπουργό Ανάπτυξης και σήμερα Πολιτισμού κ. Βενιζέλο, τον μετέπειτα Γ.Γ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. κ. Περιάτο, τον Πρόεδρο Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, τον Γ.Γ. του Υπουργικού Συμβουλίου τον κ. Κοσμίδη, και τους διάφορους Γραμματείς και Φαρισαίους, Βουλευτές, επιτροπές κομμάτων κ.λπ. Ε! κι αυτό δεν περιγράφεται! Εκείνη λοιπόν την ημέρα της συνάντησης στη Βουλή, με τον κ. Κοσμίδη, η Αττική είχε γίνει παρανάλωμα του πυρός, και όταν θα γινόταν η συνάντηση με τους κύριους “ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟ-ΚΟΣΜΙΔΗ-ΛΑΛΙΩΤΗ”, (λες και ζητήσαμε την αναθεώρηση του Συντάγματος), μας ήλθε ο “ΟΤΣΑΛΑΝ” στην κυριολεξία ουρανοκατέβατος. Και αφού λοιπόν είδαμε στα τέλη Μαΐου 2002 και την κα Υφυπουργό Ροδούλα Ζήση, με το επιτελείο της και περιμέναμε εναγωνίως την απάντηση, πάλι ήλθαν τα πάνω κάτω, γιατί; Γιατί φυσικά δεν πρόσεξε ο Σάββας ο Ξηρός και όλοι άρχισαν ν' ασχολούνται μ' αυτόν και την παρέα του, καθώς και με τα ακραία καιρικά φαινόμενα και τις πλημμύρες στον Κηφισό ή τομποτιλιόρισμα στην Αττική οδό, και περιμένοντας που λέει και το τραγούδι, πέρασαν χρόνια. Και ξέρετε κύριοι συνάδελφοι, όταν στο “Πανελλήνιο Συνέδριο Συμβολαιογράφων” στα Ιωάννινα, τέθηκε το συγκεκριμένο ερώτημα στον έγκριτο κ. Καθηγητή, τι θα κάνουμε μ' αυτή την περίφημη διάταξη, ο κος Καθηγητής, μας απήντησε, “Μα φυσικά θα υπαγάγουμε αυτές τις περιπτώσεις στις διατάξεις του Ν. 3741/29 περί οριζοντίου ιδιοκτησίας”, “ΕΤΣΙ ΕΙΝΑΙ, ΑΝ ΕΤΣΙ ΝΟΜΙΖΕΤΕ”. Δηλαδή, τι κάναμε όλα αυτά τα χρόνια της φαγούρας ή της μοναξιάς μας; Θα μείνουμε στο “αν είναι να έρθει θε να 'ρθει αλλιώς θα προσπεράσει” στο “τι είχες Γιάννη, τι είχα πάντα” ή το “Η ΕΛΛΑΔΑ ΠΟΤΕ ΔΕΝ ΠΕΘΑΙΝΕΙ,...ΚΑΙ ΞΑΝΑ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΟΞΑ ΤΡΑΒΑ”; Δηλαδή να πούμε ότι τώρα ξαποσταίνουμε, και θα το ξαναπροσπαθήσουμε; ή μήπως πρέπει να απευθυνθούμε στη “ΖΟΥΓΚΛΑ” του Μάκη Τριανταφυλλόπουλου, είναι σίγουρο ότι τελικά ΘΑ ΔΟΞΑΣΤΟΥΜΕ...

Από την Γραμματειακή Υποστήριξη της Επιτροπής

Βούλα Σαλπιστή - Ταρνατώρου  
Συμβολαιογράφος Θεσ/νίκης

# ΟΙ ΝΕΕΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ

## ΚΑΙ ΓΙΑΤΙ... ΘΑ ΜΑΣ ΠΡΟΣΠΕΡΑΣΟΥΝ !!

της Χριστίνας Φαρδή - Πανταζή

**Κ**οινωνία της πληροφορίας, διαδίκτυο, ηλεκτρονικές υπογραφές, αναγνωρισμένα πιστοποιητικά, τρίτο έμπιστο μέρος, παροχέας πιστοποίησης, βιομετρική ή το μάτι της Αγγελουπούλου;;; Πριν από λίγα χρόνια όλα αυτά μας φαινόταν πολύ μελλοντικά κι απόμακρα, τόσο που οι τότε σαρανταπεντάρηδες και νυν πενηντάρηδες έβγαζαν τον εαυτό τους απ' έξω λέγοντας "εμάς δεν θα μας προλάβουν". Κι όμως τους πρόλαβαν.

Με την πιο απλή εφαρμογή της βιομετρικής μεθόδου, της μεθόδου δηλαδή που αναγνωρίζει το άτομο από την ίριδα των ματιών, η κα Γιάννα Αγγελουπούλου ανοίγει την είσοδο του Αθήνα 2004, και ας πάμε και στα δικά μας, α) μετά την εξομοίωση της ιδιοχείρης υπογραφής με την ηλεκτρονική, καλούμαστε να μάθουμε, β) μετά την έκδοση πριν από λίγους μήνες του νόμου που ορίζει τις προϋποθέσεις για να γίνει κάποιος πάροχος πιστοποίησης ηλεκτρονικών υπογραφών, προκαλούμαστε να διεκδικήσουμε. Στο

πρόσφατο πανελλήνιο συνέδριο στα Γιάννενα, οι σύνεδροι πραγματικά προβληματίστηκαν - εγώ λέω τρόμαξαν- όταν συνειδητοποιήσαν ότι τα νέα δεδομένα είναι πια πραγματικότητα και στην Ελλάδα, παρά το γεγονός ότι οι εφαρμογές της πληροφορικής εδώ δεν αναπτύσσονται με τον ίδιο ρυθμό των Ευρωπαϊκών χωρών. Παρά τις φιλότιμες προσπάθειες των εισηγητών, (κυρίως στην επακολούθησα συζήτηση), να δημιουργηθεί ένα πνεύμα αισιοδοξίας, ένας πηγαίος αρνητισμός και ένα κλίμα αμφισβήτησης και φοβίας επικράτησε στην ατμόσφαιρα. Οι περισσότεροι φύγανε πιο μπερδεμένοι απ' ότι μπήκανε στην αίθουσα, συλλέγοντας επιχειρήματα για το αν πρέπει τελικά να εφαρμοστούν οι νέες τεχνολογίες και στη συμβολαιογραφία. Πού οφείλεται όμως αυτός ο πηγαίος αρνητισμός των περισσότερων από μας στις νέες τεχνολογίες;

Μήπως οφείλεται στην άγνοια και μόνο; Αν σκεφτούμε λίγο θα διαπιστώσουμε ότι το ίδιο συνέβαινε όλες τις εποχές, όταν μια νέα πρωτοποριακή τεχνολογία που άλλαζε τα δεδομένα εμφανιζόταν στο προσκήνιο. Θυμάμαι πάντοτε την προσωπική εμπειρία του συζύγου μου, όταν το 1965 σε ηλικία τότε 18 χρόνων και όντας μαθητής της προτελευταίας τάξης του λυκείου, κλήθηκε για πρώτη φορά στο μικρό χωριό της Κεντρικής Μακεδονίας να απαντήσει στο πρωτοποριακό για την τότε εποχή κοινοτικό τηλέφωνο. Ξέρετε τι έκανε; Μόλις άκουσε τη φωνή που τον καλούσε, το έκλεισε!!!. Κάτι τέτοιο λοιπόν πρέπει να συμβαίνει και με μας. Επειδή δεν ξέρουμε κι επειδή το να μάθουμε απαιτεί κάποιο χρόνο, κάποιο κόπο, καθότι και βολεμένοι στον παραδοσιακό τρόπο άσκησης της συμβολαιογραφίας, οι περισσότεροι βγάζουμε από μέσα μας μια άρνηση, χωρίς να το φωνάζουμε βέβαια, γιατί δεν είμαστε πια και τόσο αναχρονιστικοί. Με μηδενισμό; με αντίδραση; με απαξίωση; με αρνητισμό; Πάντως βγάζουμε την άρνησή μας. Σε επιμορφωτικό σεμινάριο μάλιστα του Σ.Σ.Ε.Θ. με θέμα "Συμβολαιογραφία και νέες τεχνολογίες" οι ολίγοι παρευρισκόμενοι συνάδελφοι (μόνο 12 άτομα), βλέπετε το θέμα δεν ήταν ενδιαφέρον (ενώ αν επρόκειτο για αύξηση αντικειμενικών αξιών και πώς να συμπληρώνουμε τα καινούργια έντυπα, το εντευκτήριο δεν θα χωρούσε το πλήθος), κάποιιο απ' το ακροατήριο απογοητεύτηκαν τόσο από τη νέα αυτή γλώσσα της κοινωνίας της πληροφορίας, που σκέφτηκαν ακόμη και τη θέσπιση της εθελουσίας εξόδου από το επάγγελμα!!!

