

**ΘΕΜΑΤΑ ΚΑΙ ΟΡΘΕΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ 2009**

A. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Ο Ψ ο οποίος απεβίωσε στις 2/2/1999 άφησε δημόσια διαθήκη με την οποία εγκαθιστά μοναδικό κληρονόμο του εφ' όλης της κινητής και ακίνητης περιουσίας του τον υιό του Β και τη φίλη του Φ άμεσο κληροδόχο σε συγκεκριμένο διαμέρισμα επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου αριθμ. 2 της Εκάλης. Δύο μήνες μετά το θάνατο του Ψ, ο Β αποδέχεται την κληρονομία και στη δήλωση αποδοχής περιλαμβάνει και το ως άνω διαμέρισμα. Τη δήλωση αποδοχής μετέγραψε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του οικείου υποθηκοφυλακείου. Ένα μήνα μετά τη μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής πωλεί και μεταβιβάζει το εν λόγω διαμέρισμα, αντί τιμήματος 450.000,00 Ευρώ, στον καλόπιστο τρίτο Γ, ο οποίος και μεταγράφει το σχετικό αγοραπωλητήριο συμβόλαιο. Μετά από όλα αυτά, κάποια στιγμή η Φ πληροφορείται ότι ο φίλος της Ψ την είχε τιμήσει με την κληροδοσία του ανωτέρω διαμερίσματος και σπεύδει να αξιοποιήσει το γεγονός λαμβάνοντας δάνειο ανακαίνισης ύψους 50.000,00 Ευρώ από την Τράπεζα Τ υπέρ της οποίας συνιστά νομότυπα υποθήκη στο διαμέρισμα. Αμέσως μετά η Φ προβαίνει στην αποδοχή της κληροδοσίας και σε μεταγραφή της αποδοχής.

Ερωτάται:

- α) Ποιός από τους Φ και Γ κατέστη κύριος του διαμερίσματος;
- β) Απέκτησε η Τράπεζα Τ δικαίωμα υποθήκης στο διαμέρισμα;
- γ) Ποια τα δικαιώματα των Φ και Γ κατά του Β;
- δ) Ποια τα δικαιώματα της Φ κατά του Γ;

B. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

1. Είναι δυνατή η σύσταση οροφοκτησίας με χρησικτησία;
2. Για το κύρος της πώλησης ασκεί καμία επιρροή εάν και πώς κατέβαλε ο αγοραστής το τίμημα. Επίσης, η μη καταβολή του τιμήματος καθιστά αυτή και μόνη την πώληση εικονική;
3. Οι τόκοι υπερημερίας πώς υπολογίζονται; Πότε μπορεί να ζητηθεί τόκος τόκου;
4. Ανάκληση δωρεάς. Προϋποθέσεις, συνέπειες.

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

A. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Ερώτημα α :

Άμεση κληροδοσία είναι η κληροδοσία, της οποίας το αντικείμενο προσπορίζεται αμέσως και αυτοδικαίως στον κληροδόχο (άρθρο 1997 ΑΚ). Το εν λόγω αντικείμενο δεν διέρχεται από την περιουσία του κληρονόμου και δεν αποτελεί στοιχείο της κληρονομίας που περιέρχεται στους κληρονόμους. Ο κληροδόχος γίνεται άμεσος ειδικός διάδοχος του διαθέτη. Για την ύπαρξη άμεσης κληροδοσίας πρέπει

αθροιστικά να συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις: α) βεβαρημένος με την κληροδοσία πρέπει να είναι ο κληρονόμος ή ο καταπιστευματοδόχος β) αντικείμενο της κληροδοσίας να είναι πράγμα ή δικαίωμα ή απαλλαγή από βάρος ή υποχρέωση γ) το πράγμα ή το αντικείμενο να ανήκει στον διαθέτη και να είναι κληρονομητό και δ) ο διαθέτης να μην έχει διατάξει διαφορετικά.

Ο άμεσος κληροδόχος αποκτά το πράγμα ή το δικαίωμα αμέσως και αυτοδικαίως, αναγγελία της απαίτησης δεν χρειάζεται. Το ίδιο ισχύει και για τη νομή ή την κατοχή (άρθρ. 983 ΑΚ). Η κτήση όμως προϋποθέτει μεταγραφή στις περιπτώσεις που ορίζονται στις διατάξεις των άρθρων 1198 και 1193 ΑΚ.

