

ΘΕΜΑΤΑ ΚΑΙ ΟΡΘΕΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ 2007

A. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

1. Ο Π, ο οποίος βρίσκεται σε διάσταση με την σύζυγό του Σ από την 1-6-2005, έχοντας σκοπό να αποφύγει την πληρωμή των χρεών προς τους δανειστές του, πρότεινε στον ενήλικο γιο του Γ να δεχτεί να του μεταβιβάσει λόγω γονικής παροχής ένα ακίνητο αξίας 30.000 Ευρώ, το οποίο είχε αποκτήσει κατά την διάρκεια του γάμου του και το οποίο αποτελούσε την μοναδική του περιουσία. Ο Γ, βλέποντας ότι θα εμπλεκόταν στην συνέχεια σε δικαστικούς αγώνες με τους δανειστές του Π, δεν δέχτηκε να συμπράξει στην ανωτέρω μεταβίβαση. Ακολούθως ο Π στράφηκε στον γιο του Α, ηλικίας 16 ετών και εκμεταλλευόμενος την απειρία του και την αφέλεια της ηλικίας του, τον έπεισε να δεχτεί να συμπράξει στην μεταβίβαση του ως άνω ακινήτου λόγω γονικής παροχής και η σχετική σύμβαση καταρτίστηκε την 20-1-2007 με συμβολαιογραφικό έγγραφο στο οποίο συμβλήθηκαν αυτοπροσώπως ο Π και ο ανήλικος Α και το οποίο μεταγράφηκε. Στο συμβόλαιο περιλήφθηκε δήλωση του Π ότι η γονική παροχή της τον Α γίνεται από ιδιαίτερο ηθικό καθήκον και ως επιβράβευσή του, επειδή της ανακηρύχθηκε πρωταθλητής Ελλάδος της πρόσφατους αγώνες στο άθλημα του δρόμου 200 μέτρων. Λόγω της ύπαρξης και του άλλου γιου (του Γ), τίθεται ως δεδομένο ότι η ανωτέρω γονική παροχή υπερέβαινε το μέτρο που επέβαλλαν οι περιστάσεις κατά το ποσό αξίας των 12.000 Ευρώ. Πριν από την κατάρτιση της ανωτέρω συμβάσεως ο Π είχε δανειστεί από τον εξάδελφό του Ε το ποσό των 20.000 Ευρώ, το οποίο είχε συμφωνηθεί να αποδώσει την 7-1-2007 και από τον φίλο του Φ το ποσό των 10.000 Ευρώ, το οποίο είχε συμφωνηθεί να αποδώσει την 20-6-2007.

Ερωτάται: 1) Είναι έγκυρο ή όχι το συμβόλαιο γονικής παροχής και γιατί ; 2) Έχουν σήμερα (16-6-2007) δικαίωμα οι ανωτέρω δανειστές Ε και Φ να προσβάλλουν με αγωγή την ως άνω σύμβαση ή όχι και σε καταφατική περίπτωση:α) θα την προσβάλλουν εν όλω ή κατά ένα μέρος και της ο καθένας της και β) με βάση της διατάξεις του Αστικού Δικαίου θα την προσβάλλουν;3) Έχει ή όχι δικαίωμα σήμερα η σύζυγος Σ να προσβάλει με αγωγή την προαναφερθείσα σύμβαση, επικαλούμενη ότι έχει απαίτηση κατά του Π προερχόμενη από τη συμβολή της κατά ποσοστό $\frac{1}{2}$ στην από μέρους του απόκτηση της ανωτέρω περιουσίας και γιατί; 4) Έχει ή όχι το δικαίωμα ο Α μετά την ενηλικίωση του να ζητήσει με αγωγή την ακύρωση της σύμβασης γονικής παροχής ως αντικείμενης στα χρηστά ήθη, επειδή ήταν προϊόν εκμετάλλευσης της απειρίας και αφελείας του και γιατί;

B. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

- 1) Μπορεί ή όχι να συμπράξει νομίμως ως μάρτυρας στην σύνταξη δημόσιας διαθήκης αυτός που δεν γνωρίζει ανάγνωση και γραφή, καθώς και αυτός που έχει αρκετά μειωμένη ακοή και γιατί;
- 2) Μπορεί ή όχι ο πατέρας όσο ζει να διανείμει εγκύτως την υπάρχουσα κινητή και ακίνητη περιουσία του στα τέκνα του με ιδιωτικό μεταξύ τους συμφωνητικό και γιατί ;
- 3) Ο ηλικίας 16 ετών Α αποδέχτηκε νομίμως ενώπιον συμβολαιογράφου την επαχθείσα σ' αυτόν κληρονομία αποτελούμενη από ένα διαμέρισμα με τα έπιπλα που υπήρχαν σ' αυτό και έναν αγρό και μετέγραψε την αποδοχή. Πέντε μήνες μετά την ενηλικίωσή του πούλησε και παρέδωσε τα κληρονομιαία έπιπλα στον Β και επίσης πούλησε στον Γ το διαμέρισμα με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφηκε νόμιμα, χωρίς όμως προηγουμένως να έχει συντάξει απογραφή της κληρονομίας και χωρίς να λάβει άδεια από το δικαστήριο. Ερωτάται: 1) Είναι έγκυρες οι πωλήσεις ή όχι και γιατί; 2) Έχασε ή όχι ο Α το ευεργέτημα της απογραφής και γιατί;
- 4) Είναι έγκυρη ή όχι και γιατί η καταρτισθείσα με ιδιωτικό συμφωνητικό σύμβαση με την οποία ο κληρονόμος πούλησε σε τρίτον ολόκληρη την κληρονομία η οποία επήχθη σ' αυτόν και η οποία αποτελείται μόνο από κινητά πράγματα;

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

A. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

1) Το συμβόλαιο γονικής παροχής είναι έγκυρο για τους παρακάτω λόγους:
 Η γονική παροχή κατά το μέρος που υπερέβαινε το μέτρο που επέβαλλαν οι περιστάσεις και αποτελούσε δωρεά (άρθρο 1509 του ΑΚ) συνιστά χαριστική δικαιοπραξία, ενώ κατά το υπόλοιπο μέρος που αποτελεί γονική παροχή συνιστά επωφελή δικαιοπραξία και στις δύο δε περιπτώσεις ο ανήλικος αποκτά απλώς και μόνο έννομο όφελος και έτσι ήταν ικανός να επιχειρήσει αυτοπροσώπως την ανωτέρω δικαιοπραξία στο σύνολό της (άρθρα 129,133 και 134 του ΑΚ). Περαιτέρω η δικαιοπραξία αυτή, ως χαριστική κατά το ένα μέρος και επωφελής κατά το άλλο, δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 178 και 179 του ΑΚ περί δικαιοπραξίας αντίθετης στα χρηστά ήθη γιατί οι διατάξεις αυτές προυποθέτουν επαχθή δικαιοπραξία με αντιπαροχή (ΑΠ 1121/2002, ΑΠ 727/1994).