Μετά απ' όλη αυτή λοιπόν τη "ρεαλιστική" αντιμετώπιση της κατάστασης ας περάσουμε και σε μερικές θετικές σκέψεις και προτάσεις που είναι άλλωστε και ο σκοπός της έκθεσης αυτών των σκέψεων. Ας σκεφτούμε απλά και θετικά. Ας σκεφτούμε ότι οι νέες τεχνολογίες δεν είναι το τέρας που θα κατατροπώσει τα πάντα, οι νέες τεχνολογίες που, ούτως ή άλλως και θέλουμε δεν θέλουμε, είναι πραγματικότητα και αν θέλετε το απαύγασμα της αιώνιας ανθρώπινης σκέψης, απλώς διευκολύνουν τη ζωή μας, τη δουλειά μας, την επιστήμη μας, την κοινωνία μας και γιατί όχι την καθημερινότητά μας. Προς κατανόηση των παραπάνω συνηθίζω να αναφέρω ένα απλό παράδειγμα, που δείχνει τις θετικές συνέπειες που μπορεί να έχουν οι τεχνολογικές εφαρμογές στη ζωή μας. Μία από τις ευγενείς ασχολίες μου που συντελεί αποτελεσματικά και στην ικανοποίηση των ζωτικών αναγκών της οικογένειάς μου είναι και η μαγειρική. Χρόνια ολόκληρα λοιπόν μάζευα τσελεμεντέδες, συνταγές μαγειρικής από περιοδικά, χαρτάκια με σημειώσεις συνταγών από το τηλέφωνο (τα οποία μετά από 5-6 εφαρμογές της συνταγής έφεραν έντονα τα λαδωμένα δακτυλικά μου αποτυπώματα), συλλογές συνταγών από τη Μικρασιάτισσα γιαγιά, τη νησιώτισσα θεία κλπ. Οι τσελεμεντέδες με τις συνήθως πολυτελείς εκδόσεις κόστιζαν κάποια - ουκ ολίγα- χρήματα, τα ράφια της βιβλιοθήκης γέμιζαν, οι συνταγές ήθελαν ταξινόμηση γιατί διαφορετικά δεν τις έβρισκα, κλπ. Με τη χρήση του διαδικτύου όμως, μπαίνω σε μία μηχανή αναζήτησης, πληκτρολογώ τις λέξεις συνταγές μαγειρικής και ιδού μπροστά μου, χιλιάδες συνταγές όχι μόνο από την Ελλάδα αλλά απ' όλο τον κόσμο, άρτια ταξινομημένες, της γιαγιάς, της μαμάς κλπ. Το παραπάνω παράδειγμα, όσο απλό, όσο και αστείο μπορεί να φαίνεται, αποδεικνύει ότι η χρήση των νέων τεχνολογιών επιφέρει εκτός των άλλων, οικονομία χρήματος, οικονομία χώρου, οικονομία χρόνου. Κι όσο κι αν οι ηλεκτρονικές υπογραφές είναι ασυγκρίτου διαμετρήματος από τις συνταγές μαγειρικής, ωστόσο η εφαρμογή τους στην πραγματικότητα τα ίδια αποτελέσματα δεν επιφέρουν; οικονομία χρόνου, οικονομία χρήματος, οικονομία χώρου... !!! Και για να αναφέρω ένα πιο απτό παράδειγμα. Πόσος καιρός περνάει για να ενημερωθούμε για ένα καινούργιο νόμο; Φαντάζομαι ότι χαμογελάτε ειρωνικά. Κι όμως αν είστε χρήστης του διαδικτύου (πιστέψτε με, μπορείτε να γίνετε, πολύ απλά και οικονομικά), συνδέεστε με τη σελίδα του κοινοβουλίου, [www.parliament.gr](http://www.parliament.gr), και ενημερώνεστε κάθε μέρα για τους νόμους που ψηφίζονται στη Βουλή, τους έχετε καταμετρημένους και στη διάθεσή σας ανά πάσα στιγμή. Επίσης αν συνδεθείτε με την ιστοσελίδα της "Εφημερίδας της Κυβερνήσεως" στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.et.gr](http://www.et.gr) έχετε άμεση πρόσβαση σε όλα τα ΦΕΚ, τη στιγμή που δημοσιεύονται και μάλιστα εκτός των άλλων εφαρμογών, μπορούν να σας αποστέλλονται και ηλεκτρονικά. (Κάτι λέγαμε για οικονομία χρόνου, χρήματος και χώρου). Θα ήταν άσκοπο να μιλήσουμε για τις εφαρμογές των νέων τεχνολογιών στη Συμβολαιογραφία της Ευρώπης. Στην πρόσφατη Συμβολαιογραφική επιθεώρηση που περιέχει τις εργασίες του πανελληνίου συνεδρίου, μπορείτε να ενημερωθείτε εκτενώς, για τη σύνδεση των Γερμανών Συμβολαιογράφων με το δίκτυο των Συμβολαιογράφων (Notarnetz), δηλαδή ένα κλειστό δίκτυο (intranet) που

δίνει την δυνατότητα να επικοινωνούν με ασφάλεια μεταξύ τους, για τους Ιταλούς συμβολαιογράφους που έχουν το δικαίωμα πιστοποίησης της ηλεκτρονικής υπογραφής. (Πρωτοποριακά και σταθερά βήματα βλέπετε- Ενωμένη Ευρώπη δεν σημαίνει Ευρώπη δύο ή και περισσότερων ταχυτήτων). Στη Γαλλία ειδικότερα, όπως διαβάζουμε στην εισήγηση για την ηλεκτρονική υπογραφή (όσοι μιλάνε για κατοχύρωση επαγγέλματος ας πάρουν μαθήματα τώρα!!!!!!) -και συγκεκριμένα στο Παρίσι- μέσω του κλειστού δικτύου Extra Notaires οι συμβολαιογράφοι επικοινωνούν με ασφάλεια μεταξύ τους αλλά και με τους πελάτες τους, παρέχοντας στους τελευταίους πιστοποιητικά ηλεκτρονικής υπογραφής, στα πλαίσια όμως των συμβολαιογραφικών αρμοδιοτήτων τους που δεν συνδέονται με την παροχή αυθεντικότητας στην καταρτιζόμενη δικαιοπραξία, όπως π.χ. για την ολοκλήρωση των προδικασιών κατάρτισης αυθεντικών συμβολαιογραφικών πράξεων (εξουσιοδοτήσεων κ.λπ.) ή για την "απλή βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής" χωρίς πιστοποίηση του κειμένου το οποίο αφορά. Το σύστημα ExtraNotaires αποσκοπεί να δώσει στον συμβολαιογράφο την δυνατότητα να εργαστεί με την ηλεκτρονική υποστήριξη με τον ίδιο τρόπο που εργάζεται με το χαρτί, αλλά με μεγαλύτερη ασφάλεια, χωρίς να αλλοιώνει την φύση της παρέμβασής του, με σκοπό να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις των πελατών του μετά τις νέες τεχνολογικές εξελίξεις, αλλά και ταυτόχρονα να εξοικειώσει τον συμβολαιογράφο με τις νέες τεχνολογίες στις συναλλαγές του με τον πελάτη. Η συμβολαιογραφία στην Γαλλία ασκείται σε πολύ υψηλά επίπεδα. Οι Γάλλοι συμβολαιογράφοι δεν επεδίωξαν να γίνουν απλοί παροχείς πιστοποίησης ηλεκτρονικών υπογραφών, αλλά απαίτησαν αυτή η παροχή υπηρεσίας να είναι συνδεδεμένη και με την πιστοποίηση της ίδιας της δικαιοπραξίας που αφορά. Στην Ολλανδία (ακόμη πιο πρωτοπόροι- αλλά αυτοί δικαιολογούνται διότι είναι η πρώτη χώρα στην Ευρώπη στις κάθε είδους ηλεκτρονικές εφαρμογές) οι Digital Notaries -συμβολαιογράφοι που έχουν επιμορφωθεί ειδικά πάνω στις νέες τεχνολογίες - παρέχουν υπηρεσίες του τρίτου έμπιστου μέρους εξασφαλίζοντας στους καταναλωτές στις ηλεκτρονικές συναλλαγές τους την ίδια ασφάλεια που τους εξασφαλίζουν και στον "χάρτινο κόσμο" των συναλλαγών. Οι Ολλανδοί Συμβολαιογράφοι πήραν αυτή την πρωτοβουλία χωρίς προηγουμένως να υπάρχει ειδική νομοθετική ρύθμιση που να τους παρέ-