Στην προκειμένη περίπτωση ο Ψ εγκατέστησε την Φ άμεσο κληροδόχο σε ακίνητο της κληρονομιαίας περιουσίας. Αυτό σημαίνει ότι με τη μεταγραφή της αποδοχής της κληροδοσίας εκ μέρους της Φ, κύριος του ακινήτου γίνεται η Φ από τη στιγμή μάλιστα της επαγωγής της κληρονομίας, δηλαδή από τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου Ψ (άρθρ. 1199 ΑΚ). Επομένως όταν ο Β μεταβίβαζε το εν λόγω ακίνητο στον Γ, δεν ήταν κύριος αυτού. Με άλλα λόγια έλειπε η πρώτη από τις πέντε προϋποθέσεις για την έγκυρη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου (α. κυριότητα του μεταβιβάζοντος, β. μεταβιβαστική συμφωνία, γ. συμβολαιογραφικό έγγραφο, δ. νόμιμη αιτία μεταβίβασης και ε. μεταγραφή άρθρ. 1033 ΑΚ). Ο Γ λοιπόν, καίτοι καλόπιστος δεν έγινε κύριος του ακινήτου. Αντίθετα, ο Γ θα γινόταν κύριος του ακινήτου αν ο Β είχε πετύχει την έκδοση κληρονομητηρίου κατά τα άρθρα 1963 ΑΚ και 822 ΚΠολΔ, το οποίο όμως δεν έγινε εν προκειμένω. Κύριος του ακινήτου έγινε λοιπόν μετά την αποδοχή και τη μεταγραφή της, αναδρομικώς από τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, η Φ.

Ερώτημα β :

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1260 ΑΚ για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος, που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών. Οι τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα εγγραφής απαριθμούνται περιοριστικά στη διάταξη του άρθρου 1261 ΑΚ και είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. Σύμφωνα εξάλλου με τη διάταξη του άρθρου 1265 § 2 ΑΚ αυτός που παραχωρεί υποθήκη απαιτείται να είναι κύριος του ακινήτου.

Στην υπό εξέταση περίπτωση η Φ ήταν κυρία από το χρόνο θανάτου του Ψ, σύμφωνα με τα όσα αναφέραμε παραπάνω. Υπάρχει επίσης τίτλος, όπως απαιτούν οι διατάξεις των άρθρων 1260 – 1261 ΑΚ από ιδιωτική βούληση καθώς και συμβολαιογραφικό έγγραφο. Συνεπώς, η Τ απέκτησε δικαίωμα υποθήκης στο ακίνητο της Φ.

Ερώτημα γ :

Η Φ δεν μπορεί να ασκήσει τις εμπράγματες αγωγές (άρθρ. 1094 και 987 ΑΚ) κατά του Β, διότι ο Β δεν είναι πλέον νομέας του ακινήτου. Ενδεχομένως όμως έχει εναντίον του αξίωση αποζημίωσης κατά τη διάταξη του άρθρου 914 ΑΚ, εφόσον αποδείξει την ύπαρξη ζημίας από την υπαίτια και παράνομη πράξη του Β να περιλάβει το ακίνητο στην περιγραφή της κληρονομίας και να επιχειρήσει να το μεταβιβάσει στον Γ.

Ο Γ έχει κατά του Β αξίωση εκπλήρωσης της σύμβασης πώλησης του διαμερίσματος. Η εκπλήρωση όμως εκ μέρους του Β είναι αδύνατη διότι ο Β δεν είναι ο κύριος αυτού. Υπάρχει συνεπώς νομικό ελάττωμα στην πώληση που επιφέρει εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 514, 516 ΑΚ. Ειδικότερα, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 516 ΑΚ αν ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του, ο αγοραστής έχει όσα δικαιώματα έχει ο δανειστής στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις. Σε περίπτωση επομένως υπαίτιας αδυναμίας παροχής του πωλητή ο αγοραστής έχει τη

δυνατότητα να επιλέξει διαζευκτικά ένα από τα δικαιώματα του άρθρου 382 εδ. α' ΑΚ: α) κοινή απαλλαγή, εφόσον ο Γ δεν έχει καταβάλει ακόμη το τίμημα β) αποζημίωση (θετικό διαφέρον: θετική ζημία και διαφυγόν κέρδος) και γ) υπαναχώρηση. Την αξίωση αποζημίωσής του για την τυχόν ζημία που υπέστη, ο Γ μπορεί επίσης να τη θεμελιώσει και στις διατάξεις των άρθρων 914 και 919 ΑΚ, εφόσον αποδείξει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τους (άρθρ. 914 ΑΚ: πράξη παράνομη, υπαίτια, επέλευση ζημίας και αιτιώδης σύνδεσμος μεταξύ της πράξης του δράστη και της ζημιάς, στην διάταξη του άρθρου 919 ΑΚ: πράξη αντίθετη στα χρηστά ήθη, πρόθεση, ζημία και αιτιώδης συνάφεια μεταξύ της πράξης του δράστη και της ζημιάς του θύματος).

Ο Γ έχει επίσης κατά του Β για το τίμημα που κατέβαλε σ' αυτόν την αγωγή αδικαιολόγητου πλουτισμού (άρθρ. 904επ. ΑΚ). Ο Β έγινε ως προς το ποσόν που εισέπραξε πλουσιότερος από την περιουσία του Γ χωρίς νόμιμη αιτία, αφού η μεταβιβαστική σύμβαση ήταν άκυρη για τους λόγους που εκτέθηκαν ανωτέρω.