2) Οι δανειστές Ε και Φ έχουν δικαίωμα σήμερα να προσβάλουν με αγωγή τη σύμβαση γονικής παροχής για τους παρακάτω λόγους: Ο Π προέβη στη γονική παροχή με σκοπό καταδολίευσης των δανειστών του, αφού δεν υπήρχε άλλη περιουσία για την ικανοποίησή τους. Κατά τον χρόνο καταρτίσεως της σύμβασεως γονικής παροχής ο Ε είχε απαίτηση κατά του Π η οποία ήταν και ληξιπρόθεσμη, ενώ ο Φ είχε απαίτηση κατά του Π η οποία ήταν γεννημένη αλλά δεν ήταν ληξιπρόθεσμη, πλην όμως θα ήταν οπωσδήποτε ληξιπρόθεσμη κατά τον χρόνο της πρώτης συζητήσεως της αγωγής, κατά τον οποίο κρίνεται η

συνδρομή των περιστατικών που θεμελιώνουν την αγωγή (ΑΠ 862/1998, Εφ. Αθ. 2742/2003). Επομένως οι Ε και Φ ήταν δανειστές του Π κατά το χρόνο της καταδολευτικής απαλλοτρίωσης και δικαιούνται να ζητήσουν την διάρρηξη αυτής, επειδή σε διάρρηξη υπόκεινται και οι γονικές παροχές ανεξάρτητα αν υπερβαίνουν ή όχι το μέτρο που επέβαλλαν οι περιστάσεις (Εφ. Αθ. 9029/2000, Εφ. Αθ. 2344/2002) και ανεξάρτητα αν έγιναν από ιδιαίτερο ηθικό καθήκον του γονέα, αφού η ύπαρξη του καθήκοντος αυτού δεν μπορεί να δικαιολογήσει ούτε την βλάβη των δανειστών ούτε την από μέρους του προτίμηση εκπλήρωσης των ηθικών υποχρεώσεων του έναντι των νομικών (ΑΠ 818/1998, Εφ. Αθ. 2742/2003). Ο κάθε δανειστής θα προσβάλει τη σύμβαση γονικής παροχής κατά το μέρος που αντιστοιχεί στην αξία της απαιτήσεώς του (για 20.000 Ευρώ ο Ε και για 10.000 Ευρώ ο Φ), δηλαδή συνολικά θα προσβληθεί ολόκληρη η σύμβαση και η προσβολή θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις της καταδολίευσης δανειστών των άρθρων 939 και επόμενα του ΑΚ. Η από μέρους του Α γνώση του καταδολευτικού σκοπού του Π, τεκμαίρεται κατά το μέρος που η σύμβαση αποτελεί γονική παροχή (άρθρο 941 του ΑΚ), ενώ κατά το μέρος που αυτή αποτελεί δωρεά, δεν απαιτείται καν γνώση (άρθρο 942 του ΑΚ).

3) Η Σ δεν έχει δικαίωμα σήμερα να προσβάλει με αγωγή την ανωτέρω σύμβαση, γιατί πριν συμπληρωθεί τριετία διαστάσεως, δεν γεννιέται το δικαίωμα συμμετοχής στα αποκτήματα και υπάρχει μόνο απλή προσδοκία δικαιώματος και έτσι αφού κατά τον χρόνο της απαλλοτρίωσης δεν έχει γεννημένη απαίτηση, δεν έχει την ιδιότητα του δανειστή και δεν δικαιούται σε άσκηση αγωγής, ενώ δεν εφαρμόζεται εν προκειμένω ούτε το άρθρο 69 του ΚΠολΔ (ΑΠ 1387/1999, Εφ. Αθ. 7136/2002).

4) Ο Α δεν έχει δικαίωμα προσβολής της σύμβασης ως αντικείμενης στα χρηστά ήθη, επειδή δεν πρόκειται για επαχθή δικαιοπραξία με αντιπαροχή.

B. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

- 1) Μπορεί να συμπράξει ως μάρτυρας στη σύνταξη δημόσιας διαθήκης αυτός που δεν γνωρίζει ανάγνωση και γραφή, γιατί η κατηγορία αυτή μαρτύρων δεν περιλαμβάνεται στις απαγορεύσεις συμπράξεως που αναφέρονται περιοριστικά στα άρθρα 1725 έως 1728 του ΑΚ (Εφ.Αθ.1570/1996). Επίσης νομίμως συμπράττει και αυτός που έχει αρκετά μειωμένη ακοή, γιατί η σχετική απαγόρευση αφορά σ'αυτόν που δεν έχει καθόλου ακοή (άρθρο 1728 περίπτωση 1 του ΑΚ).
- 2) Ο πατέρας όσο ζει μπορεί να διανείμει εγκύρως στα τέκνα του με ιδιωτικό συμφωνητικό μόνο την κινητή περιουσία του, ενώ για τη διανομή της ακίνητης περιουσίας απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο (Εφ. Αθ. 6646/1994, Εφ. Θεσ. 1323/1999) και έτσι η ακίνητη περιουσία δεν θα περιληφθεί στη νέμηση και θα διανεμηθεί όπως ορίζει ο νόμος (άρθρα 1891,1892 του ΑΚ).

- 3) Οι πωλήσεις είναι έγκυρες γιατί έγιναν κατά τους νόμιμους τύπους από έχοντα ικανότητα για δικαιοπραξία και κύριο των πωληθέντων και η θεσπιζόμενη στο άρθρο 1908 του ΑΚ απαγόρευση εκποίησης των ακινήτων χωρίς άδεια του δικαστηρίου δεν θίγει το κύρος των πωλήσεων, επάγεται όμως την απώλεια του ευεργετήματος της απογραφής (άρθρο 1911 περίπτωση 4 του ΑΚ), το οποίο ευεργέτημα είχε αυτός από το νόμο ως ανήλικος (άρθρο 1527,1902 παράγρ. 2 του ΑΚ) και δεν έχει σημασία το ότι είχε ακόμη προθεσμία κατά το άρθρο 1912 του ΑΚ για να συντάξει απογραφή, γιατί η απώλεια του ευεργετήματος επήλθε από άλλο λόγο.
- 4) Η σύμβαση πώλησεως από μέρους του κληρονόμου ολόκληρης της κληρονομίας που επήχθη σ' αυτόν είναι άκυρη, γιατί ο νόμος απαιτεί σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου ανεξάρτητα από το είδος των αντικειμένων της κληρονομίας (άρθρο 1942 του ΑΚ).

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Μετά την καταχώριση στο ΜΑΕ της συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρίας Β από την εταιρία Α, ο μέτοχος Μ της εταιρίας Α, ο οποίος είχε μειοψηφήσει κατά τη λήψη της απόφασης για την έγκριση της σύμβασης συγχώνευσης από τη Γ.Σ. της εταιρίας Α, εγείρει αγωγή και ζητά την ακύρωση της συγχώνευσης επικαλούμενος ότι:

α) Δεν συγκλήθηκε και δεν έλαβε απόφαση επί του σχεδίου συγχώνευσης η ιδιαίτερη γ.σ. των μετόχων της εταιρίας Α που κατείχαν προνομιούχες μετοχές.

β) Η σύμβαση συγχώνευσης δεν συνήφθη με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Ερωτάται:

α) Είναι νόμω βάσιμοι οι λόγοι που επικαλείται ο μέτοχος Μ;

β) Ποιες θα είναι οι συνέπειες της ευδοκίμησης της ως άνω αγωγής;

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

1. Κάλυψη και καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου. Ποιοι είναι οι τρόποι κάλυψης; Υπό ποιες προϋποθέσεις επιτρέπεται η μερική καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου;
2. Τι συνέπειες έχει η πτώχευση εταίρου για την εταιρία στις διάφορες εταιρικές μορφές;
3. Ποιες εταιρίες είναι έμποροι κατά το ουσιαστικό σύστημα και ποιες κατά το τυπικό σύστημα;
4. Τι είναι εμπορική επωνυμία και τι διακριτικός τίτλος;

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

A. Πρακτικό θέμα

1. Ως προς το νόμο βάσιμο των προβαλλόμενων λόγων

α) Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 77 παρ. 1, 74 παρ. 1 και 72 παρ. 2 του κ.ν. 2190/1920 προκύπτει ότι η παράλειψη σύγκλησης και λήψης απόφασης της ιδιαίτερης κατηγορίας μετόχων, «τα δικαιώματα των οποίων θίγονται από τη συγχώνευση» αποτελεί έναν από τους περιοριστικά αναφερόμενους λόγους για τους οποίους μια συγχώνευση μπορεί να κηρυχθεί άκυρη με (διαπλαστική) απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου. Επομένως, αν τα δικαιώματα των ως άνω μετόχων θίγονται πράγματι από τη συγκεκριμένη συγχώνευση (πράγμα που θα πρέπει να διαπιστώσει το δικαστήριο), ο σχετικός λόγος είναι βάσιμος και θα γίνει δεκτός.

β) Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 77 παρ. 1 και 74 παρ. 1 του κ.ν. 2190/1920 προκύπτει ότι η παράλειψη να περιβληθεί η σύμβαση συγχώνευσης τον συμβολαιογραφικό τύπο αποτελεί επίσης έναν από τους περιοριστικά αναφερόμενους λόγους για τους οποίους μια συγχώνευση μπορεί να κηρυχθεί άκυρη με την ως άνω δικαστική απόφαση. Επομένως ο σχετικός λόγος είναι επίσης βάσιμος και θα γίνει δεκτός.

2. Ως προς τις συνέπειες της ευδοκίμησης της αγωγής

Από τις διατάξεις του άρθρου 77 παρ. 6 και 7 του κ.ν. 2190/1920 συνάγεται ότι η ακυρότητα δρα αναδρομικά και ότι επομένως επανέρχεται η πριν από τη συγχώνευση κατάσταση με αποτέλεσμα την «αναβίωση» όλων των εταιριών που συγχωνεύθηκαν. Πάντως ρητά ορίζεται στις ως άνω διατάξεις ότι οι υποχρεώσεις που δημιουργήθηκαν στο μεταξύ διάστημα σε όφελος και σε βάρος της απορροφούσας εταιρίας δεν θίγονται και ότι γι' αυτές ευθύνονται εις ολόκληρον οι εταιρίες που έλαβαν μέρος στη συγχώνευση.

B. Στα θεωρητικά ζητήματα

1. Κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου είναι η ανάληψη της υποχρέωσης για καταβολή της εισφοράς. Την κάλυψη μπορούν να αναλάβουν είτε οι ιδρυτές (άρθρο 8 παρ. 1 κ.ν. 2190/1920) είτε το κοινό με δημόσια εγγραφή (άρθρο 8α κ.ν. 2190/1920).

Καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου είναι η εκπλήρωση της υποχρέωσης που είχε αναληφθεί με την κάλυψη. Η μερική καταβολή επιτρέπεται υπό τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο άρθρο 12 κ.ν. 2190/1920 (*N. Ρόκα, Εμπορικές εταιρίες, 5^η έκδ. 2006, σελ. 200 επ.*).

2. Στις προσωπικές εταιρίες η πτώχευση κάποιου εταίρου είναι ένας από τους λόγους λύσης της εταιρίας. Με καταστατική πρόβλεψη μπορεί η εταιρία να συνεχιστεί με τους υπόλοιπους εταίρους (βλ. ΑΚ 775).
Στην Α.Ε. και την Ε.Π.Ε. η πτώχευση μετόχου ή εταίρου δεν επηρεάζει την εταιρία. Ειδικά στην Ε.Π.Ε. μπορεί να προβλεφθεί στο καταστατικό ως λόγος λύσης της εταιρίας η πτώχευση κάποιου εταίρου (άρθρο 44 παρ. 2 Ν. 3190/1955).
3. Η ομόρρυθμη και η ετερόρρυθμη εταιρία είναι εμπορικές κατά το ουσιαστικό σύστημα, πρέπει δηλ. ο σκοπός τους να συνίσταται στη διενέργεια εμπορικών πράξεων. Εμπορικές εταιρίες κατά το τυπικό σύστημα, ανεξάρτητα δηλ από την εμπορικότητα του σκοπού τους, είναι η ανώνυμη εταιρία, η Ε.Π.Ε., η ετερόρρυθμη κατά μετοχές εταιρία, η ευρωπαϊκή εταιρία και ο συνεταιρισμός (βλ. εκτενέστερα αντί πολλών Ν. Ρόκα, Εμπορικές εταιρίες, 5^η έκδ. 2006, σελ. 19).
4. Εμπορική επωνυμία είναι το όνομα με το οποίο εμφανίζεται ο έμπορος στις συναλλαγές. Σε αντίθεση με την εμπορική επωνυμία που διακρίνει τον φορέα της επιχείρησης, διακριτικός τίτλος είναι η ονομασία του καταστήματος ή της επιχείρησης και χρησιμεύει για την εξατομίκευση και τη διάκρισή του από τα άλλα (βλ. εκτενέστερα αντί πολλών Ν. Ρόκα, Στοιχεία Εμπορικού δικαίου, β' έκδ. 1998, σελ. 32 επ., Περάκη, Γενικό Μέρος του Εμπορικού Δικαίου, 1999, § 45, σελ. 298 επ.).

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Ο Α, συνταξιούχος συμβολαιογράφος Αθηνών με μεγάλο κύκλο γνωριμιών, επισκέφθηκε στο γραφείο του τον Β, νέο συμβολαιογράφο, μετά δε από συζήτηση συμφώνησαν να συνεργασθούν. Συγκεκριμένα συμφώνησαν ο Α να κατευθύνει τους πρώην πελάτες του, που επιθυμούν να συντάξουν συμβόλαιο, στον Β και να παράσχει σ' αυτόν οποιαδήποτε άλλη συνδρομή ήθελε χρειασθεί λαμβάνοντας ως αντάλλαγμα 25% επί της εισπραττόμενης αμοιβής για κάθε συμβολαιογραφική πράξη.

Στα πλαίσια της συμφωνίας αυτής ο Β ανέλαβε να συντάξει συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου στην Αθήνα αντικειμενικής αξίας 20.000 ευρώ με πωλητή τον Γ και αγοραστή τον Ε. Οι σχετικές συζητήσεις έγιναν με τον τελευταίο και τον Δ, τέκνο του Γ. Το πρωί της ημέρας υπογραφής του συμβολαίου ο Β ενημερώθηκε από τους Δ και Ε, ότι ο Γ δεν μπορεί να μετακινηθεί και η σύνταξη του συμβολαίου θα γίνει στην εξοχική του οικία. Όταν ο Β έφθασε στην οικία του Γ, ο Δ τον ενημέρωσε, όπως και ο ίδιος άλλωστε διαπίστωσε, ότι ο Γ δεν μπορούσε να υπογράψει, καθότι προσφάτως υπέστη εγκεφαλικό επεισόδιο. Κατόπιν αυτού ο Β κάλεσε να