χει ευθέως το δικαίωμα χορήγησης υπηρεσιών τρίτου έμπιστου μέρους (στην Ελλάδα ο Εθνικός νομοθέτης δεν θα είχε καμιά αντίρρηση να μας δώσει αυτές τις αρμοδιότητες, αλλά το θέμα είναι ποιος του το ζητάει και βέβαια με τι προσόντα να του το ζητήσει). Στην Ισπανία, τέλος, οι συμβολαιογράφοι υποθέτησαν παρόμοιο σύστημα συμμετοχής τους στην διαδικασία της ηλεκτρονικής υπογραφής με αυτό της Ολλανδίας το οποίο ονόμασαν e-Notar. (Κάποτε με τους Ισπανούς είμασταν στην ίδια μοίρα που λέει και ο λαός, ας ελπίσουμε ότι έστω και λαχανιασμένοι, κάποτε θα τους φτάσουμε). Ο νόμος για τις προϋποθέσεις παροχής πιστοποίησης ηλεκτρονικών υπογραφών ήδη είναι πραγματικότητα από τον Ιούλιο του 2003. Εκτός των άλλων εκείνο που κυρίως ο νόμος αυτός απαιτεί είναι ο παροχέας να πιστοποιεί τη δήλωση βουλήσεως και τη δικαιοπρακτική ικανότητα του δηλούντος - συμβαλλομένου. Ποιος άλλος φορέας εκτός από τους συμβολαιογράφους είναι πιο αρμόδιος για να παίξει αυτόν τον ρόλο. Ποιος άλλος μπορεί να εγγυηθεί την ασφάλεια των συναλλαγών και σ' αυτόν τον τομέα; Η Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών είναι η αρμόδια αρχή που ελέγχει αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για να αναλάβει ένας φορέας υπηρεσίες πιστοποίησης. Σίγουρα κάποιιοι "ιδιώτες" ήδη θα πρόφτασαν, σίγουρα κάποιιοι θα τρέχουν για να προφτάσουν. Για να μην είμαστε απαξιωτικοί των πάντων, κάτι κάνουμε κι εμείς; Θα...συστήσουμε επιτροπές, θα...συνέλθουν οι επιτροπές, θα...εισηγηθούν οι επιτροπές, θα... αποφασίσουν οι συντονιστικές, θα... Ελπίζω στο τέλος τουλάχιστον να αποφασίσουμε κι εμείς ότι θέλουμε να ανταποκριθούμε στις προκλήσεις των καιρών. Και για να σοβαρευτούμε. Η Σ.Σ.Ε.Σ.Ε. πρέπει να ασχοληθεί σοβαρά με το θέμα. Οι νέες τεχνολογίες δεν πρέπει να μας προσπεράσουν. Η συμβολαιογραφία, όσο περνάει ο καιρός δεν μπορεί να είναι μόνο εργολαβικά και μεταβιβάσιμα. Θα πρέπει εκ των πραγμάτων να προσαρμοστεί στα νέα δεδομένα. Αν δεν το κάνει θα χάσει το τρένο, όπως το χάνει κάθε φορά που κάποια ύλη χάνεται. Αν δεν το κάνει οι νέες τεχνολογίες, δυστυχώς..... θα μας προσπεράσουν.

ΥΓ. Το κείμενο απευθύνεται κυρίως στους σαραντάρηδες και πενηντάρηδες που δεν επεξεργάζονται υπολογιστή. Ελπίζω να μην αφορά αυτούς που διανύουν την δεκαετία των τριάντα.

Η Χ. Φαρδή είναι συμ/φος Θεσ/νίκης

# ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΚΑΙ ΟΡΘΟΔΟΞΙΑ

**Ο** θεσμός του συμβολαιογράφου έχει βαθιές ρίζες στη χώρα μας.- Οι ιερομνήμονες, οι μνήμονες και οι αγορανόμοι ήταν πρόσωπα που στην αρχαία Ελλάδα εξασφάλιζαν τη διατήρηση των συμβάσεων των ιδιωτών. Τα πρώτα ολοκληρωμένα νομοθετικά κείμενα που αναφέρονται στον θεσμό είναι οι Νεαρές 44, 47 και 73 του Αυτοκράτορα του Βυζαντίου Ιουστινιανού, γραμμένες στα ελληνικά.- Αλλά και ο πρώτος ολοκληρωμένος Κώδικας συμβολαιογράφων σε όλο τον κόσμο περιλαμβάνεται στο τέλος του 9ου μ.Χ. αιώνα στις διατάξεις του πρώτου κεφαλαίου του Επαρχικού βιβλίου του Λέοντα ΣΤ' του Σοφού.

Οι άγιοι προστάτες μας μάρτυρες Μαρκιανός και Μαρτύριος έζησαν και έδρασαν στο Βυζάντιο κατά τη διάρκεια της Βασιλείας του αυτοκράτορα Κωνσταντίου (337-361) τον τέταρτο (4ο) μ.χ. αιώνα.- Γραμματείς, αναγνώστες και απογραφείς του τότε Πατριάρχη της Κωνσταντινουπόλεως Παύλου του Ομολογητή (340-350), που εξορίστηκε στην Αρμενία από τους οπαδούς του αρειανισμού, ακολούθησαν τον δρόμο, τη στάση και το παράδειγμά του σε μια εποχή που οπαδός του αρειανισμού ήταν και ο ίδιος ο αυτοκράτορας.- Μετά τη θανάτωση του Πατριάρχη τους από τους αρειόφρονες, οι άγιοι προστάτες μας μαρτύρησαν και αυτοί στους σκληρούς διωγμούς κατά των ορθοδόξων και θανατώθηκαν στην Κωνσταντινούπολη στις 25 Οκτωβρίου του έτους 343 από τους ίδιους αιρετικούς που καλύπτονταν από τον αυτοκράτορα.- Στους αγίους μάρτυρες Μαρκιανό και Μαρτύριο αποδόθηκε η ιδιότητα του νοταρίου και έτσι ονομάστηκαν και αναφέρονται σε μεταγενέστερες πηγές ως «Άγιοι Νοτάριοι».-

Τον 4ο μ.Χ. αιώνα κατά τον οποίο έζησαν οι δύο Μάρτυρες, ο νοτάριος, ήταν αξίωμα κρατικό και σήμαινε τον υπάλληλο της αυτοκρατορικής γραμματείας και όπως αναφέρεται στις πηγές σήμαινε τον στενογράφο, τον υπογραφέα, τον ταχυγράφο, τον οξυγράφο.- Στην εκκλησία οι νοτάριοι ήταν οι υπεύθυνοι της γραφικής εργασίας στις Επισκοπές, της διατήρησης του αρχείου τους, της διαχείρισης των κτημάτων της εκκλησίας, ήταν οι καταγραφείς των συζητήσεων των Οικουμενικών και τοπικών Συνόδων, ήταν δε κυρίως κληρικοί και έδιναν πάντοτε απολογισμό στον Επίσκοπο τους.-

Όπως γενικότερα οι θεσμοί στο Βυζάντιο, ο θεσμός του νοταρίου είχε διττό χαρακτήρα: πολιτικό και θρησκευτικό, διοικητικό και εκκλησιαστικό, εδραιώνοντας έτσι την επίδραση της Ορθοδοξίας στην διοίκηση, την κοινωνική ζωή και τους θεσμούς της εποχής.- Οι αρχές λοιπόν του Χριστιανισμού και ειδικότερα της Ορθοδοξίας επηρέασαν και φώτισαν καταλυτικά το θεσμό του νοταρίου, διαμορφώνοντας έτσι τον τρόπο λειτουργίας, την δεοντολογία και τις αρχές του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος, οι περισσότερες

*Από την ομιλία της Συμβολαιογράφου  
Σερρών Φωτεινής Θ.Κούτκου στον Ιερό  
Ναό της Αγίας Σοφίας στη  
Θεσσαλονίκη στις 24/10/2002  
κατά τον εορτασμό των προστατών των  
συμβολαιογράφων Αγίων Μαρκιανού και  
Μαρτύριου*

από τις οποίες διατηρούνται αναλλοίωτες ως τις μέρες μας και περιλαμβάνονται στη σύγχρονη δεοντολογία και τις διατάξεις του ισχύοντος κώδικα Συμβολαιογράφων.-

Προσπαθώντας να διαπιστώσουμε την επίδραση του χριστιανικού πνεύματος και ήθους στη σύγχρονη συμβολαιογραφία, ας αναφερθούμε σε μερικές από τις ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται στο Επαρχικό Βιβλίο που συντάχθηκε την εποχή του Λέοντος ΣΤ' του Σοφού και αφορούν στην οργάνωση και λειτουργία του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος την εποχή εκείνη: Τα χριστιανικά ιδεώδη υιοθετούνταν πρώτα - πρώτα για την επιλογή και τα προσόντα των υποψηφίων συμβολαιογράφων.- Ο υποψήφιος έπρεπε να έχει ποιότητα χαρακτήρα, ηθική, να διακρίνεται από τιμότητα, ακεραιότητα, διαγωγή, σύνεση, σεμνότητα, τυπικότητα και να μην υποκύπτει σε εκβιασμούς, συμφέροντα και δολοπλοκίες, έπρεπε να είναι ο άριστος μεταξύ των αρίστων στην προσωπικότητα, στο πνεύμα και στις γνώσεις.-

Η εγκατάσταση του εκλεγέντος υποψηφίου στο νέο αξίωμα γινόταν με διπλή τελετή: πολιτική, που υπογραμμιζόταν με τη συμμετοχή του Έπαρχου της πόλης και θρησκευτική, που περιελάμβανε εκκλησιασμό στον ναό του τόπου της κατοικίας του νεοεκλεγέντος, ο οποίος εξερχόμενος από αυτόν βαστούσε στα χέρια του τη Βίβλο.-

