

ΘΕΜΑΤΑ ΚΑΙ ΟΡΘΕΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ 2006

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Ο Κ, κάτοικος εξωτερικού και κύριος ενός οικοπέδου στην Ελλάδα, τον Φεβρουάριο του 2003 έδωσε με συμβολαιογραφικό έγγραφο στον Π την πληρεξουσιότητα να πωλήσει και να μεταβιβάσει το ακίνητο αυτό. Ο Π παραπλανήθηκε από τον Α ως προς την πραγματική αξία του οικοπέδου, κατόπιν διαβεβαιώσεως του Α ότι το διπλανό οικόπεδο είχε προσφάτως πωληθεί αντί τιμήματος 90.000 ευρώ και έτσι ο Π συμφώνησε την πώληση και μεταβίβαση του ακινήτου στον Α αντί τιμήματος 100.000 ευρώ. Η κατάρτιση του σχετικού συμβολαίου και η μεταγραφή του έγιναν τον Μάρτιο του 2003. Τον Απρίλιο του 2006 ο Κ πληροφορείται ότι ο Α τον ίδιο μήνα (Απρίλιο 2006) πώλησε και μεταβίβασε το οικόπεδο αντί τιμήματος 200.000 ευρώ στον Γ, ο οποίος και μετέγραψε το σχετικό συμβόλαιο. Τότε πληροφορείται επίσης ο Κ ότι ο Α είχε επιτύχει την απόκτηση του ακινήτου αυτού με την πιο πάνω παραπλάνηση του Π.

Ερωτάται:

1. Μπορεί ο Κ να αμφισβητήσει:
 - α) το κύρος της πώλησης και μεταβίβασης του ακινήτου στον Α;
 - β) το κύρος της περαιτέρω μεταβίβασης του ακινήτου στον Γ;
2. Έχει δικαίωμα ο Κ, αντί να αμφισβητήσει το κύρος των παραπάνω δικαιπραξιών, να ζητήσει αποζημίωση από τον Α και τι μπορεί να περιλαμβάνει η αποζημίωση αυτή;

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

1. Είναι έγκυρο συμβολαιογραφικό έγγραφο με το οποίο συμφωνείται η υπόσχεση καταβολής ορισμένου ποσού από τον οφειλέτη χωρίς καμιά αναφορά στην αιτία του χρέους; Ποιες είναι οι συνέπειες της έλλειψης αιτίας για την παραπάνω υπόσχεση καταβολής;
2. Είναι δυνατή η μεταβίβαση επικαρπίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε αυτήν;
3. Δαπάνες των γονέων για την επαγγελματική εκπαίδευση των τέκνων και περιουσιακές παροχές προς τα τέκνα για την έναρξη επαγγέλματος: Εννοιολογική οριοθέτηση – παραδείγματα – νομική αντιμετώπιση
4. Σύγκριση μεταξύ αποκλεισμού από την εξ αδιαθέτου διαδοχή και αποκλήρωσης

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

1. α) Κύρος της πώλησης και μεταβίβασης του ακινήτου στον Α: Οι δικαιοπραξίες καταρτίσθηκαν με αντιπρόσωπο (ΑΚ 211 επ.). Για την παροχή της πληρεξουσιότητας τηρήθηκε ο απαιτούμενος τύπος (ΑΚ 216 επ., ιδίως 217 §2 σε συνδ. με ΑΚ 369, 1033). Για τις δικαιοπραξίες πώλησης και μεταβίβασης του ακινήτου στον Α τηρήθηκε επίσης ο απαιτούμενος τύπος (ΑΚ 369, 1033). Οι δικαιοπραξίες αυτές καταρτίσθηκαν με απάτη από το άλλο μέρος (τον Α) και είναι ακυρώσιμες (ΑΚ 147). Η απάτη δεν έγινε έναντι του Κ αλλά έναντι του αντιπροσώπου Π, σε περίπτωση όμως αντιπροσώπευσης τα ελαττώματα της βούλησης (όπως η απάτη) και η επίδρασή τους στη δικαιοπραξία κρίνονται από το πρόσωπο του αντιπροσώπου (ΑΚ 214). Δεν είναι αναγκαίος ο προβληματισμός αν η απάτη καταλαμβάνει μόνο την υποσχετική δικαιοπραξία της πώλησης ή και την εκποιητική δικαιοπραξία της μεταβίβασης, διότι σύμφωνα με τη διατύπωση του πρακτικού η απάτη μπορεί να καταλαμβάνει ευθέως και τη μεταβίβαση. Σε κάθε περίπτωση πάντως, ακόμη και αν η απάτη αφορά μόνο την πώληση, η ακύρωση της πώλησης συμπαρασύρει σε ακυρότητα και τη μεταβίβαση του ακινήτου λόγω του αιτιώδους χαρακτήρα της (ΑΚ 1033) και ενδεχόμενος σχετικός προβληματισμός των υποψηφίων, αν είναι ορθός, αξιολογείται θετικά.

Επομένως, ο Κ έχει δικαίωμα προς ακύρωση των δικαιοπραξιών πώλησης και μεταβίβασης (ΑΚ 147). Το δικαίωμα ακύρωσης δεν έχει αποσβεσθεί διότι η κατάσταση της απάτης εξακολούθησε και μετά τη δικαιοπραξία (έως τον Απρίλιο 2006) και δεν έχει παρέλθει διετία από τότε που έπαυσε να υπάρχει η κατάσταση αυτή (ΑΚ 157 εδ. 2). Η ακύρωση επέρχεται με δικαστική απόφαση (ΑΚ 154) και οι ακυρώσιμες δικαιοπραξίες μετά την ακύρωση εξομοιώνονται με εξαρχής άκυρες, δηλ. θεωρούνται σαν να μην έγιναν (ΑΚ 184 σε συνδ. με 180). Τα αποτελέσματα της ακύρωσης της σύμβασης μεταβίβασης του ακινήτου επέρχονται αφότου η τελεσίδικη απόφαση ακύρωσης σημειωθεί στο περιθώριο της μεταγραμμένης σύμβασης (ΑΚ 1203).

β) Κύρος της μεταβίβασης του ακινήτου στον Γ: Με την ακύρωση της μεταβίβασης στον Α και τη σημείωση της απόφασης ακύρωσης στο περιθώριο της μεταγραμμένης σύμβασης (βλ. παραπ. υπό α'), δεν αναιρούνται εμπράγματα δικαιώματα που τρίτοι απέκτησαν απ' αυτήν (ΑΚ 184, 1204). Επομένως δεν θίγεται το δικαίωμα κυριότητας που ο Γ απέκτησε με την περαιτέρω μεταβίβαση του ακινήτου προς αυτόν.

2. Δικαίωμα αποζημίωσης του Κ κατά του Α: Ο Κ έχει δικαίωμα να αποδεχθεί τις ακυρώσιμες δικαιοπραξίες και να ζητήσει μόνο ανόρθωση της ζημίας (ΑΚ 149 εδ. 2). Η αποζημίωση περιλαμβάνει τη ζημία του Κ λόγω της απάτης του Α, δηλ. τη μείωση της περιουσίας του λόγω της μεταβίβασης του ακινήτου με τίμημα που δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του. Αξιολογείται θετικά, χωρίς να

είναι αναγκαίος, ενδεχόμενος προβληματισμός ως προς τη θεμελίωση της ευθύνης προς αποζημίωση (π.χ. αδικοπραξία, ευθύνη από διαπραγματεύσεις κλπ).

B. ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

1. Συμβολαιογραφικό έγγραφο με το οποίο συμφωνείται η υπόσχεση καταβολής ορισμένου ποσού χωρίς καμιά αναφορά στην αιτία του χρέους είναι έγκυρο ως αφηρημένη υπόσχεση ή αναγνώριση χρέους (ΑΚ 873 επ.). Σε περίπτωση έλλειψης αιτίας για την παραπάνω υπόσχεση καταβολής ο οφειλέτης μπορεί να ζητήσει με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού (ΑΚ 904 επ.) την αποδέσμευση από το χρέος ή την επιστροφή του ποσού αν έχει ήδη καταβάλει το χρέος.