συμπράξουν ως μάρτυρες στη σύνταξη του συμβολαίου τον Κ, εγγονό του Γ, και τον Λ, δικηγόρο και φίλο του Δ που βρισκόταν στην οικία. Πριν αρχίσει η σύνταξη του συμβολαίου οι Δ και Ε δήλωσαν στο συμβολαιογράφο ότι το πραγματικό τίμημα ήταν 35.000 ευρώ, ότι στο συμβόλαιο θα αναγραφεί ως συμφωνηθέν τίμημα το ποσό των 25.000 ευρώ και ότι το ήμισυ του συμφωνηθέντος τιμήματος θα καταβληθεί σε μετρητά με την υπογραφή του συμβολαίου και το υπόλοιπο σε τρεις μήνες με τη λήψη τραπεζικού δανείου. Ακολούθως ο συμβολαιογράφος ανέγραψε στην επικεφαλίδα του συμβολαίου ως συμφωνηθέν τίμημα το ποσό των 25.000 ευρώ και άρχισε τη σύνταξη του συμβολαίου με την αναγραφή των απαραίτητων προκαταρκτικών όρων καθώς και των στοιχείων ταυτότητας των συμβαλλομένων και των μαρτύρων. Μετά την καταχώρηση των στοιχείων ταυτότητας και του δεύτερου μάρτυρα ο Γ υπέστη νέο εγκεφαλικό επεισόδιο και απώλεσε τις αισθήσεις του. Οι Δ και Ε παρακάλεσαν τον συμβολαιογράφο να ολοκληρώσει τη σύνταξη του συμβολαίου, την ίδια δε παράκληση υπέβαλαν και οι μάρτυρες. Ο συμβολαιογράφος συμφώνησε μαζί τους και ολοκλήρωσε τη σύνταξη του συμβολαίου, το οποίο αναγνώσθηκε και υπογράφηκε από όλους τους συμπράττοντες.

Ερωτάται:

1. Είναι νόμιμη η συνεργασία του Α με τον Β;
2. Είναι νόμιμη η σύμπραξη των μαρτύρων; Σε περίπτωση που η σύμπραξη κάποιου μάρτυρα δεν είναι νόμιμη ποιες είναι οι συνέπειες;
3. Είναι νόμιμη η αναγραφή του ύψους του δηλωθέντος τιμήματος αγοραπωλησίας; Ευθύνεται ο συμβολαιογράφος για το ύψος των αξιών, τιμών και χρηματικών μεγεθών που δηλώνονται από τους δικαιοπρακτούντες;
4. Ο συμβολαιογράφος νομίμως συνέχισε και ολοκλήρωσε τη σύνταξη και υπογραφή του συμβολαίου;

Ερωτήσεις σε θεωρητικά ζητήματα

1. Συμβολαιογράφος προκάλεσε τον παράνομο διορισμό του, ο οποίος αποκαλύφθηκε μετά πάροδο τετραετίας. Χωρεί μετά ταύτα ανάκληση του διορισμού του και ποιες οι συνέπειες;
2. Το αρχείο ενός συμβολαιογράφου λόγω αιφνιδίου θανάτου του παραδίδεται στο αρχειοφυλακείο. Βάσει ενός των φυλασσομένων συμβολαίων απαιτείται η συνέχιση πλειστηριασμού. Ποιος είναι αρμόδιος να προβεί στην ως άνω πράξη;

3. Ο Α, υπήκοος Αγγλίας που αγνοεί την ελληνική γλώσσα, επισκέπτεται στο γραφείο του το σύζυγο της αδελφής του, συμβολαιογράφο Β, δηλώνοντας σ' αυτόν ότι θέλει να συντάξει πληρεξούσιο, με το οποίο θα δώσει πληρεξουσιότητα στην αδελφή του ν' αγοράσει κατ' εντολή του ένα παραθαλάσσιο οικόπεδο. Ο συμβολαιογράφος γνωρίζοντας άριστα την αγγλική γλώσσα προέβη στη σύνταξη του πληρεξουσίου. Νομίμως συνέταξε το ανωτέρω πληρεξούσιο;
4. Σε βάρος του συμβολαιογράφου Α το Τριμελές Πειθαρχικό συμβούλιο εξέδωσε καταδικαστική απόφαση. Έχει ο συμβολαιογράφος δικαίωμα άσκησης έφεσης κατά της απόφασης αυτής; Σε καταφατική περίπτωση ποια είναι η προθεσμία άσκησης αυτού του ένδικου μέσου; Ποιες διατάξεις ισχύουν για την επίδοση της απόφασης; Αν ο συμβολαιογράφος ευρίσκεται εκτός της έδρας του Πρωτοδικείου μπορεί να ασκήσει ταχυδρομικώς την έφεση και σε θετική περίπτωση με ποιον τρόπο; Αν εκκαλών είναι μόνο ο εγκαλούμενος συμβολαιογράφος, μπορεί το αρμόδιο συμβούλιο να καταστήσει τη θέση του χειρότερη;

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Απάντηση

1. Η συνεργασία του Α με τον Β είναι παράνομη, διώκεται αυτεπάγγελτα και τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών (3) μηνών (αρ. 150 παρ. 1 Ν 2830/2000).
2. Η σύμπραξη του μάρτυρα Λ είναι νόμιμη, αντίθετα η σύμπραξη του μάρτυρα Κ, εγγονού του Γ, δεν είναι νόμιμη, καθόσον αυτός είχε κώλυμα να συμπράξει, σύμφωνα με τα αρ. 7 παρ. 1^α, 9 παρ. 1 και 3 Ν 2830/2000. Η σύμπραξη αυτή έχει ως συνέπεια την ακυρότητα του συμβολαίου σύμφωνα με το αρ. 9 παρ. 1,3 και 4 Ν 2830/2000.
3. Η αναγραφή του ύψους του δηλωθέντος από τους συμβαλλομένους τιμήματος αγοραπωλησίας του ακινήτου είναι νόμιμη και σύμφωνα με το αρ. 38 παρ. 2 Ν 2830/2000 ο συμβολαιογράφος δεν ευθύνεται για το ύψος των αξιών, τιμών και χρηματικών μεγεθών που δηλώνονται από τους δικαιοπρακτούντες για τα αντικείμενα που αφορούν το συμβόλαιό του.
4. Ο συμβολαιογράφος παρανόμως συνέχισε και ολοκλήρωσε τη σύνταξη και υπογραφή του συμβολαίου, αφού κατά το χρόνο σύνταξής του ο Γ δεν είχε την ικανότητα να εκφράσει τη βούλησή του. Ειδικότερα ο συμβολαιογράφος, όντας δημόσιος λειτουργός, πιστοποιεί την ακρίβεια των γεγονότων που λαμβάνουν

χώρα ενώπιόν του και οφείλει αυτός να απέχει από σύνταξη πράξης που αντίκειται στο νόμο (αρ. 1 παρ. 1 και αρ. 5 παρ. 1 Ν 2830/2000). Επομένως αναγράφοντας ο συμβολαιογράφος στο συμβόλαιο τα φερόμενα ως δηλωθέντα από τον Γ βεβαίωσε εν γνώσει του ψευδές γεγονός που μπορεί να έχει έννομες συνέπειες, αφού η βούληση των δικαιοπρακτούντων αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την εγκυρότητα του συμβολαίου.