Στις ρυθμίσεις του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στο Επαρχικό Βιβλίο και ειδικότερα σ' αυτές που αφορούν τις σχέσεις των ταβουλλαρίων μεταξύ τους καθώς και προς το συναλλασσόμενο κοινό κατά την άσκηση των επαγγελματικών τους καθηκόντων, εξέχουσα θέση είχε η συναδελφική αλληλεγγύη, η συνεργασία, η ομόνοια μεταξύ των συναδέλφων και η έλλειψη εντάσεων και ανταγωνισμού που οφείλονται σε κατώτερα κίνητρα.-

Εάν ο ταβουλλάριος προσπαθούσε να αποσπάσει από το συνάδελφο του πελάτες τιμωρούνταν με χρηματική ποινή.- Εάν τα συμβαλλόμενα μέρη καλούσαν και δεύτερο συμβολαιογράφο για τη σύνταξη της ίδιας πράξης, αυτός όφειλε να συνεργασθεί με τον πρώτο και να μοιραστούν μαζί την αμοιβή.- Επίσης, με απειλή επιβολής πειθαρχικής ποινής, κανένας συμβολαιογράφος δεν είχε το δικαίωμα να παρέμβει κατά τη σύνταξη μιας πράξης χωρίς να προσκληθεί.- Ακόμη και όταν δύο συμβολαιογράφοι είχαν πάρει σημειώσεις για τη σύνταξη της ίδιας πράξης, εάν ο δεύτερος ενήργησε με καλή πίστη, ελάμβανε ολόκληρη την αμοιβή και σε διαφορετική περίπτωση το ένα τρίτο.-

Στις ίδιες ρυθμίσεις του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στο Επαρχικό Βιβλίο, ακολουθούν οι αρχές της ισότητας, της υπακοής στην ιεραρχία, του αμοιβαίου σεβασμού και της αλληλοεκτίμησης.-

Όταν προσκαλούνταν από τα μέρη δύο συμβολαιογράφοι συγχρόνως, ο νεότερος θα όφειλε να υπακούσει στον ανώτερο του, θα μοιράζονταν όμως εξίσου την αμοιβή.- Όταν ένας συμβολαιογράφος μετέβαινε στο γραφείο συναδέλφου του, ο τελευταίος όφειλε να τον προϋπαντήσει.- Στα επίσημα γέυματα οι συμβολαιογράφοι κάθονταν σύμφωνα με την ιεραρχική τους θέση.-

Τέλος, οι αρχές της ταπεινοφροσύνης και της αλληλοβοήθειας, που διακρίνουν τους βίους όλων των ενάρετων χριστιανών, είχαν σημαντική θέση και στο σώμα των ταβουλλαρίων: ο ταβουλλάριος όφειλε να παρέχει τη συνδρομή του κάθε φορά που θα την ζητούσε ο προϊστάμενος του.- Αν αρνιόταν από περιφρόνηση, του επιβλόταν αυστηρή πειθαρχική ποινή από τον Έπαρχο.-

Ήδη ο διπλός χαρακτήρας της ιδιότητας του νοταρίου, πολιτικός και θρησκευτικός, αποδεικνύει περίτρανα αυτό που πάντοτε δίδαξε η πολιτική θεολογία της Εκκλησίας μας, ότι δηλαδή κανένας θεσμός, κανένα αξίωμα όσο υψηλό κι αν είναι, δεν μπορεί να μείνει εκτός της Εκκλησίας και εκτός της σκέψης της Ορθοδοξίας.- Κανένα λειτουργήμα δεν μπορεί να φτάσει στην ύψιστη μορφή του, χωρίς το φως της Χριστιανοσύνης. Ο Χριστιανισμός παραμένει επίκαιρος και καθοδηγεί στους αιώνες τη δράση των ανθρώπων σε κάθε επάγγελμα και σε κάθε έκφανση της ζωής τους.-

Οι παραπάνω αναφερόμενες αρχές του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος, οι οποίες συμπίπτουν με τις αρχές και τα διδάγματα της ορθόδοξης πίστης μας, δίνουν και τη διάσταση της θρησκείας μας: αφενός σε μία οριζόντια διαχρονική διαδρομή μέσα στους αιώνες, όπου τα διδάγματα της ορθοδοξίας παραμένουν χρήσιμα, αναλλοίωτα και επίκαιρα και αφετέρου σε μία κάθετη διαδρομή, όπου κάθε κοινωνική ομάδα, κάθε επάγγελμα, κάθε οικογένεια και τελικά κάθε άνθρωπος, από τους άρχοντες μέχρι και τον απλό πολίτη, σε όλες τις εκφάνσεις της ζωής του, μπορεί και πρέπει να βιώνει και να εμπνέει τον χριστιανισμό. Γιατί ο Θεός είναι ζωή και Τον βιώνουμε παντού και πάντα.-

Μέσα σε αυτό το πνεύμα, κατά τον 4ο αιώνα, που έζησαν οι άγιοι προστάτες μας αλλά και αργότερα, στο Βυζάντιο συναντώνται δύο συγκλίνουσες πολιτειολογικές θεωρίες, η ρωμαϊκή αυτοκρατορική ιδέα και η πολιτική θεολογία της Εκκλησίας μας, οι οποίες ενσαρκώθηκαν, για πρώτη φορά, στο πρόσωπο του Μ. Κωνσταντίνου.- Η εξέλιξη της πολιτικής θεολογίας επηρέασε βαθύτατα την πολιτική θεωρία της αυτοκρατορίας.- Ιεροσύνη και Βασιλεία, κληρικοί και κοσμικοί, είχαν κοινή αναφορά στο ανθρώπινο γένος (φιλανθρωπία) και υπηρετούσαν με διάφορες προοπτικές και με διάφορα μέσα την ίδια αποστολή στον κόσμο, την πραγμάτωση του λόγου του Θεού.- Όπως τονίζει ο Ιουστινιανός στην ενενηκοστή ένατη (ΡΘΘ) Νεαρά «μία ημίν είναι βοήθειαν επί παντί τω της ημετέρας πολιτείας τε και βασιλείας βίω, την εις Θεόν ελπίδα πιστεύομεν, ειδότες ότι τούτο ημίν και την της ψυχής και την της βασιλείας δίδωσι σωτηρίαν».

Όντως τελικά είναι ανυπολόγιστη η προσφορά του Χριστιανισμού στη δημιουργία του πανανθρώπινου πολιτισμού.- Το φως του Ευαγ-



γελίου φώτισε και εξακολουθεί να φωτίζει διαχρονικά πολλές πλευρές της ανθρώπινης δραστηριότητας και είκοσι αιώνες τώρα η ανθρωπότητα γνώρισε εξαιρετικά επιτεύγματα.- Τα πορίσματα της ιστορίας του πολιτισμού αποδεικνύουν περίτρανα ότι η Θεία Διδασκαλία στάθηκε σπουδαίο ηθικό στήριγμα για τον άνθρωπο και προσέφερε πολλά στα γράμματα και τις τέχνες. Το ανθρώπινο πνεύμα έλαβε σπουδαίες εμπνεύσεις από το Ευαγγελικό μήνυμα.- Ο συμβολαιογράφος στις μέρες μας, εκτός από επαγγελματία, μπορεί και πρέπει να είναι θεματοφύλακας της τιμής και της Δικαιοσύνης.- Ο συμβολαιογράφος διαπλάθει το δίκαιο και το εξειδικεύει, διαφυλάσσοντας με τον λειτουργικό του αυτό ρόλο την ισορροπία στις σχέσεις των ανθρώπων.- Ο συμβολαιογράφος αγωνίζεται στην πράξη για τη διαφύλαξη των δικαιωμάτων των αδυνάτων και των ανικάνων, προασπίζοντας μια κοινωνία Δικαιοσύνης και εγγυώμενος την εφαρμογή και την τήρηση των νόμων.- Ο συμβολαιογράφος σήμερα περισσότερο από κάθε άλλη εποχή, σε μια πραγματικότητα που ισοπεδώνει δυναμικά τα πάντα ενόψει του κέρδους, αποτελεί έναν επίκαιρο θεσμό διασφάλισης της νομιμότητας, της εντιμότητας και του ανθρωπισμού, αποτελεί τον ακρογωνιαίο λίθο της νομιμότητας στις συναλλαγές.- Στο δύσκολο αυτό έργο μας, οι προστάτες μας Άγιοι Μαρκιανός και Μαρτύριος ας είναι βοηθοί και συμπαραστάτες μας.



# Παλαιές μορφές συμβάσεων ΚΤΗΝΕΤΑΙΡΕΙΑ

Του Σπύρου Σπίγγου,  
Προέδρου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου του Εφετείου Κέρκυρας

Με τη σύγχρονη εξέλιξη της οικονομικής και κοινωνικής ζωής προέκυψε η ανάγκη για τη δημιουργία νέων μορφών συμβάσεων, όπως η χρονομεριστική μίσθωση, οι συμβάσεις leasing, factoring, κλπ.