2. Η επικαρπία είναι αμεταβίβαστη εφόσον δεν ορίσθηκε διαφορετικά (ΑΚ 1166 εδ. 1). Είναι λοιπόν δυνατή διαφορετική ρύθμιση με την οποία μπορεί να ορισθεί το μεταβιβάστο της επικαρπίας. Ακόμη και αν η επικαρπία είναι αμεταβίβαστη, είναι δυνατή η μεταβίβαση της άσκησης της για χρόνο που δεν υπερβαίνει τη διάρκειά της (ΑΚ 1166 εδ. 2).

Εφόσον δεν είναι δυνατή η μεταβίβαση της επικαρπίας, δεν είναι δυνατή και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε αυτήν. Είναι όμως δυνατή η σύσταση υποθήκης σε επικαρπία ακινήτου, ακόμη και αν είναι αμεταβίβαστη, για όσο χρόνο αυτή διαρκεί (ΑΚ 1259).

3. Οριοθέτηση μεταξύ δαπανών επαγγελματικής εκπαίδευσης (π.χ. φοίτησης σε επαγγελματική σχολή) και δαπανών έναρξης επαγγέλματος (π.χ. αγοράς εξοπλισμού για την άσκηση επαγγέλματος). Αντίστοιχη διάκριση ως προς τη νομική αντιμετώπιση: περιεχόμενο υποχρέωσης διατροφής (ΑΚ 1493) και γονική παροχή (ΑΚ 1509). Αξιολογείται θετικά, χωρίς να είναι αναγκαία, ενδεχόμενη αναφορά συνεπειών και στο κληρονομικό δίκαιο (π.χ. υποχρέωση συνεισφοράς στην εξ αδιαθέτου διαδοχή για τις γονικές παροχές και μόνο τις υπέρμετρες δαπάνες επαγγελματικής εκπαίδευσης· ΑΚ 1895).

4. Στην περίπτωση αποκλεισμού από την εξ αδιαθέτου διαδοχή (ΑΚ 1713) δεν θίγονται οι διατάξεις για τη νόμιμη μοίρα και δεν απαιτείται η συνδρομή ειδικών λόγων αποκλεισμού. Αντίθετα, η αποκλήρωση (ΑΚ 1839 επ.) συνεπάγεται στέρηση του μεριδούχου από τη νόμιμη μοίρα για ορισμένους λόγους που αναφέρονται στον νόμο (ΑΚ 1840 επ.).

A. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Την 1^η Φεβρουαρίου 2005 ο Ε εξέδωσε σε διαταγή του Κ τέσσερις (4) τυπικώς έγκυρες συναλλαγματικές, ονομαστικής αξίας της καθεμιάς 1.000 ευρώ, που ήταν πληρωτέες τις 30.9.2005, 30.10.2005, 30.11.2005 και 30.12.2005, έγιναν δε

αποδεκτές αυθημερόν από τον έμπορο Α. Κατά μήνα Μάρτιο του 2005 ο κοιμιστής Κ, υπέρ του οποίου τριτεγγυήθηκε επί του σώματος των συναλλαγματικών για την πληρωμή του ημίσεως του ποσού εκάστης συναλλαγματικής ο τρίτος Τ, μεταβίβασε αυτές με οπισθογράφηση στην ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία «Α. Νικολάου και Σια ΟΕ». Την 10.4.2005 η εν λόγω ομόρρυθμη εταιρία «Α. Νικολάου και Σια ΟΕ» μεταβίβασε τις ανωτέρω τέσσερις (4) συναλλαγματικές με οπισθογράφηση στην ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Χ. Χρήστου ΑΕ» αντί καταβολής του τιμήματος των εμπορευμάτων, που είχε αγοράσει από εκείνη, τη δε 1.6.2005 η ίδια εταιρία μετατράπηκε νομίμως σε εταιρία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Α. Νικολάου ΕΠΕ». Το τέλος Ιουλίου του 2005 περιήλθε σε γνώση της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «Χ. Χρήστου ΑΕ», ότι με δικαστική απόφαση που είχε δημοσιευτεί στις 30.6.2005 ο αποδέκτης των συναλλαγματικών Α είχε κηρυχθεί σε πτώχευση και ότι ο πρώτος κοιμιστής των συναλλαγματικών και έπειτα οπισθογράφος Κ βρισκόταν από διετίας σε πλήρη στερητική δικαστική συμπαράσταση. Τέλος, τις 16.9.2005 μέτοχοι της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «Χ. Χρήστου ΑΕ», που εκπροσωπούσαν τα 2/9 του καταβλημένου εταιρικού κεφαλαίου ζήτησαν από το αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο τον έλεγχο της εταιρίας, διότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείτο όπως επέβαλε η συνετή και χρηστή διαχείριση, επικαλέστηκαν δε προς τούτο ως μοναδικό περιστατικό την από την εταιρία τους απόκτηση των τεσσάρων (4) συναλλαγματικών με οπισθογράφηση όχι χάρη, αλλά αντί καταβολής του τιμήματος. Ερωτάται :

1) Ευθύνονται ή όχι, σε ποίο βαθμό και γιατί ο πρώτος κοιμιστής και έπειτα οπισθογράφος Κ και ο τριτεγγυηθείς υπέρ αυτού Τ για την πληρωμή των τεσσάρων συναλλαγματικών στην κομίστρια ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Χ. Χρήστου ΑΕ» ;

2) Από πότε η εν λόγω ανώνυμη εταιρία μπορεί να ζητήσει την πληρωμή των τεσσάρων (4) συναλλαγματικών και από ποιους υποχρέους;

3) Ευθύνονται οι εταίροι της εταιρίας με την επωνυμία «Α. Νικολάου και Σια ΟΕ» που μετατράπηκε στη συνέχεια σε ΕΠΕ για την πληρωμή των τεσσάρων (4) συναλλαγματικών ;

4) Ποια η τύχη της αίτησης ελέγχου της ανώνυμης εταιρίας ;

Β. ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

- 1) Ποιες είναι οι προϋποθέσεις καταρτίσεως του πτωχευτικού συμβιβασμού. Να αναφερθούν επιγραμματικά οι προϋποθέσεις.
- 2) Κατά την οπισθογράφηση συναλλαγματικής τέθηκε από τον οπισθογράφο η ρήτρα «αξία λόγω ασφαλείας». Τι είδους οπισθογράφηση είναι αυτή και ποια τα αποτελέσματά της ;
- 3) Τι είναι η πράξη διάσπασης της ανώνυμης εταιρίας με απορρόφηση και ποιες οι επερχόμενες για τη διασπώμενη ανώνυμη εταιρία, τους μετόχους της και τις επωφελούμενες ανώνυμες εταιρίες συνέπειες ;
- 4) Στο ν. 3.190/1955 τίθενται προϋποθέσεις για την τροποποίηση γενικώς της εταιρικής συμβάσεως της ΕΠΕ και την παραγωγή των αποτελεσμάτων

αυτής. Ποιες είναι αυτές οι προϋποθέσεις και σε ποιες περιπτώσεις κατ' εξαίρεση απαιτείται συναίνεση όλων των εταίρων ;