Απάντηση επί των θεωρητικών ζητημάτων

1. Η ανάκληση γίνεται χωρίς χρονικό περιορισμό και οι πράξεις του είναι έγκυρες (αρ. 27 παρ. 4 και 5 Ν 2830/2000).
2. Τον πλειστηριασμό θα συνεχίσει ο οριστικός ή προσωρινός αρχειοφύλακας (αρ. 128 παρ. 5 Ν 2830/2000) ή ο ορισθείς από τον Εισαγγελέα ως προσωρινός κάτοχος των σχετικών συμβολαίων και εγγράφων που βρίσκονται στο αρχείο κατά τόπο αρμόδιος συμβολαιογράφος (αρ. 126 παρ. 7 Ν 2830/2000).
3. Το πληρεξούσιο δεν συντάχθηκε νομίμως για δύο λόγους: α) Στο πρόσωπο του συμβολαιογράφου συνέτρεχε κώλυμα σύνταξης αυτού, αφού ο δικαιοπρακτών ήταν συγγενής εξ αγχιστείας (αρ. 7 παρ. 1α Ν 2830/2000). β) Εφόσον ο δικαιοπρακτών αγνοούσε την ελληνική γλώσσα ο συμβολαιογράφος έπρεπε να προσλάβει διερμηνέα ανεξάρτητα από το ότι ο ίδιος ήταν γνώστης της αγγλικής γλώσσας (αρ. 10 παρ. 1 και 5 Ν 2830/2000).
4. Ο Συμβολαιογράφος έχει δικαίωμα άσκησης εφέσεως κατά καταδικαστικής αποφάσεως μέσα σε προθεσμία ενός μηνός από την επίδοση σ' αυτόν της εκκαλουμένης απόφασης (αρ. 86 παρ. 3 και 4 Ν 2830/2000). Για την επίδοση ισχύουν οι διατάξεις των αρ. 155-163 του Κ.Π.Δ. (αρ. 66 παρ. 2 Ν 2830/2000). Ο συμβολαιογράφος μπορεί να ασκήσει την έφεση και με κατάθεση αυτής σε ταχυδρομικό γραφείο με συστημένη επιστολή (αρ. 86 παρ. 5 εδ. γ' Ν 2830/2000). Όταν εκκαλών είναι μόνο ο εγκαλούμενος το αρμόδιο συμβούλιο δεν μπορεί να καταστήσει τη θέση του χειρότερη (αρ. 86 παρ. 6 Ν 2830/2000).

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Ο Α υποχρεώθηκε με την 100/15-1-1993 διαταγή πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, που εκδόθηκε ύστερα από αίτηση του Β, με βάση τις αναφερόμενες σ' αυτήν τραπεζικές επιταγές, να καταβάλει στο Β το ποσό των 300.000 δρχ., πλέον τόκων και εξόδων. Προς εξασφάλιση της παραπάνω απαιτήσεως, εγγράφηκε στις 22-1-1993 από τον Β στα βιβλία Υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, με βάση την ανωτέρω διαταγή πληρωμής,

προσημείωση υποθήκης σε ακίνητο του Α μέχρι του ποσού των 360.000 δρχ. Ο Α άσκησε νομότυπα και εμπρόθεσμα ανακοπή κατά το άρθρο 632 παρ.1 του ΚΠολΔ κατά της ως άνω διαταγής πληρωμής, στη συνέχεια όμως οι Α και Β συμβιβάστηκαν ενώ εκκρεμούσε η ανακοπή αυτή και υπέγραψαν στις 22-9-1993 το με την ίδια ημερομηνία ιδιωτικό συμφωνητικό, με το οποίο ο πρώτος παραιτήθηκε από το δικόγραφο της ανακοπής που είχε ασκήσει κατά της ανωτέρω διαταγής πληρωμής και το σχετικό δικαίωμά του προς άσκηση ανακοπής και αναγνώρισε την από την εν λόγω διαταγή πληρωμής οφειλή του προς τον Β, την οποία οφειλή και αποδέχτηκε. Τη συμφωνία αυτή οι παραπάνω συμβληθέντες Α και Β επανέλαβαν και αυτή περιελήφθηκε στο υπ' αριθ. 54/30-9-1993 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Α.Κ. Την 1-9-1998 ο Β κοινοποίησε στον Α αντίγραφο εκ του πρώτου απογράφου της ανωτέρω 100/15-1-1993 διαταγής πληρωμής με επιταγή προς πληρωμή του ποσού που αναφέρεται στην επιταγή, και στις 15-9-1998 μετέτρεψε την ανωτέρω προσημείωση σε υποθήκη και ακολούθως, ασκώντας την εμπράγματα (υποθηκική) αγωγή, προέβη, δυνάμει της 132/14-12-1998 έκθεσης αναγκαστικής κατασχέσεως της δικαστικής επιμελήτριας στο Πρωτοδικείο Αθηνών Π.Σ., σε κατάσχεση του ως άνω ακινήτου, το οποίο εξέθεσε σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό. Ο Α άσκησε ανακοπή κατά του Β ενώπιον του αρμοδίου Δικαστηρίου, σύμφωνα με το άρθρο 933 παρ.1 του ΚΠολΔ, με την οποία ζήτησε να ακυρωθεί η διαδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως που επισπεύδεται σε βάρος του δυνάμει της ανωτέρω επιταγής και της εκθέσεως αναγκαστικής κατασχέσεως για το λόγο ότι, μετά την κατά τα άνω καταρτισθείσα συμβιβαστική συμφωνία μεταξύ του ίδιου και του Β και την παραίτησή του από το δικόγραφο της ανακοπής που είχε ασκήσει κατά της ως άνω διαταγής πληρωμής, καθώς και του δικαιώματός του από την άσκηση άλλης ανακοπής, δημιουργήθηκε δεδικασμένο και επήλθε τελεσιδική επιδίκαση της απαίτησης που επιδικάστηκε με τη διαταγή πληρωμής. Ότι από την τελεσιδικία αυτή, που άρχισε από την κατάρτιση του ανωτέρω ιδιωτικού συμφωνητικού (22-9-1993), άλλως από την κατάρτιση του πιο πάνω συμβολαιογραφικού εγγράφου (30-9-1993) και μέσα σε 90 ημέρες κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 1323 του Α.Κ, δεν τράπηκε σε υποθήκη η κατά τα άνω εγγραφείσα προσημείωση, με αποτέλεσμα να αποσβεστεί, και ότι, κατά συνέπεια, η γενομένη στις 15-9-1998 τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη είναι άκυρη και συνακόλουθα δεν δικαιούται ο καθού στην άσκηση της εμπράγματης αγωγής με την επίσπευση αναγκαστικής εκτέλεσης στο ως άνω ακίνητό του, αφού αυτό δεν είναι ενυπόθηκο.

Ερώτηση: Είναι βάσιμος ο προαναφερόμενος λόγος της ανακοπής; Η απάντηση που θα δοθεί πρέπει να είναι αιτιολογημένη.

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

1. Αν επισπεύδεται αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος ενυπόθηκου ακινήτου του εγγυητή για την ικανοποίηση των απαιτήσεων του δανειστή από την εγγύηση, είναι αναγκαία η επίδοση περιλήψεως της κατασχετήριας έκθεσης και στον πρωτοφειλέτη;
2. Η μεταγραφή ή η εγγραφή της υποθήκης (ή προσημείωσης υποθήκης) που έγινε μετά την εγγραφή της κατασχέσεως στο βιβλίο κατασχέσεων

- αντιτάσσεται έναντι των δανειστών που αναγγέλθηκαν σε χρόνο μεταγενέστερο της μεταγραφής ή της εγγραφής της υποθήκης (ή προσημειώσεως υποθήκης;)
3. Πότε η αναγγελία έχει αποτελέσματα κατασχέσεως;
 4. Αν περάσουν έξι μήνες από τον πλειστηριασμό και δεν έχει ακολουθήσει αναπλειστηριασμός μπορεί να εκδοθεί και χορηγηθεί περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως και να αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος ο υπερθεματιστής;
 5. Ποιες είναι οι συνέπειες της εκπρόθεσμης αναγγελίας;