Ανατρέχοντας όμως σε παλαιότερα χρόνια και αναδιψώντας συμβολαιογραφικά αρχεία διαπιστώνουμε ότι η οικονομική και κοινωνική ζωή της εποχής είχε και τις δικές της συμβάσεις, που σήμερα - μετά από 60 μόλις χρόνια - έχουν λησμονηθεί και μας φαίνονται συμβάσεις παράξενες, εκτός τόπου και χρόνου. Ερευνώντας το αρχείο του πατέρα μου, ο οποίος υπήρξε συμβολαιογράφος από το 1934 μέχρι το 1969 σε ένα χωριό της Κέρκυρας, έδρα Ειρηνοδικείου, όπως άλλωστε και εγώ σήμερα, βρίσκω ένα σπουδαίο υλικό, στο οποίο καθρεπτίζεται η κοινωνική και οικονομική ζωή της εποχής μέσα από τις διάφορες συμβάσεις. Μία συχνότατα επαναλαμβανόμενη σύμβαση είναι η σύμβαση της «κτηνεταίρειας». Κατά τη διάρκεια της πενταετίας από 1/1/1935 μέχρι 31/12/1939 στο συγκεκριμένο αρχείο έχουν καταχωρηθεί 62 συμβόλαια κτηνεταίρειας επί συνόλου 2796 πράξεων.

Στη σύμβαση αυτή συμβάλλονται δύο πρόσωπα, ο «κτηνοδότης» και ο «κτηνολήπτης» και αντικείμενο της συμβάσεως είναι η παράδοση στον κτηνολήπτη ενός ζώου της οικογένειας των βοοειδών, ιδιοκτησίας του κτηνοδότη με σκοπό την πάχυνση του, προκειμένου μετά από ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα το ζώο να πωληθεί και να διανεμηθεί το «εκπλειστηρίασμα» μεταξύ των εταίρων. Στα συμβόλαια της κτηνεταίρειας αναφέρεται ότι ο κτηνοδότης είναι κύριος μιας αγελάδας ή ενός μόσχου ή μιας θήλεος μόσχου ή μιας δαμάλεως ή ενός βοός ή μιας μοσχάρας χρώματος μέλανος ή ερυθρομέλανος, ή ψαρί ή περδίκικου ή φαιού ή ερυθρού ή κόκκινου, ηλικίας (συνήθως) δύο ετών, κεφαλαϊκής αξίας (ως επί το πλείστον) τριών χιλιάδων δραχμών. Το εν λόγω ζώο ο κτηνοδότης το παραδίνει στον κτηνολήπτη, ο οποίος υποχρεούται «ως καλός οικογενειάρχης (ή, σπανιότερα, ως καλός κτηνοτρόφος) ιδία αυτού δαπάνη να φυλάττει, διατρέφει, παχύνει και εν ανάγκη νοσηλεύει την εταιρικήν αγελάδα, ειδοποιών πάραυτα περί της ασθενείας της τον κτηνοδότην, ευθυνόμενος εις πάσαν προς αυτόν αποζημίωσιν δι' οιαδήποτε παράλειψιν ή αμέλειάν του, καθώς επίσης θέλει ευθύνεται και δια πάσαν ζημίαν προξενηθησομένην εις αλλότρια κτή-

ματα». Στη συνέχεια ορίζεται η διάρκεια της εταιρείας, η οποία είναι συνήθως από ένα έως τρία έτη και τέλος, ότι «κατά την λήξιν της εταιρείας ταύτης η εταιρική αγελάς θα εκποιείται κοινή των συμβαλλομένων συναινέσει και εκ του εκπλειστηρίασματος, αφού αφαιρεθεί η κεφαλαϊκή αξία υπέρ του κτηνοδότου, θα διανέμεται μεταξύ των εταίρων παν προκυψόμενον κέρδος». Η σύμβαση αυτή βαρύνεται με τέλος χαρτοσήμου, το οποίο υπολογίζεται «επί της αξίας του προϊόντος της προσωπικής εργασίας», την οποία καθορίζουν «προσκληθέντες οι συμβαλλόμενοι δια την απλήν του χαρτοσήμου επιβολήν».

Σε ορισμένες από τις εν λόγω συμβάσεις συνομολογούνται και άλλοι όροι, σχετικοί με την παραγωγικότητα της αγελάδας ή αν αυτή θα χρησιμοποιηθεί εις εργασίαν με το άροτρο. Έτσι υπάρχουν όροι, ως: «Διαρκούσης της κτηνεταίρειας ο κτηνολήπτης υποχρεούται να φροντίζει δια την αναπαραγωγήν της αγελάδος και εκ των τεχνησομένων μόσχων μετά τον μετά τρίμηνον απογαλακτισμόν των θα διανέμωσι μεταξύ των εφ' ημισείας το προϊόν της αξίας των» ή ότι «ο κτηνολήπτης υποχρεούται ίνα εάν και εφόσον εργασθεί την αγελάδα με το άροτρον να πληρώνει τω κτηνοδότη κτηνομίσθωμα εξ (6) μουτζουριών αραβοσίτου τον μήνα Αύγουστον εκάστου έτους, εν ελλείψει δε της εγκαίρου καταβολής των να είναι υπόχρεως να πληρώνει την τότε τρέχουσαν εν τη αγορά της Κερκύρας τιμήν του». (Το μουτζούρι είναι μονάδα μετρήσεως όγκου (και επιφανείας), αγγλικό κατάλοιπο τότε στα Ιόνια Νησιά. Τιμή μουτζουριού = 50 δρχ. και επ' αυτού χαρτόσημο).

Η παρουσίαση της παλαιάς αυτής μορφής συμβάσεως της κτηνεταίρειας δεν διεκδικεί τον τίτλο της επιστημονικής εργασίας, γιατί απέχει πολύ από αυτήν, αλλά είναι μία μικρή ανάλαφρη συμβολή μου στην έκδοση του νέου συμβολαιογραφικού περιοδικού με την πρωτοβουλία του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου της Θεσσαλονίκης. Οι ευχές μου για την ευόδωση της προσπάθειας είναι, από το βάθος της καρδιάς μου, απεριόριστες.

## Νέων μορφών συμβάσεις

# ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Του Νίκου Νάσλα

Γίνεται ολοένα και περισσότερο αντιληπτό σε όλους μας ότι η τεχνολογική ανάπτυξη κι η ενδελκώς εντεινόμενη διεθνοποίηση ή (κατά τον πιο επίκαιρο όρο) παγκοσμιοποίηση των συναλλαγών, συνετέλεσαν, κατά τις τελευταίες δεκαετίες στη γέννηση και ταχεία διάδοση νέων, μέχρι πρότινος αγνώστων, μορφών συμβάσεων σε διάφορους τομείς της οικονομίας, από τις χρηματοδοτήσεις και τις επενδύσεις μέχρι την πληροφορική και την οργάνωση της διοίκησης και λειτουργίας των επιχειρήσεων.

Σήμερα είναι καθημερινή πρακτική η σύναψη συμβάσεων leasing (δηλαδή χρηματοδοτικής μίσθωσης), time sharing (χρονομεριστικής μίσθωσης), factoring (πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων), forfaiting (πώλησης επιχειρηματικών απαιτήσεων), franchising (δικαιώρησης ή δικαιοχρησίας), Know-how (παραχώρησης τεχνογνωσίας), Merchandising (εμπορικής εκμετάλλευσης της φήμης προσώπων ή έργων του πνεύματος), Management (διοίκησης επιχειρήσεων), Consulting (παροχής επαγγελματικών ή επιχειρηματικών συμβουλών), Computer software (λογισμικού ηλεκτρονικών υπολογιστών), Credit Card (πιστωτικής κάρτας), Pool ή Pooling (πολυμερούς ανταλλαγής που έχει ως σκοπό τη δημιουργία κοινωνίας είτε σ' ένα πράγμα είτε, συνθέστερα, σε ομάδα πραγμάτων), Joint-Venture (συμφωνίας για επιχειρησιακή σύμπραξη), καθώς και άλλων πολλών.

Θα προσέξατε, ασφαλώς, ότι οι ονομασίες προέρχονται από την αγγλική γλώσσα. Όλες αυτές οι νέων μορφών συμβάσεις βλάστησαν πρώτα στο γόνιμο έδαφος της αγγλοαμερικανικής οικονομίας, που είναι ανεπτυγμένη και χαρακτηρίζεται από εξελιγμένες συναλλαγές, και αφού δοκιμάστηκαν, κυρίως στις ΗΠΑ, διαδόθηκαν από εκεί στην Ευρώπη και στις άλλες Ηπείρους. Εξάλλου το αγγλοαμερικανικό δίκαιο ευνοεί τη δημιουργία και διάδοση νέων συμβάσεων, διότι η έννοια της σύμβασης σ' αυτό είναι στενή περιλαμβάνοντας μόνον την αμφοτε-

ροβαρή και τη μη γνήσια ετεροβαρή σύμβαση. Επιπροσθέτως έχει αναπτυχθεί εθιμικά και επιστημονικά σ' αυτό, το law of contracts (δίκαιο των συμβάσεων), ως αυτοτελής κλάδος του αστικού δικαίου. Αντίθετα στο δικαίό μας, όπως και στο δίκαιο των άλλων ηπειρωτικών ευρωπαϊκών χωρών, η ευρύτητα της έννοιας "σύμβαση" είναι τόσο, ώστε οι διατάξεις για τις συμβάσεις δε συνομολογούνται συστηματικά μόνο του αστικού δικαίου και δεν αποτελούν ενιαίο κλάδο δικαίου των συμβατικών ενοχών, αλλά διατρέχουν ολόκληρο το σύστημα του ιδιωτικού δικαίου, αφού συμβάσεις συναντούμε όχι μόνο στο ενοχικό αλλά και στο εμπράγματο, στο οικογενειακό, ακόμη και στο κληρονομικό δίκαιο.