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

- 1) Ο πρώτος κοιμιστής και έπειτα οπισθογράφος Κ, τελών από διετίας σε κατάσταση πλήρους στερητικής δικαστικής συμπαράστασης, δεν ευθύνεται για την πληρωμή των τεσσάρων (4) συναλλαγματικών, διότι κατά την ανάληψη της εκ των συναλλαγματικών υποχρέωσης ήταν ανίκανος για δικαιοπραξία (άρθρ. 79 ν. 5.325/1932, 128 αριθ. 2 ΑΚ). Ο τριτεγγυηθείς υπέρ αυτού Τ ευθύνεται για την πληρωμή του ημίσεως του ποσού των τεσσάρων συναλλαγματικών, για το οποίο τριτεγγυήθηκε (30 § 1 ν. 5.325/1932), διότι η τριτεγγυήση είναι ισχυρή και όταν η ενοχή υπέρ της οποίας τριτεγγυήθηκε είναι άκυρη για κάθε άλλη αιτία, εκτός από ελάττωμα περί τον τύπο, εδώ δε δεν έχουμε ελάττωμα περί τον τύπο, αλλά ουσιαστική ακυρότητα της πράξης του οπισθογράφου Κ στις συναλλαγματικές λόγω ανικανότητας για δικαιοπραξία (άρθρ. 32 § 2 ν. 5.325/1932).
- 2) Η νόμιμη κομίστρια των τεσσάρων (4) συναλλαγματικών ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Χ. Χρήστου ΑΕ» δικαιούται να ασκήσει άμεσα και πριν τη λήξη τους το δικαίωμα αναγωγής για πληρωμή των άνω συναλλαγματικών (αναγωγή προ της λήξεως) λόγω της κηρύξεως του αποδέκτη – πληρωτή Α σε κατάσταση πτωχεύσεως. Το δικαίωμα αναγωγής δικαιούται να το ασκήσει κατά του εκδότη Ε, κατά του τριτεγγυητή του πρώτου κοιμιστή Τ, αλλά μόνο για το ήμισυ του ποσού των τεσσάρων συναλλαγματικών (1.000 ευρώ X 4 συναλλαγματικές = 4.000 ευρώ : 2 = 2.000 ευρώ), και κατά της αμέσως συνδεδεμένης με αυτή οπισθογράφου εταιρίας με την επωνυμία «Α. Νικολάου και Σια ΟΕ», η οποία συνεχίζεται πλέον με την αυτή νομική προσωπικότητα υπό τον εταιρικό τύπο της ΕΠΕ και την επωνυμία «Α. Νικολάου ΕΠΕ» (άρθρ. 30 § 2, 43 ν. 5.325/1932).
- 3) Οι εταίροι της ομόρρυθμης εταιρίας με την επωνυμία «Α. Νικολάου και Σια ΟΕ», που μετατράπηκε σε ΕΠΕ με την επωνυμία «Α. Νικολάου ΕΠΕ», εξακολουθούν και μετά τη γενόμενη μετατροπή να ευθύνονται απεριορίστως και σε ολόκληρον έναντι τρίτων για τις εταιρικές υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν από την ΟΕ μέχρι να ολοκληρωθεί η διαδικασία μετατροπής της σε ΕΠΕ. Στην παρούσα περίπτωση ενέχονται όλοι απεριορίστως και σε ολόκληρο για την πληρωμή των συναλλαγματικών αυτών ως συνυπόχρεοι με τη μετατραπείσα εταιρία (άρθρ. 53 §§ 1 – 4 σε συνδ. με άρθρ. 51 του ν. 3.190/1955, 22 ΕμπΝ)
- 4) Η αίτηση ελέγχου της ανώνυμης εταιρίας για το λόγο ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση θα απορριφθεί, διότι οι αιτούντες μέτοχοι δεν εκπροσωπούν, όπως

απαιτεί ο νόμος για την υποβολή της αιτήσεως, το 1/3 του καταβεβλημένου εταιρικού κεφαλαίου (άρθρ. 40 § 3 κωδ. Ν. 2.190/1920).

B. ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

1) Οι προϋποθέσεις του πτωχευτικού συμβιβασμού είναι α) η συμβιβαστική πρόταση του πτωχού, β) η απόφαση της συνελεύσεως των πιστωτών περί αποδοχής των προτάσεων του πτωχού, γ) η μη καταδίκη του πτωχού για δόλια χρεοκοπία και δ) η επικύρωση του πτωχευτικού συμβιβασμού από το πτωχευτικό δικαστήριο.

2) Είναι οπισθογράφηση λόγω ενεχύρου και δεν επάγεται μεταβιβαστικά αποτελέσματα, αφού ο λόγω ενεχύρου κομιστής δεν μπορεί με περαιτέρω οπισθογράφηση να μεταβιβάσει ή να ενεχυριάσει τη συναλλαγματική. Τυχόν γενόμενη υπ' αυτού οπισθογράφηση ισχύει ως οπισθογράφηση λόγω πληρεξουσιότητας. Ωστόσο, ο υπερού η οπισθογράφηση α) αποκτά ενέχυρο επί της συναλλαγματικής και δύναται να ασκήσει όλα τα απορρέοντα από αυτή δικαιώματα ιδίω ονόματι, β) δύναται να εμφανίσει τη συναλλαγματική προς αποδοχή ή προς πληρωμή, να συντάξει διαμαρτυρικό και να ασκήσει την αγωγή από τη συναλλαγματική, ενώ οι υπόχρεοι προς πληρωμή δεν μπορούν να προτείνουν κατ' αυτού τις ενστάσεις τους που στηρίζονται στις προσωπικές τους σχέσεις με τον οπισθογράφο, εκτός αν ο λόγω ενεχύρου κομιστής κατά την κτήση της συναλλαγματικής ενήργησε εν γνώσει προς βλάβη του οφειλέτη (άρθρ. 19 ν. 5.325/1932 περί συναλλαγματικής).

3) Με αυτή λύεται η εταιρία (διασπώμενη) δίχως να ακολουθήσει εκκαθάριση, μεταβιβάζεται η περιουσία της συνολικά (ενεργητικό και παθητικό) σε άλλες εταιρίες (επωφελούμενες) έναντι απόδοσης στους μετόχους της διασπώμενης ανώνυμης εταιρίας μετοχών από τις επωφελούμενες και ενδεχομένως και κάποιου χρηματικού ποσού σε μετρητά για συμψηφισμό μετοχών και αξίας. Με την ολοκλήρωση της διάσπασης με απορρόφηση, η οποία επέρχεται από τη δημοσίευση της εγκριτικής απόφασης της διάσπασης στο μητρώο των ΑΕ α) οι επωφελούμενες εταιρίες υπεισέρχονται ως καθολικοί διάδοχοι της στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτής (ενεργητικό και παθητικό), ανάλογα με την κατανομή που προβλέπεται στο σχέδιο της σύμβασης διάσπασης β) οι μέτοχοι της διασπώμενης εταιρίας γίνονται μέτοχοι μιας ή περισσότερων των επωφελούμενων εταιριών, ανάλογα με την κατανομή του σχεδίου της σύμβασης διάσπασης, και γ) η διασπώμενη εταιρία παύει να υπάρχει (άρθρ. 81 §§ 1 και 2, 82 επ. 85 του κωδ. ν. 2.190/1920).

4) Για την τροποποίηση της εταιρικής συμβάσεως της ΕΠΕ απαιτείται γενικώς α) η λήψη αποφάσεως από τη συνέλευση των εταίρων, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των 3/4 του όλου αριθμού των εταίρων, οι οποίοι εκπροσωπούν τα 3/4 του όλου εταιρικού κεφαλαίου, β) η απόφαση αυτή να περιβληφθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, και γ) η τροποποίηση της εταιρικής σύμβασης μαζί με ολόκληρο το νέο κείμενο της σύμβασης να υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρ. 8 του ν. 3.190/1955, ήτοι να κατατεθεί αντίγραφο της νέας

εταιρικής σύμβασης μέσα σε ένα μήνα από την κατάρτισή της στη Γραμματεία του Πρωτοδικείου της έδρας της εταιρίας και να δημοσιευθεί στο Τεύχος ΑΕ και ΕΠΕ

του ΦΕΚ ανακοίνωση για την καταχώρηση στο οικείο Μητρώο ΕΠΕ της γενόμενης τροποποίησως. Η απόφαση της συνελεύσεως των εταίρων απαιτείται να είναι ομόφωνη, εάν η τροποποίηση του εταιρικού αφορά α) την εθνικότητα της εταιρίας, και β) την επαύξηση των υποχρεώσεων των εταίρων ή της ευθύνης αυτών, ως και τη μείωση των από το καταστατικό δικαιωμάτων τους, εκτός και αν ορίζεται διαφορετικά στο νόμο (άρθρ. 38 και 8 §§ 1 και 2 του ν. 3.190/1955).