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

I. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Ο λόγος αυτός είναι αβάσιμος διότι ο Β νομίμως μετέτρεψε την προσημείωση σε υποθήκη. Ειδικότερα, ο συμβιβασμός μεταξύ των Α και Β είχε ως αποτέλεσμα την κατάργηση της ανοιγείσας με την ανακοπή κατά της διαταγής πληρωμής δίκης, αλλά όχι τη δημιουργία δεδικασμένου και την τελεσίδικη επιδίκαση της απαιτήσεως που επιδικάστηκε με την ως άνω διαταγή πληρωμής κατά της οποίας είχε ασκηθεί η ως άνω ανακοπή. Μόνη δε η άπρακτη πάροδος της κατά το άρθρο 632 παρ. 1 ΚΠολΔ δεκαπενθήμερης προθεσμίας για την άσκηση ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής, μετά την ως άνω παραίτηση από την ασκηθείσα εμπροθέσμως ανακοπή, δεν αρκεί ούτε για την τροπή της προσημειώσεως σε υποθήκη ούτε για να αρχίσει να τρέχει η κατά το άρθρο 1323 αρ.2 ΑΚ προθεσμία των ενενήντα ημερών και να θεωρείται ακολούθως, μετά τη συμπλήρωση και της προθεσμίας αυτής, η προσημείωση ως αποσβεσθείσα, αλλά ήταν απαραίτητο να έχει γίνει και δεύτερη επίδοση της διαταγής πληρωμής, και να έχει περάσει άπρακτη η κατά το άρθρο 633 παρ.2 ΚΠολΔ δεκαήμερη προθεσμία.

II. ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

1. Κατά το άρθρο 999 παρ. 3 ΚΠολΔ, περίληψη της κατασχετήριας εκθέσεως επιδίδεται στον οφειλέτη, στον τρίτο, κύριο ή νομέα και στους ενυπόθηκους δανειστές μέσα σε είκοσι ημέρες από την ημέρα της κατάσχεσης και μέσα στην ίδια προθεσμία κατατίθεται στον υπάλληλο του πλειστηριασμού και συντάσσεται σχετική πράξη...» Εξάλλου, από τα άρθρα 1294, 1295, 1296 και 1297 του ΑΚ προκύπτει, ότι ο εγγυητής που παραχώρησε υποθήκη σε ακίνητό του για εξασφάλιση της οφειλής του από την εγγύηση, δεν είναι τρίτος κύριος ή νομέας του ενυποθήκου, αφού η υποθήκη δεν ασφαλίζει την πληρωμή ξένου χρέους αλλά χρέους για το οποίο ενέχεται ο ίδιος προσωπικά. Επομένως, αν επισπεύδεται αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος ενυπόθηκου ακινήτου του εγγυητή για την ικανοποίηση των απαιτήσεων του δανειστή από την εγγύηση, δεν είναι ανάγκη η περίληψη της κατασχετήριας έκθεσης να επιδοθεί, σύμφωνα με το άρθρο 999 παρ. 3 ΚΠολΔ, και στον πρωτοφειλέτη, διότι καθού η εκτέλεση οφειλέτης δεν είναι ο πρωτοφειλέτης αλλά ο εγγυητής, στο

πρόσωπο του οποίου συμπίπτει και η ιδιότητα του κυρίου (και όχι του «τρίτου» κυρίου) του ενυπόθηκου ακινήτου (ΑΠ 394/2000, 50/1993).

2. Κατά την έννοια του άρθρου 997 παρ.3 του ΚΠολΔ ως αναγγεληθέντες δανειστές, έναντι των οποίων δεν αντιτάσσεται η μεταγραφή ή εγγραφή υποθήκης (ή προσημειώσεως υποθήκης), θεωρούνται όλοι οι δανειστές που αναγγέλθηκαν νομίμως και εμπροθέσμως κατά το άρθρο 972 ΚΠολ και μετέχουν στη διαδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως και όχι μόνο εκείνοι που είχαν αναγγεληθεί σε προγενέστερο της μεταγραφής ή της εγγραφής της υποθήκης ή προσημειώσεως χρόνο (Ολ.ΑΠ 6,7/1998).
3. Όταν στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο (άρθρ.972 παρ.2 εδ. β'ΚΠολΔ). Για τα ακίνητα απαιτείται, επιπλέον να επιδοθεί στον υποθηκοφύλακα της περιφέρειας όπου βρίσκεται το κατεσχημένο ακίνητο και να σημειωθεί στο περιθώριο της εγγραφής της κατάσχεσης (άρθρ. 1006 παρ.4 ΚΠολΔ).
4. Για την ανατροπή της κατασχέσεως, κατά το άρθρο 1019 παρ.1 εδ.α απαιτείται δικαστική απόφαση. Εξάλλου, κατά το εδ. β της παρ.1 του ίδιου άρθρου, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού οφείλει να σταματήσει κάθε παραπέρα ενέργεια από τότε που θα γνωστοποιηθεί σ' αυτόν η απόφαση του Δικαστηρίου. Εφόσον, επομένως, δεν έχει εκδοθεί και γνωστοποιηθεί στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο η απόφαση του Δικαστηρίου για ανατροπή του πλειστηριασμού μπορεί να εκδοθεί και χορηγηθεί περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως και να αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος ο υπερθεματιστής (βλ.ΑΠ 51/1990).
5. Η εκπρόθεσμη αναγγελία έχει ως συνέπεια την έκπτωση από το σχετικό δικαίωμα (άρθρ. 151 ΚΠολΔ).

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

Ο Α, επιχειρηματίας και άγαμος, με γονική παροχή από τον πατέρα του, το έτος 1992, απέκτησε ένα διαμέρισμα, που κτίστηκε με άδεια του 1984 και βρίσκεται στο Δήμο Ζωγράφου Αττικής, με ΚΑΕΚ 05 053 09 18 008 / 0 / 10, αντικειμενικής αξίας σήμερα 200.000 ευρώ, που αποτελεί και το μοναδικό ακίνητο περιουσιακό του στοιχείο. Ο Β, συνταξιούχος τραπεζικός υπάλληλος και άγαμος, με αγορά το 2000 απέκτησε ένα οικόπεδο, που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων, αντικειμενικής σήμερα αξίας 300.000 ευρώ. Οι Α και Β αποφάσισαν να ανταλλάξουν τα ανωτέρω δύο ακίνητά τους καταβάλλοντας ο Α στον Β την διαφορά της αξίας των ανταλλασσόμενων ακινήτων σε μετρητά.

Σας ζητείται:

Α) να προβείτε στη σύνταξη μόνο του τμήματος του σχετικού συμβολαίου ανταλλαγής που αρχίζει με τις λέξεις «Ήδη σήμερα με το παρόν συμβόλαιό μου» και περιλαμβάνει τις δηλώσεις των συμβαλλομένων μερών σχετικά με τη σκοπούμενη σύμβαση και

Β) να αναφέρετε συνοπτικά ποια έγγραφα, βεβαιώσεις, πιστοποιητικά και υπεύθυνες δηλώσεις, απαιτούνται για τη νομότυπη κατάρτιση του συμβολαίου της ανταλλαγής,

καθώς και τις σχετικές διατάξεις που τα προβλέπουν (Να μην αναφερθείτε στο σημείο αυτό στις δηλώσεις που αφορούν την φορολόγηση της ίδιας της ανταλλαγής).