Οι νέων μορφών συμβάσεις, όμως, βρίσκουν, εύκολα ή δύσκολα, πεδίο εφαρμογής και σ' αυτά τα δικαϊκά συστήματα, διότι φαίνεται ότι η αντίθεση μεταξύ του αγγλοαμερικανικού common law (του άγραφου δηλαδή ή εθιμικού νόμου) και του ηπειρωτικού ευρωπαϊκού αστικού δικαίου εκ των πραγμάτων συνεχώς αμβλύνεται. Κορυφαίοι καθηγητές, θεμελιωτές της συγκριτικής των δικαίων της Ευρώπης, διατείνονται (με αμφιλεγόμενη πάντως επιχειρηματολογία) ότι τα δίκαια αυτά είναι συγγενείς, όχι ιδιαίτερα μακρινού βαθμού και κινούνται διαρκώς προς άλλα. Το γραπτό δίκαιο της ηπειρωτικής Ευρώπης ερμηνεύεται και κυρίως συμπληρώνεται, ολοένα περισσότερο, από πλήθος αποφάσεων ανώτατων δικαστηρίων, σε σημείο που οποιαδήποτε νο-

μική θέση για να θεωρείται επαρκώς αιτιολογημένη να πρέπει να ερειδείται τόσο στο νόμο όσο και στη νομολογία. Αλλά και αντίστροφα, στο αγγλοαμερικανικό δίκαιο όλο και περισσότερο γίνεται αισθητή η ανάγκη, το case law (το δίκαιο των περιπτώσεων), που δημιουργείται από το δικαστή και στηρίζεται σε προηγούμενες δικαστικές αποφάσεις να συμπληρωθεί - σε ευρείες περιοχές του δικαίου - από νόμους, να διατυπωθούν δηλαδή σε γραπτές διατάξεις τα αξιώματα που αναπτύσσονται στη νομολογία. - Γεγονός είναι όμως, ότι ο Έλληνας νομικός όταν κλήθηκε να αντιμετωπίσει νομοθετικά τις νέων τύπων συμβάσεις (το οποίο έκανε μόνο για τις συμβάσεις leasing, time sharing και για τις συμβάσεις factoring και forfaiting, αλλά και σ' αυτές περιορίστηκε στο να θέσει το θεσμικό πλαίσιο για τη λειτουργία τους, στο να διασφαλίσει την φερεγγυότητα των φορέων και στο να θεσπίσει φορολογικά πλεονεκτήματα), βρέθηκε σε εμφανή αμηχανία, προσπαθώντας να συγκεράσει τις μεθοδολογικές κυρίως διαφορές του common law και του civil law. Ο Άγγλος δικαστής Lord Diplock, προφητικά θα μπορούσαμε να πούμε, έγραφε το 1971 "Η θα πρέπει οι Άγγλοι από τώρα και στο εξής να μάθουν να εργάζονται με τους νόμους κατά τον ηπειρωτικό ευρωπαϊκό τρόπο, ή θα πρέπει οι νομικοί της Ηπείρου ν' αποδεχθούν το case law".

Εμείς, οι λειτουργοί της λατινογενούς τύπου συμβολαιογραφίας, ως χαρακτηριστικότεροι, ίσως, εκπρόσωποι του δικαίου των ηπειρωτικών ευρωπαϊκών χωρών, καλωσορίζουμε τις νέων μορφών συμβάσεις στο δικαϊκό μας σύστημα, στην ανωτερότητα του οποίου, έναντι του αγγλοαμερικανικού, πιστεύουμε ακράδαντα. Ανωτερότητα, η οποία άλλωστε προκύπτει αβίαστα από το ελάχιστο έως αμελητέο ποσοστό των συμβάσεων με συμβολαιογραφικό έγγραφο που καταλήγουν στα δικαστήρια, έναντι του ιδιαίτερα αυξημένου των αντίστοιχων συμβάσεων του αγγλοαμερικανικού δικαίου.

Ο Νίκος Νάσλας είναι συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης, ταμίας του ΔΣ του ΣΣΕΘ

# Χρονομεριστική σύμβαση

Νομοθεσία και ουσιώδη στοιχεία και χαρακτηριστικά της χρονομεριστικής μίσθωσης ακινήτων (time sharing)

Της Μαρίας Χαλκίδου

**Η** χρονομεριστική μίσθωση ακινήτων είναι σχετικά νέος θεσμός, ρυθμίστηκε νομοθετικά αρχικά το 1986 με το Ν. 1652/86 (ΦΕΚ Α' 167/30/10/86) και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με τα Π.Δ. 182/1999 (ΦΕΚ Α' 171/25-8-1999) και 293/2001 (ΦΕΚ Α' 205/17/9/2001) μετά από σχετική οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου το 1994 (94/47/ΕΚ της 26ης Οκτωβρίου 1994 περί της προστασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης). Η χρονομεριστική μίσθωση ή χρονικά διαιρεμένη μίσθωση (το γνωστό time sharing) έχει σαν αντικείμενο την παραχώρηση του δικαιώματος διαμονής σε ένα συγκεκριμένο τουριστικό κατάλυμα, για ορισμένο χρονικό δικαίωμα (μία ή δύο εβδομάδες κ.λπ.) κάθε χρόνο, έναντι συμφωνημένου συνολικού μισθώματος κατά τη σύναψη της σύμβασης. Η διάρκεια της μίσθωσης μπορεί να είναι από τρία έως 60 χρόνια. Προκειμένου να υπαχθεί ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, απαιτείται σχετική άδεια του ΕΟΤ, η οποία παρέχεται σε ξενοδοχειακές μονάδες Β' κατηγορίας και άνω. Η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης καταρτίζεται υποχρεωτικά με συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Μαζί με τη σύμβαση υπογράφουν οι συμβαλλόμενοι και τον κανονισμό σχέσεων, που αναφέρεται στις σχέσεις ξενοδόχου και μισθωτή (αφορά τις εκατέρωθεν υποχρεώσεις και δικαιώματα) και είναι αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης. Ο εκμισθωτής (ξενοδόχος) γνωστοποιεί στον ΕΟΤ τις συμβάσεις που υπογράφει με τους μισθωτές και ο ΕΟΤ έχει δικαίωμα να ελέγχει και να παρακολουθεί την εκτέλεση των συμβάσεων.

## Η σύμβαση περιέχει υποχρεωτικά τα εξής στοιχεία:

- 1 Ακριβή περιγραφή του ακινήτου που χρονομισθώνεται (αριθμός κλειθραρίθμου του δωματίου ή διαμερίσματος),
- 2 Το χρόνο άσκησης του δικαιώματος (τη συγκεκριμένη εβδομάδα),
- 3 Τη συμμετοχή ή όχι σε σύστημα ανταλλαγών,
- 4 Το δικαίωμα καταγγελίας και
- 5 Υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης.

Αναφορικά με το σύστημα ανταλλαγών. Στη σύμβαση ορίζεται εάν το συγκεκριμένο ξενοδοχειακό συγκρότημα είναι εγγεγραμμένο ή όχι σε Εταιρία ανταλλαγών. Συνήθως υπάρχει πρόβλεψη ότι η Γ.Σ. των μισθωτών αποφασίζει για την παραμονή σε διεθνή εταιρία ανταλλαγών έναντι μιας συνδρομής (π.χ. 90.000 δρχ. ήταν το 2001 η 5ετής συνδρομή για συμμετοχή στην R.C.I. Διεθνή Εταιρία Ανταλλαγών). Ο μισθωτής πλέον της συνδρομής, εάν κάνει χρήση του δικαιώματός του ανταλλαγής της εβδομάδας του στο δωμάτιο του

ξενοδοχείου που μισθώνει με άλλον μισθωτή που έχει χρονομερίδιο σε άλλη χώρα, επιβαρύνεται και με τα έξοδα της ανταλλαγής (που ήταν π.χ. για ευρωπαϊκή ανταλλαγή για το 2001 40.000 δρχ.). Επίσης ο μισθωτής θα πρέπει να έχει την φροντίδα και πρωτοβουλία της ανταλλαγής.

Ο εκμισθωτής οφείλει να παραδώσει στον μισθωτή αντίγραφο της σύμβασης (ή του προσυμφώνου) και ένα prospectus που να παρέχει περισσότερες λεπτομέρειες για το ξενοδοχειακό συγκρότημα, καθώς και υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης.