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Ο Α ο οποίος ήταν Λυκειάρχης προσήλθε ενώπιον του Β συμβολαιογράφου Αθηνών που ήταν φίλος του και του ζήτησε να του συντάξει δημόσια διαθήκη.

Ο Β συνέταξε πράγματι τη δημόσια διαθήκη του Α που αποτελείτο από τρία φύλλα, ενώπιον τριών μαρτύρων που ήσαν γνωστοί του συμβολαιογράφου.

Αφού διαβάστηκε η εν λόγω διαθήκη και επρόκειτο να υπογραφεί διαπιστώθηκε ότι στο τέλος του 2^{ου} φύλλου αυτής, δεν υπήρχε επαρκής χώρος για τις υπογραφές όλων των συμπραττόντων προσώπων.

Τότε τα συμπράττοντα πρόσωπα κατόπιν συστάσεως του συμβολαιογράφου υπέγραψαν στο περιθώριο του πιο πάνω φύλλου της διαθήκης.

Και ενώ υπογράφηκε κατά τα λοιπά η διαθήκη από όλα τα πρόσωπα που συνέπραξαν και αποχώρησαν, διαπιστώθηκε ότι ο συμβολαιογράφος εκ παραδρομής δεν είχε σημειώσει στη συμβολαιογραφική πράξη τα ονόματα και τα επώνυμα των πιο πάνω μαρτύρων ούτε και την έδρα του ως συμβολαιογράφου.

Ερωτάται:

- 1) Η μη μνεία των ονομάτων και επωνύμων των μαρτύρων που όμως υπέγραψαν την εν λόγω διαθήκη και η παράλειψη της αναγραφής της έδρας του συμβολαιογράφου, τι επίδραση θα έχουν στην εγκυρότητα της διαθήκης; Αιτιολογείστε την άποψή σας.
- 2) Η υπογραφή των συμπραττόντων προσώπων στο περιθώριο του 2^{ου} φύλλου της διαθήκης λόγω ελλείψεως επαρκούς χώρου στο τέλος του φύλλου αυτού για τις υπογραφές όλων, επιφέρει την ακυρότητα αυτής ή όχι; Υπήρχε άλλος τρόπος να αντιμετωπιστεί το θέμα αυτό μέσα στα πλαίσια του νόμου; Αιτιολογείστε την άποψή σας;

Ερωτήσεις σε θεωρητικά ζητήματα

- 1) Έχει υποχρέωση ο συμβολαιογράφος όταν του ζητηθεί από τον εισαγγελέα πρωτοδικών που διενεργεί επιθεώρηση να του προσκομίσει τα βιβλία του στα γραφεία της Εισαγγελίας προς έλεγχο;
- 2) Όταν κατασχεθεί το πρωτότυπο συμβολαίου ή κάποιο συνημμένο σε αυτό έγγραφο σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Ποινικής Δικονομίας, τι πρέπει να πράξει ο συμβολαιογράφος στα χέρια του οποίου έγινε η κατάσχεση;
- 3) Ποιά προϋπόθεση πρέπει να υπάρχει προκειμένου να γίνει μεταγραφή συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου, που έχει συνταχθεί σε αλλοδαπό συμβολαιογράφο που φέρει την επισημείωση της συνθήκης της Χάγης και έχει νομίμως μεταφρασθεί στα Ελληνικά ή σε Έλληνα πρόξενο;
- 4) Πότε παραγράφονται τα πειθαρχικά αδικήματα των συμβολαιογράφων και πότε διακόπτεται η παραγραφή των πειθαρχικών αδικημάτων τούτων;

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Πρακτικό θέμα

Επί του πρώτου ερωτήματος:

- I. Η παράλειψη αναφοράς των ονομάτων και επωνύμων των μαρτύρων, επέφερε ακυρότητα της διαθήκης έστω και αν αυτή την υπέγραψαν, διότι η συμβολαιογραφική αυτή πράξη πρέπει να περιέχει το όνομα και το επώνυμο του συμβολαιογράφου και των λοιπών προσώπων που συμπράττουν. (αρθ. 1732 παραγρ. 3 Α Κ συνδ αρθ. 8 παραγρ. 1 περ γ του Ν 2830/2000)
Η ακυρότητα δε της διαθήκης για τον λόγο αυτό προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1718, 1724, 1732, 159 Α Κ σε συνδ με το αρθ. 8 παραγρ. 1 περ γ του Ν 2830/2000.
- II. Η παράλειψη αναγραφής επί της συμβολαιογραφικής πράξεως της έδρας του συμβολαιογράφου παρά την υποχρέωσή του να την αναφέρει (αρθ. 8 παραγρ. 1 περ β του Ν 2830/2000) δεν προκαλεί ακυρότητα της διαθήκης, διότι η έλλειψη αυτή δεν τάσσεται επί ποινή ακυρότητος βάσει ρητής διατάξεως του νόμου (αρθ. 1732 παραγρ. 3 συνδ αρθ. 1718 Α Κ και αρθ. 8 παραγρ. 1 περ β του Ν 2830/2000).

Επί του δευτέρου ερωτήματος:

- I. Εφόσον το πιο πάνω φύλλο της διαθήκης δεν υπογράφηκε στο τέλος αυτού από τα συμπράττοντα πρόσωπα όπως ορίζει ο νόμος (αρθ. 11 παραγρ. 4 Ν 2830/2000 συνδ αρθ. 1733 περ β, 1734 Α Κ) αλλά στο περιθώριο αυτού δημιουργήθηκε

λόγος ακυρότητας της διαθήκης, όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1718, 1733, 1734 συνδ αρθ. 11 παραγρ. 4 του Ν 2830/2000.

- Π. Για να αντιμετωπιστεί στα πλαίσια του νόμου η πιο πάνω περίπτωση, θα έπρεπε να οριστούν δύο από τα συμπράττοντα πρόσωπα, τα οποία θα υπέγραφαν το συγκεκριμένο φύλλο και θα έπρεπε να γίνει σχετική αναφορά στο τέλος του συμβολαιογραφικού εγγράφου. (αρθ. 11 παραγρ. 5 του Ν 2830/2000)

Απαντήσεις σε θεωρητικά ζητήματα

- 1) Δεν έχει αυτήν την υποχρέωση ο συμβολαιογράφος, διότι η επιθεώρηση των συμβολαιογράφων σύμφωνα με τον νόμο γίνεται μόνο στα γραφεία τους. (αρθ. 41 παραγρ. 1 εδ γ του Ν 2830/2000)
- 2) Θα πρέπει να εκδόσει αντίγραφο του εγγράφου που κατασχέθηκε, το οποίο και να επικυρωθεί τόσο από τον ίδιο όσο και από εκείνον που ενήργησε την κατάσχεση. Το αντίγραφο αυτό το οποίο επέχει θέση πρωτοτύπου θα πρέπει να φυλαχθεί από τον συμβολαιογράφο μέχρι να του επιστραφεί το πρωτότυπο. (αρθ. 12 παραγρ. 2 Ν 2830/2000)
- 3) Πρέπει να επισυναφθεί στο αντίγραφο προς μεταγραφή γραμμάτιο του συμβολαιογραφικού συλλόγου στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο, από το οποίο να προκύπτει ότι έχουν καταβληθεί τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα από το προς μεταγραφή συμβόλαιο στο σύλλογο αυτού. (αρθ. 40 παραγρ. 5 του Ν 2830/2000, όπως η παραγρ. 5 τροποποιήθηκε με το άρθρο 59 παραγρ. 4 του Ν 3160/2003)
- 4) Τα πειθαρχικά αδικήματα των συμβολαιογράφων παραγράφονται μετά πενταετία από την τέλεσή τους. (αρθ. 53 παραγρ. 1 του Ν 2830/2000).
Η παραγραφή πειθαρχικού αδικήματος διακόπτεται, αν τελεστεί άλλο πειθαρχικό αδίκημα το οποίο αποσκοπεί στην απόκρυψη του πρώτου ή τη ματαίωση της έγερσης της πειθαρχικής αγωγής εξαιτίας εκείνου. (αρθ. 53 παραγρ. 3 του Ν 2830/2000).

Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Με νόμιμα δημοσιευθείσα διαθήκη ο Α εγκαταστάθηκε ως μόνος κληρονόμος του Β κατοίκου εν ζωή Αθηνών, την κληρονομία του οποίου αποδέχθηκε την 1.2.2006 με το ευεργέτημα της απογραφής με δήλωση στο Γραμματέα του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών. Ακολουθώς ο Α ζήτησε από τον Ειρηνοδίκη Αθηνών να διαταχθεί η αποσφράγιση για τη διενέργεια απογραφής του διαμερίσματος όπου κατοικούσε ο Β, του οποίου διαμερίσματος είχε προηγουμένως διαταχθεί η σφράγιση κατόπιν αιτήσεως της Σ συζύγου του Β η οποία είχε ορισθεί και μεσεγγυούχος. Ο Ειρηνοδίκης δέχθηκε την αίτηση του Α και με απόφαση που γνωστοποιήθηκε την 1.5.2006 διόρισε τον συμ/φο Αθηνών Ο και πραγματογνώμονες για τη διενέργεια της αποσφράγισης και της απογραφής.

1. Ποιες είναι οι κατά νόμο ενέργειες του Ο προκειμένου να γίνουν εγκύρως η αποσφράγιση και η απογραφή και να παραγάγει η τελευταία τα σκοπούμενα αποτελέσματα;
2. Αν η παριστάμενη κατά την αποσφράγιση Σ δηλώσει ότι βρισκόταν σε διάσταση με τον αποβιώσαντα σύζυγό της καθώς και ότι τα έπιπλα του σαλονιού και της τραπεζαρίας ανήκουν αποκλειστικά στην κυριότητά της, δικαιούται ο Ο να δεχθεί κατά την κρίση του τις δηλώσεις αυτές ως αληθείς και να μη περιλάβει τα κινητά αυτά στην έκθεση της απογραφής;
3. Αν ο Ο περιλάβει μεν τα παραπάνω κινητά στην έκθεση της απογραφής, αλλά παραλειφθεί η εκτίμηση της αξίας τους από τους πραγματογνώμονες, ποια επίδραση έχει το γεγονός αυτό στην αποδεικτική δύναμη της εκθέσεως απογραφής;

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

1. Όταν ο ενυπόθηκος δανειστής ασκώντας την υποθηκική αγωγή επισπεύδει αναγκαστική εκτέλεση επί του ενυποθήκου ακινήτου, το οποίο δεν ανήκει κατά κυριότητα στον οφειλέτη του, αλλά σε τρίτο, μπορούν, αναγγελλόμενοι νομότυπα, να καταταγούν στη διανομή του πλειστηριασματος και άλλοι δανειστές του οφειλέτη εκτός από τον επισπεύδοντα ενυπόθηκο δανειστή; Μήπως μπορούν να καταταγούν και προσωπικοί δανειστές του τρίτου κυρίου του πλειστηριασθέντος ακινήτου;
2. Είναι σύννομη η ενέργεια του υπαλλήλου επί του πλειστηριασμού να ματαιώσει τον αναγκαστικό πλειστηριασμό βασιζόμενος σε δήλωση του καθού η εκτέλεση – οφειλέτη, ο οποίος δύο ημέρες πριν από τον πλειστηριασμό προσκόμισε στον υπάλληλο επί του πλειστηριασμού έγγραφο από το οποίο προέκυπτε η πλήρης εξόφληση της οφειλής του προς τον επισπεύδοντα δανειστή;
3. Πότε η αναγγελία δανειστή για κατάταξή του στη διανομή του πλειστηριασματος έχει τα ίδια αποτελέσματα με την κατάσχεση; Ποια είναι η πρακτική σημασία μιας τέτοιας αναγγελίας;
4. Πως επισπεύδεται αναγκαστική εκτέλεση επί ακινήτου του οφειλέτη με βάση το ν.δ. της 17.7/13.8.1923 «περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών»;

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

A. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

- 1) Θα προβεί στις ενέργειες που αναφέρονται στα άρθρα 839, 385 παρ.1 και 840 Κ.Πολ.Δ. Προκειμένου περί απογραφής που είναι, όπως εν προκειμένω, νόμιμη προϋπόθεση για τον περιορισμό της ευθύνης του κληρονόμου για τα χρέη της κληρονομίας, ο Συμ/φος πρέπει να ορίσει την ημέρα διενεργείας της απογραφής εντός τετραμήνου από της δηλώσεως

αποδοχής (άρθρ.1903 Α.Κ.). Άλλως ανατρέπεται ο περιορισμός της ευθύνης του κληρονόμου και ο τελευταίος ευθύνεται για τα χρέη της κληρονομιάς χωρίς περιορισμό.

- 2) Ο Συμ/φος οφείλει να περιλάβει στην έκθεση της απογραφής όλα τα ευρισκόμενα στο διαμέρισμα κινητά πράγματα, αφού ενόψει του τεκμηρίου του άρθρου 1398 παρ.1 Α.Κ. τα κινητά αυτά τεκμαίρεται ότι ανήκαν στον κληρονομηθέντα σύζυγο. Εξάλλου ο Συμ/φος έχει μεν κατά το άρθρο 841 παρ.2 Κ.Πολ.Δ. εξουσία να αποφασίζει προσωρινά για διαφορές ή δυσχέρειες που παρουσιάζονται, όμως η εξουσία αυτή δεν εκτείνεται σε κρίσεις περί του αν πράγματι υπήρχε ή όχι διάσπαση της έγγαμης συμβιώσεως καθόσον για το ζήτημα αυτό μόνο το δικαστήριο δικαιούται να κρίνει. Εν προκειμένω ο Συμ/φος θα πρέπει να καταγράψει στην έκθεση της απογραφής τις παραπάνω απόψεις της συζύγου του κληρονομηθέντος και να προχωρήσει στην απογραφή όλων των κινητών πραγμάτων.
- 3) Η παράλειψη κάποιου από τα στοιχεία που απαριθμεί το άρθρο 840 Κ.Πολ.Δ. αποδυναμώνει την απόδειξη του στοιχείου που παραλείφθηκε από τη δεσμευτική αποδεικτική δύναμη που διαφορετικά θα είχε η έκθεση. Έτσι ματαιώνεται ο σκοπός για τον οποίο αυτή συντάχθηκε, δηλαδή η δέσμευση τρίτων προσώπων ως προς τη σύνθεση της ομάδας των πραγμάτων που απογράφηκε και την εκτίμηση της αξίας τους, με περαιτέρω συνέπεια την ανατροπή του περιορισμού της ευθύνης του κληρονόμου. Να αξιολογηθεί υπέρ του εξεταζομένου εφόσον απαντηθεί ότι για τη ζημιά του ενδιαφερόμενου (εν προκειμένω του κληρονόμου Α) ο Συμ/φος έχει αστική, πειθαρχική και ενδεχομένως ποινική ευθύνη για παράβαση καθήκοντος αν αποδεικνύεται ο δόλος του.