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

1. Για το ανωτέρω συμβόλαιο ανταλλαγής τι είδους φορολογικές δηλώσεις θα υποβληθούν, πως θα υπολογιστούν οι τυχόν φόροι και με ποιους συντελεστές;
2. Στην περίπτωση κατά την οποία ο Β είχε αποκτήσει το οικόπεδο στην Αθήνα το 2006, θα υπήρχε διαφορετική φορολογική μεταχείριση της σύμβασης; Τι είδους δηλώσεις θα υποβάλλονταν, πως θα υπολογίζονταν οι τυχόν φόροι και με ποιους συντελεστές;
3. Ακίνητο καταχωρήθηκε στις πρώτες εγγραφές στο Κτηματολόγιο ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Ποιες δυνατότητες παρέχει ο νόμος στον πραγματικό ιδιοκτήτη για τη διόρθωση αυτής της εγγραφής;
4. Ποιες είναι οι υποχρεώσεις του συμβολαιογράφου σε περίπτωση που μεταβιβάζεται ακίνητο για το οποίο έχει κυρωθεί και μεταγραφεί η πράξη εφαρμογής;

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Α) Το τμήμα του συμβολαίου ανταλλαγής, του οποίου ζητείται η σύνταξη, έχει συνήθως ως εξής:

«Ήδη με το παρόν συμβόλαιό μου οι συμβαλλόμενοι συμφωνούν και ανταλλάσσουν μεταξύ τους τα ανήκοντα σ' αυτούς ανωτέρω ακίνητα ως εξής:

Ο Α παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή λόγω ανταλλαγής, προς τον αφετέρου συμβαλλόμενο Β το ανωτέρω αναφερόμενο και λεπτομερώς περιγραφόμενο διαμέρισμα του Ζωγράφου Αττικής, αξίας ευρώ διακοσίων χιλιάδων (200.000,00), με όλα τα επί του διαμερίσματος αυτού δικαιώματά του, προσωπικά και πραγματικά και τις σχετικές αγωγές και ενστάσεις του.

Αντίστοιχα ο Β σε αντάλλαγμα του ανωτέρω διαμερίσματος παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή λόγω ανταλλαγής, προς τον αφενός συμβαλλόμενο Β το ανωτέρω αναφερόμενο και λεπτομερώς περιγραφόμενο οικόπεδο στην Αθήνα, αξίας ευρώ τριακοσίων χιλιάδων (300.000,00), με όλα τα επί του διαμερίσματος αυτού δικαιώματά του, προσωπικά και πραγματικά και τις σχετικές αγωγές και ενστάσεις του.

Προς εξίσωση της αξίας των ανταλλασσόμενων ακινήτων ο Α κατέβαλε στον Β σε μετρητά σήμερα ενώπιόν μου το ποσό των ευρώ εκατό χιλιάδων (100.000).

Τα συμβαλλόμενα μέρη δήλωσαν ακόμα και τα εξής:

1) Ότι ο καθένας από αυτούς εγγυάται το ακίνητο που μεταβιβάζει αντίστοιχα στον άλλον κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, συντηρητική ή αναγκαστική, εκνίκηση τρίτου ή διεκδίκηση, κληρονομικό δικαίωμα, οποιαδήποτε δουλεία (πλην από όσες αναφέρονται στα άρθρα 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και το Νόμο 3741/1929 και εκείνες που προβλέπονται από την ανωτέρω πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας όσον αφορά στο διαμέρισμα), φόρους και τέλη κάθε είδους, δημόσιους και δημοτικούς, χρήση ή μίσθωση, φιλονικία, διένεξη, αμφισβήτηση και γενικά από κάθε νομικό ελάττωμα.

2) Ότι απεκδύεται και αποξενώνεται ο καθένας από κάθε τίτλο και δικαίωμά του, κυριότητας, νομής και κατοχής, στο ακίνητο που μεταβιβάζει (ο δε Α και στο ποσοστό εξ αδιαιρέτου που του αναλογεί στο οικόπεδο και τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας) και αποκαθιστά και αναγνωρίζει τον άλλο τέλειο και αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο του ακινήτου που λαμβάνει, το οποίο εφεξής δύναται και δικαιούται να διακατέχει, νέμεται και διαθέτει όπως θέλει και κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας.

3) Ότι παραιτούνται αμοιβαία από κάθε δικαίωμά τους να προσβάλουν ή να ακυρώσουν την παρούσα ανταλλαγή, για οποιοδήποτε ουσιαστικό ή τυπικό λόγο και αιτία, καθώς και για τους λόγους που αναφέρονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, δεδομένου ότι αναγνωρίζουν ότι το αντάλλαγμα καθενός είναι δίκαιο και εύλογο και ότι η επί πλέον αξία, που λαμβάνει ο Α εξισώθηκε με την καταβολή μετρητών προς τον Β.

Όλες τις ανωτέρω δηλώσεις, αναγνωρίσεις και παραιτήσεις κάθε συμβαλλομένου μέρους αποδέχθηκε ρητώς το άλλο, ούτως ώστε για όλες τις ανωτέρω δηλώσεις, αναγνωρίσεις, ομολογίες και παραιτήσεις και για κάθε μία απ' αυτές στο σύνολό της και στα ειδικότερα μέρη της, να έχει καταρτισθεί μία πλήρης και τέλεια από οποιαδήποτε πλευρά σύμβαση, την οποία αναγνωρίζουν οι συμβαλλόμενοι ως έγκυρη, ισχυρή και απρόσβλητη.»

Β) Για τη νομότυπη κατάρτιση του συμβολαίου της συγκεκριμένης ανταλλαγής θα απαιτηθούν:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα για το οικόπεδο στην Αθήνα, με τις δηλώσεις του Ν. 651/1977 και 1337/1983 του μηχανικού που το συνέταξε, ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα. Τοπογραφικό διάγραμμα για το οικόπεδο της πολυκατοικίας του Ζωγράφου θα απαιτηθεί μόνον αν δεν έχει προσαρτηθεί στην πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας.
2. Αποδεικτικά Φορολογικής Ενημερότητας και των δύο συμβαλλομένων ότι είναι φορολογικά ενήμεροι στις υποχρεώσεις τους προς το δημόσιο, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 26 του Ν. 1882/1990 και τη σχετική απόφαση του Υπουργού Οικονομικών 1109793/6134-1/0016/1999 (ΦΕΚ Β' 2134/8-12-1999).
3. Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας για χρέη προς το ΙΚΑ μόνο για τον