Σημαντική προστασία του μισθωτή παρέχεται με το δικαίωμα υπαναχώρησης που ρυθμίστηκε με το Π.Δ. 182/99 όπως τροποποιήθηκε στη συνέχεια με το Π.Δ. 293/201 παρέχοντας ακόμη μεγαλύτερη προστασία στο μισθωτή. Ο μισθωτής λοιπόν μπορεί να ασκήσει δικαίωμα υπαναχώρησης εντός δέκα (10) ημερολογιακών ημερών, αφότου λάβει αντίγραφο του συμβολαίου, χωρίς μνεία του λόγου υπαναχώρησης. Προ της λήξης της 10ήμερου προθεσμίας προς άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης το συμβόλαιο δεν μεταγράφεται και απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον μισθωτή, πλην των εξόδων της σύμβασης, που θα πρέπει να αναφέρονται σ' αυτήν. Σε περίπτωση υπαναχώρησης, ο μισθωτής οφείλει να καταβάλει μόνο τα έξοδα της σύμβασης, που δεν μπορούν να υπερβούν το 3% του συνολικού μισθώματος (π.χ. μίσθωμα 10.000 ευρώ το 3% είναι 300 ευρώ και αυτή θα είναι η μόνη επιβάρυνση του μισθωτή σε περίπτωση που υπαναχωρήσει από τη σύμβαση).

Επίσης ο μισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση εντός 3 μηνών, εάν επικαλεστεί ότι η σύμβαση δεν περιέχει τα απαιτούμενα από το Νόμο στοιχεία που προαναφέραμε. Εάν του παρασχεθούν οι απαιτούμενες πληροφορίες, έχει άλλο ένα νέο δεκαήμερο για την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης. Αυτό είναι σε γενικές γραμμές το περιεχόμενο της σύμβασης.

Καταλήγοντας θα πρέπει να επισημάνουμε ότι ο νομοθέτης προσπάθησε να προστατέψει το μισθωτή με τη συμβολαιογραφική πράξη που επιβάλει και τα ιδιαίτερα δικαιώματα του μισθωτή προς υπαναχώρηση και καταγγελία, επιπλέον δε και με τον έλεγχο της εκτέλεσης των συμβάσεων από τον ΕΟΤ. Η σύμβαση που καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο επαρκώς διασφαλίζει το μισθωτή, θεωρούμε όμως ότι θα διασφάλιζε καλύτερα τον καταναλωτή εάν ο νομοθέτης επέλεγε να εισάγει το θεσμό της χρονομεριστικής συγκυριότητας που έχει επικρατήσει διεθνώς, αντί της χρονομεριστικής μίσθωσης, για το λόγο ότι θα αποκτούσε ο καταναλωτής εμπράγματο και όχι ενοχικό δικαίωμα.

Η Μαρία Χαλκίδου είναι συμβολαιογράφος Κατερίνης, Μέλος του Δ.Σ. του Σ.Σ.Ε.Θ.

## ΣΥΝΤΑΞΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΑΘΗΚΗΣ

# ΣΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΗ

Της Γιάννας Μπιλίσση-Χρουσαλά

### Είναι έγκυρη η σύνταξη της;

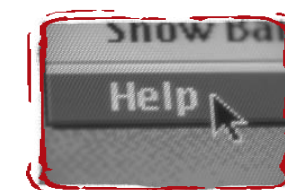
1. Κατά το άρθρο 1732 ΑΚ για τη δημόσια διαθήκη (ορθότερα: για το κύρος της απαιτείται η σύνταξη πράξεως, που πρέπει να περιέχει τα προβλεπόμενα στη διάταξη αυτή, η οποία κατά το άρθρο 1733 ΑΚ, πρέπει να διαβαστεί στο διαθέτη, ενώ ακούουν τα πρόσωπα που συμπράττουν και να βεβαιωθεί ότι αυτό έγινε.

Με το χρησιμοποιούμενο στις διατάξεις αυτές (ΑΚ 1732-1733) όρο "πράξη" δηλώνεται το έγγραφο της διαθήκης, όπου περιέχονται οι δηλώσεις του διαθέτη και τα λοιπά κατά νόμον αναγκαία στοιχεία. Η πράξη αυτή, που αποτελεί τον συστατικό τύπο της δημοσίας διαθήκης (ΑΚ 1718), συντάσσεται απαραίτητως στην ελληνική γλώσσα (Παπαντωνίου, ΕρμΑΚ 1732 αριθ. 2, Βουζίκας, Κληρονομικών Δίκαιον, τόμ. Β' 1976 παρ. 61, σελ. 385), δυνατόν δε να γραφεί από τον συντάσσοντα αυτήν συμβολαιογράφο, από τον συμπράττοντα δεύτερο συμβολαιογράφο ή και από άλλο από τα συμπράττοντα στην κατάρτιση της πρόσωπο. Τούτο διότι η διατύπωση του νόμου ότι η πράξη συντάσσεται από το συμβολαιογράφο έχει την έννοια ότι συντάσσεται υπ' ευθύνη του και όχι ότι πρέπει να γραφεί από τον ίδιο (Βουζίκας, ένθ' ανωτ.). Προδήλως όμως δεν μπορεί να γραφεί από υπάλληλο του συμβολαιογράφου, εκτός αν πρόκειται για πρόσωπο που συμπράττει στην κατάρτιση της διαθήκης.

2. Γίνεται γενικώς δεκτόν ότι η πράξη της διαθήκης, του νόμου μη διακρίνοντος, δυνατόν να γραφεί με το χέρι ή με μηχανικό μέσο π.χ. με γραφομηχανή (Παπαντωνίου, ΕρμΑΚ 1732, αριθ. 2, Βουζίκας, Κληρονομικών Δίκαιον, τόμ. Β' 1976 παρ. 61 σελ. 387, Τούσης, Κληρονομικών Δίκαιον, 1969, παρ. 23 σημ. 1 σελ. 108, Καλλινίκου εις Γεωργιάδη/ Σταθόπουλου ΑΚ, 1732 αριθ. 3), άποψη η οποία συμπορεύεται προς τη ρύθμιση του περί κώδικος των συμβολαιογράφων νόμου 670/1977, όπου (άρθρο 11 παρ. 1) ορίζεται ότι "το συμβολαιογραφικόν έγγραφον γράφεται ευαναγνώστως δι' οιοδήποτε γραφικόν μέσου και ανεξίτηλου γραφικώς ύλης...", προϋπόθεση που ανέτως καλύπτεται από τη γραφή σε ηλεκτρονικό υπολογιστή.

3. Η κατάρτιση της δημοσίας διαθήκης με καταχώριση των σχετικών δηλώσεων σε ηλεκτρονικό υπολογιστή δυνατόν να δημιουργήσει πρόβλημα λόγω της δυνατότητας τρίτων να εισχωρήσουν στη μνήμη του υπολογιστή και να πληροφορηθούν τις βουλήσεις του διαθέτη. Αλλά τούτο αφενός προϋποθέτει ότι ο υπολογιστής του συμβολαιογράφου είναι εντεταγμένος σε ευρύτερο δίκτυο, αφετέρου δεν επιδρά στο κύρος της διαθήκης, αλλά πειθαρχική ή και ποινική (άρθρο 371 Ποινικού Κώδικα) ευθύνη του συμβολαιογράφου απλώς δημιουργεί.

Η Γ. Μπιλίσση-Χρουσαλά είναι συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης, ΓΓ του ΣΣΕΘ



Στη στήλη αυτή θα παρουσιάζεται κάθε φορά η ιστορία του συμβολαιογραφικού θεσμού στις διαφορετικές χώρες της λατινικής συμβολαιογραφίας.

Της Φωτεινής Κούτκου

# Ο συμβολαιογράφος ανά τους αιώνες

## ΕΛΛΑΔΑ

Οι ρίζες του συμβολαιογραφικού θεσμού στη χώρα μας ανατρέχουν στους αρχαίους χρόνους, κατά τους οποίους τον <ρόλο> συμβολαιογράφου είχαν οι Ιερομνήμονες, οι μνήμονες και οι αγορανόμοι.- Κύριο στοιχείο ήταν η απομνημόνευση των συμβολαίων των ιδιωτών με σκοπό τη διασφάλισή τους και με την καθιέρωση της γραφής, ο λειτουργικός τους ρόλος βασιζόταν στη διαφύλαξη του περιεχομένου των συμβάσεων από κάθε κίνδυνο φθοράς, απώλειας, κοινολόγησης και δημοσιότητας καθώς επίσης και ο έλεγχος των συναλλαγών στην αγορά.- Στην αρχαία Ρώμη υπήρχαν οι αγορανόμοι που έβαλαν τις θεμέλιες βάσεις στα στοιχεία της τυπικότητας και της πανηγυρικότητας των εγγράφων.- Στην Ελληνιστική Αίγυπτο των Πτολεμαίων οι <συμβολαιογράφοι> της εποχής αποτέλεσαν το πρότυπο για τους ρωμαίους Tabelliones που ήταν επιφορτισμένοι με την σύνταξη εγγράφων και λιβέλλων.- Στο Βυζάντιο ο συμβολαιογράφος ονομαζόταν και <Ταβελλίων> ή <Ταβουλλάριος> ή <Νοτάριος>.- Ο <Νοτάριος> στην προ-Χριστιανική εποχή σήμαινε τον σημειωματογράφο, στη μεσαιωνική βυζαντινή ιστορία σήμαινε στον στενογράφο και στη νεώτερη βυζαντινή τον συμβολαιογράφο.- Η λέξη νοτάριος προέρχεται από το λατινικό <nota> που σημαίνει γραπτή σημείωση και στην αρχική της σημασία η λέξη <νοτάριος> σήμαινε τον στενογράφο που κατέγραφε τα πρακτικά στις διάφορες συνεδριάσεις.-