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΡΩΤΗΜΑΤΩΝ

- 1) Τρίτος κύριος ακινήτου μπορεί να παραχωρήσει υποθήκη υπέρ του οφειλέτη (άρθρ.1265 Α.Κ.) ή τρίτος αποκτά ακίνητο βεβαρυμένο με υποθήκη. Στις περιπτώσεις αυτές ο τρίτος, μολονότι δεν είναι ο οφειλέτης, ευθύνεται εμπραγμάτως, δηλαδή δια του βεβαρυμένου ακινήτου του, μέχρι το ποσό της απαιτήσεως που εξασφαλίζεται με την υποθήκη. Ενοχική ευθύνη του τρίτου κυρίου έναντι του ενυπόθηκου δανειστή δεν υπάρχει, ούτε άλλωστε υπάρχει τέτοια ευθύνη έναντι άλλων δανειστών του οφειλέτη της εξασφαλισμένης με υποθήκη απαιτήσεως. Επομένως δεν μπορούν να μετάσχουν στη διανομή του πλειστηριάσματος του ενυπόθηκου ακινήτου άλλοι δανειστές του οφειλέτη, ενώ αντίθετα μετέχουν στη διανομή αυτή προσωπικοί δανειστές του τρίτου κυρίου, οι οποίοι θα καταταγούν κατά τη σειρά του τυχόν προνομίου τους κατά τις διατάξεις των άρθρ. 975, 977, 978, 1006 και 1007 Κ.Πολ.Δ.
- 2) Κατά το άρθρ.1002 παρ.2 Κ.Πολ.Δ. η ματαίωση του πλειστηριασμού, που έχει ως συνέπεια την άρση της κατασχέσεως, επέρχεται όταν μέχρι τη στιγμή της κατακυρώσεως ο καθού η εκτέλεση οφειλέτης εξοφλήσει την

απαίτηση του επισπεύδοντος και των τυχόν αναγγελθέντων δανειστών καθώς και τα έξοδα της εκτελέσεως. Για το λόγο αυτό συντάσσεται πράξη του υπαλλήλου του πλειστηριασμού από την οποία προκύπτει η γενόμενη κατά τα άνω εξόφληση ή η δήλωση των παραπάνω δανειστών ότι έχουν εξοφληθεί. Διαφορετικά ο υπάλληλος του πλειστηριασμού είναι υποχρεωμένος να ενεργήσει τον πλειστηριασμό σύμφωνα με το άρθρ.969 παρ.3 Κ.Πολ.Δ., εκτός αν συμφωνούν στη ματαίωση ο επισπεύδων και όλοι οι αναγγελθέντες δανειστές που έχουν καταθέσει μαζί με την αναγγελία τους εκτελεστό τίτλο. Επομένως η απάντηση στο ερώτημα είναι ότι δεν είναι σύννομη η ενέργεια του υπαλλήλου επί του πλειστηριασμού, διότι μέχρι την ημέρα της διενέργειάς του είναι ενδεχόμενο να αναγγελθούν δανειστές που βασίζουν τις απαιτήσεις τους σε εκτελεστό τίτλο οπότε απαιτείται και η συναίνεση των δανειστών αυτών για να ματαιωθεί ο πλειστηριασμός.

- 3) Αποτελέσματα αυτοτελούς κατάσχεσης έχει η αναγγελία όταν η απαίτηση που αναγγέλλεται στηρίζεται σε τίτλο εκτελεστό (άρθρ.972 παρ.2 Κ.Πολ.Δ.) προκειμένου δε περί πλειστηριασμού ακινήτου τα παραπάνω αποτελέσματα επέρχονται εφόσον η αναγγελία επιδοθεί στον Υποθηκοφύλακα της περιφέρειας του ακινήτου και αφότου τούτο σημειωθεί στο περιθώριο της εγγραφής της κατασχέσεως στα βιβλία διεκδικήσεων (άρθρ.1006 παρ.4 εδ.α' Κ.Πολ.Δ.). Πρακτική σημασία μιας τέτοιας αναγγελίας είναι α)ότι ο αναγγελλόμενος δανειστής κοινοποιώντας επιταγή προς εκτέλεση στον οφειλέτη του μπορεί να επισπεύσει τον πλειστηριασμό και να ζητήσει από το δικαστήριο να του ανατεθεί η επίσπευση της εκτελέσεως μετά από ματαίωση του πλειστηριασμού χωρίς σοβαρό λόγο ή από συμπαιγνία ή ολιγωρία του επισπεύδοντος δανειστή (άρθρ.973 παρ.2,3,4 και 5 Κ.Πολ.Δ.), β)ότι η ανατροπή της κατασχέσεως δεν επέρχεται ως προς του αναγγελθέντες δανειστές με προσόντα αυτοτελούς κατασχέσεως προ της παρόδου των προθεσμιών του άρθρου 1019 παρ.1 και 2 αρχομένων από το χρόνο των αναγγελιών τους (άρθρ.1019 παρ.3 Κ.Πολ.Δ.).
- 4) Η αναγκαστική εκτέλεση αρχίζει με επίδοση επιταγής προς πληρωμή, η οποία εγγράφεται στα βιβλία κατασχέσεων και ισχύει ως αναγκαστική κατάσχεση. Ακολούθως συντάσσεται πρόγραμμα πλειστηριασμού από Συμ/φο ως υπάλληλο επί του πλειστηριασμού, που περιέχει τα στοιχεία του άρθρου 954 παρ.2 Κ.Πολ.Δ. και το οποίο πρόγραμμα επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή στους αναφερόμενους στο άρθρ.995 παρ.2 και 3 Κ.Πολ.Δ. παραλήπτες.

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

Η Α, οικοκυρά, από κληρονομία του πατέρα της, ο οποίος απεβίωσε το έτος 1980, απέκτησε στην κυριότητά της ένα αγροτεμάχιο μετά της επ' αυτού ισογείου οικοδομής, που βρίσκεται στην Ηλιούπολη Αττικής. Το ακίνητο αυτό εντάχθηκε στο

εγκεκριμένο σχέδιο της πόλεως του Δήμου Ηλιούπολης το 1996. Το Φεβρουάριο του 2006 η Α πώλησε και μεταβίβασε το μισό (1/2) εξ αδιαιρέτου από το ακίνητο αυτό στην ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Αίολος Α.Ε.», αντί τιμήματος 18.000,00 ευρώ, ίσου με την αντικειμενική αξία του ποσοστού που μεταβιβάστηκε. Τον Ιούνιο του 2006 οι συνιδιοκτήτες του ακινήτου (η Α και η εταιρία Αίολος Α.Ε.) συμφώνησαν την πώληση και μεταβίβαση αυτού στον Β, αντί του πραγματικού τιμήματος, που θα αναγραφεί και στο σχετικό συμβόλαιο, των ευρώ 50.000,00. Σημειώνεται ότι στο Δήμο Ηλιούπολης δεν έχει αρχίσει η διαδικασία κτηματογράφησης, το δε μεταβιβαζόμενο αποτελεί το μοναδικό ακίνητο περιουσιακό στοιχείο των πωλητών.

Σας ζητείται να προβείτε στη σύνταξη του τελευταίου τμήματος του σχετικού πωλητηρίου συμβολαίου, που ακολουθεί μετά τις ουσιαστικές δηλώσεις των συμβαλλομένων μερών, μέχρι και το τελικό κλείσιμο μετά από το οποίο τίθενται οι υπογραφές.

Διευκρινίζεται ότι δεν απαιτείται να συμπεριλάβετε στο τμήμα του συμβολαίου, που θα συντάξετε: α) τις υπομνήσεις των διατάξεων νόμων, που ο συμβολαιογράφος συνήθως κάνει στο σημείο αυτό προς τους συμβαλλόμενους και β) την αναφορά στις φορολογικές δηλώσεις, που υποβλήθηκαν και στα σχετικά διπλότυπα πληρωμής φόρου. Από το κείμενό σας όμως θα πρέπει να προκύπτει η τήρηση όλων των υπολοίπων νόμιμων διατυπώσεων για τη σύννομη και έγκυρη κατάρτιση του συμβολαίου και να αναφέρονται σ' αυτό όλα τα απαιτούμενα κατά νόμο πιστοποιητικά, βεβαιώσεις και υπεύθυνες δηλώσεις.