- Α, σύμφωνα με τις διατάξεις της Απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης Φ. 21/116/2000 (ΦΕΚ Β' 839/10-7-2000), ενώ ο Β θα υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 ότι δεν συντρέχει στο πρόσωπό του καμία από τις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 της ίδιας ανωτέρω απόφασης.
4. Πιστοποιητικό του άρθρου 105 του Ν. 2961/2001 ότι υποβλήθηκε δήλωση για τη γονική παροχή και εξοφλήθηκε ο τυχόν οφειλόμενος φόρος. Αντί του πιστοποιητικού μπορεί να προσκομιστεί από τον υπόχρεο αντίγραφο της δήλωσης φόρου γονικής παροχής και υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 ότι δεν έχουν μεταβληθεί τα στοιχεία της προσκομιζόμενης δήλωσης φόρου και ότι έχει εξοφληθεί ολόκληρος ο φόρος γονικής παροχής (άρθρο 26 παρ. 5 Ν. 3220/2004).
 5. Υπεύθυνες δηλώσεις του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994, από μεν τον Α ότι δηλώθηκαν τα εισοδήματα από το διαμέρισμα την τελευταία διετία πριν από τη μεταβίβαση και από τον Β ότι το μεταβιβαζόμενο οικοπέδο δεν του απέφερε εισόδημα κατά τον χρόνο που ήταν κύριος αυτού και πάντως όχι πέραν των πέντε ετών από το χρόνο της μεταβίβασης.
 6. Πιστοποιητικό του άρθρου 32 του Ν. 2457/1997 για τον Β, ο οποίος με βάση την αξία του οικοπέδου του έχει υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση ΦΜΑΠ, και από το οποίο θα προκύπτει ότι υπέβαλε τη σχετική δήλωση και κατέβαλε ολόκληρο το φόρο, που αναλογεί επιμεριστικά στην αξία του ακινήτου, που μεταβιβάζεται. Θεωρημένο αντίγραφο υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 32 του Ν. 2457/1997 που υποβλήθηκε από τον Α στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., στην οποία αυτός βεβαιώνει ότι δεν έχει υποχρέωση να υποβάλλει δήλωση ΦΜΑΠ.
 7. Βεβαιώσεις μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) από τους Δήμους Ζωγράφου και Αθηναίων, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 18 του Ν. 2130/1993.
 8. Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας οικοδομής σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 12 του Ν. 1337/1983, και Υπεύθυνες δηλώσεις σύμφωνα με το Ν. 1599/1986 ότι το διαμέρισμα που μεταβιβάζεται δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο (Άρθρο 17 παρ. 12 του Ν. 1337/1983, όπως τροποποιήθηκε
 9. Επικυρωμένο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για το διαμέρισμα του Ζωγράφου, όπου λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 14 παρ. 5 του Ν. 2664/1998.
 10. Σχέδιο της συμβάσεως υπογεγραμμένο από τους παριστάμενους δικηγόρους και θεωρημένο από τον οικείο Δικηγορικό Σύλλογο και οι σχετικές αποδείξεις καταβολής της αμοιβής των παρισταμένων δικηγόρων (άρθρο 42 παρ 1 και 161 παρ. 6 του ΝΔ 3026/1954 «περί του Κώδικος των Δικηγόρων»).

Β. ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

1. Με δεδομένο ότι και τα δύο ανταλλασσόμενα ακίνητα έχουν αποκτηθεί από τους σημερινούς ιδιοκτήτες τους πριν από την 1η Ιανουαρίου 2006, η όλη σύμβαση

της ανταλλαγής υπάγεται στο καθεστώς του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων του Α.Ν. 1521/1950, που κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950, όπως αυτός ισχύει σήμερα και επομένως θα υποβληθούν δύο δηλώσεις ΦΜΑ, μία για κάθε ανταλλασσόμενο ακίνητο, συνοδευόμενες με τα αντίστοιχα φύλλα υπολογισμού αντικειμενικής αξίας.

Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 4 του Α.Ν. 1521/1950 ο ΦΜΑ θα υπολογιστεί με τους συντελεστές της περίπτωσης Γ της παραγράφου 1, μειούμενος στο ήμισυ καθ' ο μέρος υφίσταται ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας. Αντίθετα εάν υπάρχει διαφορά στην αξία των ανταλλασσόμενων μεριδίων και γι' αυτήν καταβάλλεται τίμημα, ο ΦΜΑ θα υπολογιστεί με ακέραιο φορολογικό συντελεστή

Με δεδομένο ότι τόσο ο Δήμος Αθηναίων, όσο και ο Δήμος Ζωγράφου, είναι περιοχές που υπάρχει πυροσβεστική υπηρεσία, οι βασικοί συντελεστές 9% για το μέχρι 15.000 ευρώ τμήμα της αξίας του ακινήτου και 11% για το πέραν του ποσού αυτού τμήμα της, μειούνται σε 4,5% και 5,5% αντίστοιχα για το τμήμα της αξίας των ανταλλασσόμενων ακινήτων που είναι ίσο, δηλαδή μέχρι αξίας 200.000 ευρώ. Ενώ στη διαφορά των 100.000 ευρώ θα υπολογιστεί ο φόρος με ακέραιο συντελεστή 11%.

Εξυπακούεται ότι τόσο στο ποσό του φόρου, που θα υπολογιστεί με το μειωμένο συντελεστή, όσο και στο ποσό του φόρου, που θα υπολογιστεί με ακέραιο συντελεστή, θα προστεθεί και δημοτικός φόρος 3% σύμφωνα με το άρθρο 37 του Ν.Δ. 3033/1954.

2.. Σε περίπτωση που το ένα από τα ανταλλασσόμενα ακίνητα έχει αποκτηθεί μετά την 1^η Ιανουαρίου 2006 και μεταβιβάζεται περαιτέρω σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 2 του Ν. 3427/2005, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3522/2006, δεν επιβάλλεται πλέον ΦΜΑ, αλλά τέλος συναλλαγής, το οποίο σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 2 του ίδιου νόμου σε περίπτωση ανταλλαγής υπολογίζεται σε ποσοστό 1% επί της αξίας των ακινήτων, που λαμβάνει ο κάθε συμβαλλόμενος.

Επομένως για το οικόπεδο του Β που μεταβιβάζεται στον Α θα υποβληθεί μία δήλωση τέλους συναλλαγής και θα πληρωθεί μόνο τέλος συναλλαγής 1% επί της αξίας των 300.000 ευρώ και κανένας άλλος φόρος. Ειδικότερα δεν επιβάλλεται σήμερα με τις νέες διατάξεις φόρος επί της διαφοράς της αξίας των ανταλλασσόμενων ακινήτων, αλλά ούτε και Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος, δεδομένου ότι οι ανταλλαγές εξαιρούνται ρητά του ΦΑΥ σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 3427/2005.

Για το διαμέρισμα του Α, το οποίο έχει αποκτηθεί πριν από την 1 Ιανουαρίου 2006, θα υποβληθεί δήλωση ΦΜΑ και θα καταβληθεί ο φόρος ανταλλαγής, που θα υπολογιστεί με το μειωμένο συντελεστή 4,5% για το μέχρι 15.000 ευρώ τμήμα της αξίας του ακινήτου και 5,5% για το πέραν του ποσού αυτού τμήμα της, με προσαύξηση 3% επί του συνόλου του φόρου για δημοτικό φόρο.

3. Σύμφωνα με το Ν. 2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ο πραγματικός ιδιοκτήτης ακινήτου, που εμφανίζεται στις πρώτες εγγραφές ως αγνώστου ιδιοκτήτη έχει τρεις δυνατότητες:

α) να ζητήσει τη διόρθωση προδήλων σφαλμάτων της κτηματολογικής εγγραφής σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 18 και ειδικότερα του

τελευταίου εδαφίου της υποπερίπτωσης αα) της περίπτωσης β) της παραγράφου 1 του άρθρου 18,
β) να ζητήσει τη διόρθωση με αίτηση που δικάζεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 και
γ) σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης στην εκούσια δικαιοδοσία να ασκήσει τακτική αγωγή κατά του ελληνικού δημοσίου με τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 6.

Σε περίπτωση που για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο έχει κυρωθεί και μεταγραφεί πράξη εφαρμογής ο συμβολαιογράφος έχει δύο πρόσθετες υποχρεώσεις:

- α) Να επισυνάψει στο συμβόλαιο βεβαίωση του οικείου ΟΤΑ ότι έχει καταβληθεί, τουλάχιστον το ποσό των δόσεων της εισφοράς σε χρήμα, που αντιστοιχεί στις υποχρεώσεις, που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο κατά το χρόνο κατάρτισης της δικαιοπραξίας, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 6 του Ν. 1337/1983, όπως προστέθηκε με το άρθρο 5 παρ. 4 του Ν. 2052/1992.
- β) Να επισυνάψει στο συμβόλαιο πιστοποιητικό του οικείου ΟΤΑ ότι έχει υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 5 του Ν. 1337/1983, όπως προστέθηκε με το άρθρο 6 παρ. 4 του Ν. 2242/1994.