Στη Βυζαντινή εποχή, οι νοτάριοι ήταν γραμματείς στις διάφορες υπηρεσίες της αυτοκρατορίας στην πρωτεύουσα και στην επαρχία.- Τον δέκατο (10ο) αιώνα, οι νοτάριοι διορίζονταν βοηθοί του αρχιδικαστή <praetor> της πολιτικής διοίκησης στις επαρχίες και αναλάμβαναν τον τίτλο <πρωτονοτάριος> είχαν δε αυξημένα καθήκοντα: α)επέβαλαν την εξουσία του αυτοκράτορα στις επαρχίες και διατηρούσαν την τάξη, β)μεριμνούσαν για τον ανεφοδιασμό του στρατού και του ναυτικού, γ)οδηγούσαν τους αιχμαλώτους στις μεγάλες και θριαμβευτικές παρελάσεις.- Κατά τον ενδέκατο (11ο) αιώνα μ.Χ. ο πρωτονοτάριος διορίζεται οικονομικός διαχειριστής σε κάθε διοικητική, στρατιωτική περιφέρεια, και ήταν επιφορτισμένος να καταγράφει στην υπηρεσία του όλα τα έξοδα από τις φορολογίες που επιβάλλονταν και να καλύπτει με τα έσοδα αυτά, όλα τα έξοδα όλων των υπηρεσιών, στρατιωτικών και πολιτικών στην περιφέρεια όπου ήταν διαπιστευμένος.- Τον όγδοο (8ο) αιώνα μ.Χ. στην Κωνσταντινούπολη υπήρχε ειδική <σχολή νοταρίων>, από αυτήν δε προέρχονταν οι βασιλικοί νοτάριοι που διορίζονταν α)στις οικονομικές υπηρεσίες και β)στην ιδιαίτερη υπηρεσία του αυτοκράτορα.- Νοτάριοι θεωρούνταν και οι νομικοί, οι <γράφοντες συμβόλαια>, καθένας από τους οποίους είχε δική του σφραγίδα.- Νοτάριοι ήταν και οι γραμματείς που εργάζονταν στα δικαστήρια οι οποίοι διατηρούσαν τα αρχεία και κρατούσαν ως στενογράφοι τα πρακτικά των συνεδριάσεων σε κάθε δική. Κατά τη μέση και νεώτερη βυζαντινή πε-

ρίοδο η συμβολαιογραφία αποτελεί ένα από τα πλέον διακεκριμένα επαγγέλματα της πρωτεύουσας του Βυζαντίου.- Οι ταβουλάριοι ήταν οργανωμένοι σε συντεχνία με δημοκρατικά οργανωμένη εσωτερική ζωή υπό την επίβλεψη του κράτους.- Τα μέλη της συντεχνίας είχαν ιδιαίτερη νομική και γενική μόρφωση, υψηλά ηθικά χαρίσματα και έχαιραν μεγάλης εκτίμησης στην κοινωνία της εποχής.- Η συντεχνία διεπύταν από κανόνες που αφορούσαν α)τη ρύθμιση της εσωτερικής οργάνωσης του σώματος, β)την προστασία των μελών από τον αθέμιτο ανταγωνισμό των συναδέλφων τους ή άλλων προσώπων σχετικών με το επάγγελμα και γ)την προστασία του κοινού από τυχόν ανικανότητα ή παραπτώματα των ταβουλάριων.- Οι παραπάνω διατάξεις περιλαμβάνονταν στο Α' κεφάλαιο του Επαρχικού Βιβλίου του Λέοντα ΣΤ' του Σοφού στο τέλος του 9ου μ.Χ. αιώνα.- Στην Χριστιανική Εκκλησία και Εκκλησιαστική Ιεραρχία νοτάριοι εμφανίστηκαν γύρω στα τέλη του 4ου μ.Χ. αιώνα.- Μετά την απελευθέρωση της Χριστιανικής εκκλησίας από τον αυτοκράτορα Κωνσταντίνου τον Μεγάλο (313-337 μ.Χ.) και την ανάπτυξη της κατά τους πρώτους αιώνες μ.Χ. με την ίδρυση και εγκατάσταση Επισκοπών στις διάφορες πόλεις και χωριά της βυζαντινής αυτοκρατορίας οι Επίσκοποι προσλάμβαναν ως βοηθούς μεταξύ άλλων και νοτάριους που ήταν κατά προτίμηση κληρικοί.- Στα πρακτικά των οικουμενικών και

τοπικών συνόδων που αυτοί τηρούσαν μαρτυρείται η ύπαρξη νοταρίων στην υπηρεσία του Πατριάρχη και κάθε επισκόπου.- Αυτοί ήταν οι <Πατριαρχικοί>, <Εκκλησιαστικοί> νοτάριοι.- Οι εκκλησιαστικοί νοτάριοι προσέφεραν γραμματική υποστήριξη στις Επισκοπές, συνέτασσαν δημόσια έγγραφα και δικαιοπρακτικά και εξέδιδαν επικυρωμένα αντίγραφα τους.- Έτσι συνδέθηκαν λειτουργικά, από πολύ νωρίς, με τους συμβολαιογράφους.- Κατά τους 4ο και 5ο αιώνες μ.Χ. ο νοτάριος ήταν υπεύθυνος για τη διαχείριση των κτημάτων της Εκκλησίας, διοριζόταν από τον κατά τόπο Επίσκοπο και όφειλε να δίνει πάντοτε απολογισμό.- Ο αρχαιότερος λάβαινε τον τίτλο <Πρωτονοτάριος> παρακολουθούσε τις ιερές ακολουθίες από το Ιερό Βήμα, πληροφορούσε τον Επίσκοπο για κάθε απρέπεια ή παράλειψη σε αυτές, ήταν κύριος βοηθός του Επισκόπου, διάβαζε την Ευαγγελική Περικοπή την Κυριακή των Βαΐων και ενεργούσε πάντα κατ' εντολή του Επισκόπου του.- Στην Εκκλησιαστική σειρά του οφίκιο του νοταρίου ανήκει στην πρώτη τάξη της δεύτερης πεντάδας του χορού αυτής (Μέγα Ευχολόγιον σ.540 και 542).- Στη μοναχική ζωή ο νοτάριος είχε ως καθήκον την γραφική υπηρεσία, την αλληλογραφία της Μονής και την ευθύνη της Βιβλιοθήκης, ήταν δε μοναχός ή κληρικός.- Στην Εκκλησία της Ρώμης οι νοτάριοι αναλάμβαναν εμπιστευτικές αποστολές κατ' εντολήν του Επισκόπου υπογράφοντας για

λογαριασμό του.- Στην λειτουργική όμως τάξη ο νοτάριος ως αξιωματούχος της Εκκλησίας προηγούνταν του Επισκόπου κατά την είσοδο στον Ιερό Ναό φέροντας την αρχιερατική ράβδο.- Κατά τον έκτο (6ο) αιώνα μ.Χ. που η πόλη της Ρώμης διαιρέθηκε σε επτά παροικίες που ονομάζονταν <regiones> επικεφαλής ήταν οι <notarii regionarii> που ήταν υπεύθυνοι για όλες τις εκκλησιαστικές πράξεις της κάθε παροικίας, ενώ προϊστάμενός τους ήταν ο Πρωτονοτάριος.- Τον καιρό της Τουρκοκρατίας ο κλήρος διαδραμάτισε πρωταρχικό ρόλο στη διατήρηση της Εθνικής Ταυτότητας των Ελλήνων και η Λαϊκή συμβολαιογραφία έδωσε τη θέση της στην Εκκλησιαστική.- Τους νεώτερους χρόνους θεοπίστηκαν διατάξεις για τους συμβολαιογράφους με τον με αριθμό 13 Νόμο της 2ας Μαΐου 1822, την περί Διοικήσεως της Ελληνικής Επικρατείας Διάταξη της Εθνοσυνελεύσεως της Τροιζίνας το 1827 και το με αριθμό 25 της 26ης Μαρτίου 1930 ψήφισμα περί μνημόνων του Ιωάννη Καποδίστρια.- Στη συνέχεια συντάχθηκε ο Οργανισμός των Δικαστηρίων και Συμβολαιογραφείων του Maurer ίσχυε από το 1834 έως το 1973.- Ακολούθησε το Ν.Δ.1.333/1973, ο Νόμος 670/1977 και ο ισχύων Νόμος 2.830/2000.-

Η Φ. Κούτκου είναι συμβ/φος Σερρών