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

1. Ποιες δηλώσεις θα πρέπει να υποβληθούν και τι φόροι θα πρέπει να καταβληθούν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την έγκυρη μεταβίβαση του ακινήτου, που αναφέρεται στο πρακτικό θέμα;
2. Τον Ιούνιο του 2006 ο Α ανέθεσε στον εργολάβο κατασκευαστή Β την ανέγερση πολυόροφης οικοδομής-πολυκατοικίας με το σύστημα της αντιπαροχής σε ιδιόκτητο οικόπεδό του. Ποια υποχρέωση για την καταβολή τελών ή/και φόρων δημιουργεί η υπογραφή της σύμβασης αυτής και ποιος είναι ο χρόνος γένεσής της;
3. Κατά την πρώτη εγγραφή στο κτηματολογικό βιβλίο, η ακρίβεια της οποίας δεν αμφισβητήθηκε μέσα στη νόμιμη προθεσμία, ακίνητο δεν έχει εγγραφεί ως ανήκον σε ορισμένο πρόσωπο και φέρεται «ως άγνωστου ιδιοκτήτη». Σε ποιον περιέρχεται το ακίνητο αυτό και ποιες είναι στην περίπτωση αυτή οι αξιώσεις του πραγματικού δικαιούχου ;
4. Στον ιδιοκτήτη Κ οροφοδιαμερίσματος του δεύτερου ορόφου πενταόροφης οικοδομής, που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 3.741/1929, παραχωρήθηκε από όλους τους συνιδιοκτήτες η αποκλειστική χρήση διαιρετού τμήματος, εμβαδού 100 μ², του δώματος (ταράτσας) της οικοδομής, το οποίο κατά την πράξη οροφοκτησίας αυτής και την κατά προορισμό χρήση της ανήκε στα αδιαιρέτως κοινά μέρη της οικοδομής. Αργότερα ο ιδιοκτήτης Κ κατασκεύασε σε μέρος του τμήματος του δώματος πολυκατοικίας, που του παραχωρήθηκε

για αποκλειστική χρήση, ένα δωμάτιο και βοηθητικούς χώρους, με σκοπό να διαβάζει και να ξεκουράζεται ο γιος του που ήταν φοιτητής. Ερωτάται : α) ήταν νόμιμη η παραχώρηση στον ιδιοκτήτη Κ του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσεως του ανωτέρω διαιρετού τμήματος του δώματος ; και β) καλώς κατασκεύασε ο ιδιοκτήτης Κ στο παραχωρηθέν για αποκλειστική χρήση τμήμα του δώματος τα πιο πάνω κτίσματα ; Να αιτιολογηθούν επαρκώς οι απαντήσεις σας.

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Το τμήμα του κλεισίματος του συμβολαίου έχει συνήθως ως εξής:

 Στο σημείο αυτό οι συμβαλλόμενοι, όπως παρίστανται, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25.9.2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1.10.2002 τ. Β'), δήλωσαν σε μένα τη συμβολαιογράφο, με ατομική του ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Νόμου 1599/1986, ότι: 1) το μεταβιβαζόμενο κτίσμα έχει ανεγερθεί πριν την έναρξη της ισχύος του Νόμου 1337/1983, 2) το μεταβιβαζόμενο κτίσμα δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με το Νόμο 2242/3-10-1994 και 3) η εκ των πωλητών Α δήλωσε ότι δεν συντρέχει στο πρόσωπό της καμία από τις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 της υπ' αριθμόν Φ21/116 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΦΕΚ 839/10-7-2000 τεύχος Β').

Προσαρτώνται στο παρόν συμβόλαιό μου:

1) Επίσημο αντίγραφο της υπ' αριθμόν πράξεως....., τόμος έτος Ληξιαρχικής Πράξεως Θανάτου του Ληξιαρχείου του Δήμου..... του(στοιχεία αποβιώσαντος), σύμφωνα δε με υπεύθυνη δήλωση της εκ των πωλητών Α δεν συνέτρεξε λόγος μεταθέσεως της χρονολογίας γενέσεως της φορολογικής υποχρεώσεως.

2) Τα υπ' αριθμούς(Λήξη ισχύος) αποδεικτικά ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο που εκδόθηκαν από τις Δ.Ο.Υ. αντίστοιχα και από τα οποία προκύπτει ότι οι πωλητές είναι ενήμεροι στα χρέη τους προς το Δημόσιο.

3) Η υπ' αριθμόν πρωτ.βεβαίωση μη οφειλής-ασφαλιστικής ενημερότητας, η οποία εκδόθηκε από το Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Υποκατάστημα) και από την οποία προκύπτει ότι η εκ των πωλητών εταιρία ΑΙΟΛΟΣ ΑΕ δεν οφείλει στο ΙΚΑ ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 της Φ21/156/6-3-2001 Υπουργικής Απόφασης.

4) Η υπ' αριθμόν πρωτ.βεβαίωση του Δήμου Ηλιούπολης Αττικής, από την οποία προκύπτει ότι για το ανωτέρω μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν οφείλεται Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.), σύμφωνα με την παράγραφο 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993.

5) Η από βεβαίωση του Δήμου Ηλιούπολης Αττικής, από την οποία προκύπτει ότι για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο έχει εξοφληθεί η εισφορά σε χρήμα και μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα (άρθρο 5 παρ. 4 του Ν. 2052/1992).

6) Η υπ' αριθμόν πρωτ. βεβαίωση του Δήμου Ηλιούπολης Αττικής, από την οποία προκύπτει ότι για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο έχει υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 2242/1994.

Γίνεται μνεία ότι η εκ των πωλητών Α μου υπέβαλε εις διπλούν: α) υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 3220/2004, σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΠΟΛ 1012 και αριθ. πρωτ. 1009662/168/Α0012/3-2-2004 Απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, από την οποία προκύπτει ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν της απέφερε εισόδημα κατά το χρόνο που ήταν κυρία, επικαρπώτρια ή νομέας αυτού και πάντως όχι πέραν της πενταετίας και β) υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 32 του Νόμου 2459/1997, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΠΟΛ 1014 και αριθμό πρωτ. 1011295/35/0013/6-2-2004 Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, από την οποία προκύπτει ότι δεν έχει υποχρέωση να υποβάλει δηλώσεις φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) και ότι η αξία των δηλωθέντων ακινήτων της, μεταξύ των οποίων και το ανωτέρω ακίνητο, δεν υπερβαίνει το αφορολόγητο ποσό.

Επίσης γίνεται μνεία ότι η εκ των πωλητών εταιρία ΑΙΟΛΟΣ ΑΕ δεν υποχρεούται σε προσκόμιση πιστοποιητικού ή υπεύθυνης δηλώσεως του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν πρωτ. 1020539/151/0012 ΠΟΛ. 1067 της 28-2-1989 εγκύκλιο της Διευθύνσεως Φορολογίας Εισοδήματος του Υπουργείου Οικονομικών, ως και πιστοποιητικού της παρ. 2 του άρθρου 32 του Ν. 2459/1997 δεδομένου ότι η μεταβίβαση γίνεται μέσα στο ίδιο έτος κτήσεως και δεν έχει δημιουργηθεί υποχρέωση υποβολής δηλώσεως φορολογίας εισοδήματος ή φορολογίας μεγάλης ακίνητης περιουσίας για την κυρία του ανωτέρω ποσοστού εξ αδιαιρέτου ακινήτου.

Το παρόν συντάχθηκε βάσει σχεδίου του δικηγόρου ως πληρεξουσίου δικηγόρου του αγοραστή. Το σχέδιο αυτό, αφού υπογράφηκε από τον ανωτέρω δικηγόρο και βεβαιώθηκε για το γνήσιο της υπογραφής του από τον Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιό μου. Ο ανωτέρω δικηγόρος παρίστατο από την αρχή του παρόντος συμβολαίου και υπέγραψε αυτό.

Προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιό μου η υπ' αριθμόν απόδειξη του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών, από την οποία προκύπτει η προείσπραξη της αμοιβής από Ευρώ (πλέον Ευρώ 10,00 για επικύρωση υπογραφής συμβολαίου).

Αυτά συνομολόγησαν και συναποδέχθηκαν οι συμβαλλόμενοι και προς βεβαίωση όλων αυτών συντάχθηκε, κατόπιν αιτήσεώς τους, το παρόν συμβόλαιό μου για τέλη και δικαιώματα του οποίου με δύο (2) αντίγραφα θα εισπράξω Ευρώ

και το οποίο αφού διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα να το ακούσουν όλοι και αφού βεβαιώθηκε, υπογράφεται από τους συμβαλλόμενους, τον παριστάμενο δικηγόρο και εμένα νόμιμα και στα () φύλλα από τα οποία αποτελείται.
ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ Ο ΠΑΡΙΣΤ. ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

Οι εξεταζόμενοι δεν απαιτείται να απαντήσουν με τον τρόπο που αναφέρεται ανωτέρω. Η απάντηση θα πρέπει να έχει την μορφή συμβολαίου και να μην απαριθμεί απλώς τα διάφορα πιστοποιητικά κλπ. Ανάλογα με τις περιστάσεις του πρακτικού θα πρέπει να ληφθούν υπ' όψη τα εξής:

Η Α ως οικοκυρά δεν υποχρεούται να φέρει ασφαλιστική ενημερότητα αντίθετα από την εταιρία. Και οι δύο υποχρεούνται να προσκομίσουν φορολογικές ενημερότητες. Η Α θα κάνει υπεύθυνες δηλώσεις για το εισόδημα και ότι δεν κάνει δήλωση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας. Η εταιρία, που απέκτησε το ακίνητο το 2006 δεν έχει υποχρέωση να υποβάλλει αντίστοιχες υπεύθυνες δηλώσεις ή να προσκομίσει πιστοποιητικά. Επειδή υπάρχει κτίσμα θα πρέπει να γίνει η δήλωση ότι κτίστηκε πριν από το 1983 και δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό κλπ. Επειδή η κληρονομία ήταν του 1980 θα προσαρτηθεί ληξιαρχική πράξη θανάτου και θα γίνει δήλωση ότι δεν συνέτρεξε λόγος μετάθεσης της χρονολογίας γένεσης της φορολογικής υποχρεώσεως. Επειδή το ακίνητο μπήκε στο σχέδιο το 1996 απαιτούνται πιστοποιητικά από το Δήμο ότι υποβλήθηκε δήλωση ιδιοκτησίας και δεν οφείλεται εισφορά σε γη και χρήμα. Τέλος λόγω ποσού απαιτείται παράσταση δικηγόρου μόνον για τον αγοραστή.

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

1. Μετά την ισχύ του Ν. 3427/2005 από 1-1-2006 για την έγκυρη μεταβίβαση του ακινήτου θα πρέπει να υποβληθούν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ οι κατωτέρω δηλώσεις:

Α) Για την μεταβίβαση του μεριδίου της Α στον Β, η οποία το απέκτησε από κληρονομιά του πατέρα της, που απεβίωσε το 1980, θα υποβληθεί δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1587/1950, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει και θα καταβληθεί φόρος μεταβίβασης ακινήτου.

Β) Για την μεταβίβαση του μεριδίου της εταιρίας «Αίολος Α.Ε.» στον Β, η οποία το απέκτησε με αγορά τον Φεβρουάριο 2006, και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3427/2005 θα υποβληθούν δύο δηλώσεις α) μία δήλωση φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ. άρθρα 2 παρ. 1, 3 παρ. 1 και 2, 4, 5 και 6), η οποία θα κριθεί αρνητική, λόγω μη αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών από την ημερομηνία αγοράς μέχρι την ημερομηνία πώλησης και β) μία δήλωση τέλους συναλλαγής (άρθρα 11 παρ. 1, 12 παρ. 1, 13, 14 και 15 παρ. 1), το οποίο βαρύνει τον αγοραστή και ορίζεται σε ποσοστό 1% επί της δηλωθείσης αξίας των 25.000,00 Ευρώ και όχι στην αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου μεριδίου.

2. Εφόσον το προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο υπογράφεται μετά την 1^η Ιανουαρίου 2006 και η άδεια της οικοδομής θα εκδοθεί μετά από την ανωτέρω ημερομηνία η σύμβαση της εργολαβίας υπάγεται πλέον σε καθεστώς Φ.Π.Α. και επομένως απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής τελών χαρτοσήμου σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 63 παρ. 1 β'. Η φορολογική υποχρέωση για την πληρωμή του Φ.Π.Α. γεννάται με την παράδοση στον οικοπεδούχο των οριζοντίων ιδιοκτησιών του, σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 3 περ. δ).

3. Το ακίνητο που δεν έχει εγγραφεί ως ανήκον σε ορισμένο πρόσωπο και φέρεται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του κτηματολογίου ως άγνωστου ιδιοκτήτη θεωρείται, μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή, ότι ανήκει στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, δημιουργούμενου περί τούτου του από το άρθρ. 7 § 1 του ν. 2.664/1998 αμάχητου τεκμηρίου. Ωστόσο, ο πραγματικός δικαιούχος έχει κατά του Ελληνικού Δημοσίου α) αξίωση για απόδοση του πλουτισμού από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου. Αντικείμενο της αξίωσης αυτής είναι η απόδοση της χρηματικής αξίας του ακινήτου κατά το χρόνο της δημιουργίας του αμάχητου τεκμηρίου, β) αξίωση αποζημίωσης από αδικοπραξία, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ευθύνης από αδικοπραξία, και γ) αξίωση για αυτούσια απόδοση, ενόσω ή εν μέρει, του ακινήτου και για αποκατάσταση στην προηγούμενη κατάστασή του κατά το άρθρ. 297 ΑΚ, αλλά η τελευταία αυτή αξίωση παρέχεται από το νόμο στον πραγματικό δικαιούχο υπό την προϋπόθεση, ότι δεν έχει χωρήσει ήδη ειδική διαδοχή στο ακίνητο από επαχθή αιτία και δεν έχει γίνει εγγραφή της πράξεως αυτής στο κτηματολογικό βιβλίο (άρθρ. 9 και 7 ν. 2.664/1998 περί Εθνικού Κτηματολογίου).

4. Με συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή, μπορεί να παραχωρηθεί η αποκλειστική χρήση κοινόκτητου πράγματος, όπως στην προκειμένη περίπτωση το δώμα της οικοδομής, σε ένα ή περισσότερους συνιδιοκτήτες με αντίστοιχο αποκλεισμό άλλων. Στην τελευταία όμως περίπτωση το παρεχόμενο στον ιδιοκτήτη ή τους ιδιοκτήτες δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης κοινόκτητου πράγματος δεν παρέχει και εξουσία άρσεως του προβλεπόμενου προορισμού αυτού. Για τους λόγους αυτούς επιτρεπτά μεν παραχωρήθηκε στον ιδιοκτήτη Κ του οροφδιαμερίσματος το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως διαιρετού τμήματος του δώματος, πλην αυτός δεν είχε δικαίωμα να ανεγείρει επί του διαιρετού μέρους αυτού το δωμάτιο και βοηθητικούς χώρους που κατασκεύασε, διότι με την ανέγερση των κτισμάτων αυτών μετέβαλε τον προορισμό του δώματος (άρθρ. 1002, 1117 ΑΚ, 1 2 § 1, 4 § 1, 5, 13 ν. 3.741/1929 – ΑΠ 847/2001, ΑΠ 619/1999, ΑΠ 922/1998).