Ερώτημα δ :

Αναφέρθηκε παραπάνω ότι κύριος του ακινήτου είναι η Φ. Ως κυρία λοιπόν μπορεί η Φ να ασκήσει κατά του Γ που νέμεται το ακίνητο διεκδικητική αγωγή (άρθρ. 1094 ΑΚ) με αίτημα την αναγνώριση της κυριότητας και την απόδοση σ' αυτήν του ακινήτου.

Όπως προκύπτει από το ιστορικό, ο Β απέβαλε την Φ από τη νομή του ακινήτου (άρα κατέστη επιλήψιμος νομέας) και στη συνέχεια επιχείρησε να μεταβιβάσει το ακίνητο στον Γ, ο οποίος όμως αγνοούσε το ελάττωμα της νομής του προκατόχου του (άρθρ. 984 ΑΚ). Εναντίον του Γ, λοιπόν, ο οποίος δεν ήταν επιλήψιμος νομέας η Φ δεν μπορεί σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 984§2 ΑΚ να ασκήσει την αγωγή αποβολής από τη νομή της (άρθρ. 987 ΑΚ).

Με βάση τα ανωτέρω η Φ ως κυρία έχει κατά του νομέα Γ μόνο τη διεκδικητική αγωγή (άρθρ. 1094 ΑΚ).

Β. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

Ερώτημα 1^ο:

Στο άρθρο 1001 εδ. α' ΑΚ ορίζεται ότι η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος. Εξάλλου από το συνδυασμό των διατάξεων των διατάξεων 953, 954, 1002 και 1117 ΑΚ, αλλά και 1 και 14 του ν.3741/1929, 1 και 2 του ν.δ 1024/1971 προκύπτει ότι εκτός από τις περιπτώσεις σύστασης οροφокτησίας με βάση τη διάταξη του άρθρου 480Α του ΚΠολΔ, που προστέθηκε με το άρθρο 11 του ν.1562/1985 ή τις διατάξεις των άρθρων 1 και 6 του τελευταίου νόμου, χωριστή κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου μπορεί να συσταθεί μόνο με δικαιοπραξία του κυρίου (ή όλων των συγκυρίων) του όλου ακινήτου, δηλαδή, είτε με σύμβαση μεταξύ όλων των συγκυρίων του όλου ακινήτου είτε με μονομερή δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου, εν ζωή ή αιτία θανάτου, όχι όμως και με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, η οποία σημειωτέον είναι δυνατή μόνο επί συνεστημένης ήδη χωριστής κυριότητας ορόφου ή διαμερίσματος, η σύσταση δε της οροφокτησίας περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και της μεταγραφής (άρθρ. 369, 1192, 1198 ΑΚ). (ΑΠ 630/2006)

Ερώτημα 2^ο :

Κατά το άρθρο 138 εδαφ. α' του ΑΚ, δήλωση βούλησης που δεν έγινε στα σοβαρά παρά μόνο φαινομενικά (εικονική) είναι άκυρη. Εξάλλου, κατά τη σαφή έννοια του άρθρου 513 του ίδιου κώδικα, ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης πώλησης είναι το πράγμα, το τίμημα και η συμφωνία των συμβαλλομένων για τη μετάθεση της κυριότητας και πληρωμής του τιμήματος, η οποία προκειμένου για ακίνητο πρέπει να περιβληθεί το συμβολαιογραφικό τύπο (άρθρ. 369 ΑΚ). Από όλα αυτά συνάγεται ότι για το κύρος της καταρτισθείσας σύμβασης πώλησης, δεν ασκεί καμία επιρροή αν και πως κατέβαλε ο αγοραστής το τίμημα που συμφωνήθηκε, ούτε η καταβολή του τιμήματος καθιστά αυτή και μόνη την πώληση εικονική. Απλώς το γεγονός της μη καταβολής του τιμήματος μπορεί να αποτελέσει δικαστικό τεκμήριο για την εικονικότητα της δικαιοπραξίας κατά την έρευνα περί της συναλλακτικής προθέσεως των συμβληθέντων.

(ΑΠ 1534/2001)

Ερώτημα 3^ο :

Από τις διατάξεις των άρθρων 293, 296 και 346 ΑΚ και 69§1 περ. ε' ΚΠολΔ συνάγονται τα εξής: Ο οφειλέτης ληξιπρόθεσμης χρηματικής οφειλής, και αν δεν είναι υπερήμερος οφείλει νόμιμους τόκους αφότου επιδόθηκε σ' αυτόν εκ μέρους του δανειστή η καταψηφιστική αγωγή για την κύρια οφειλή. Οι εν λόγω τόκοι υπολογίζονται επί του εκ της κύριας απαιτήσεως κεφαλαίου από την επίδοση της αγωγής έως την εξόφληση με το εντός αυτού του διαστήματος προβλεπόμενο από το νόμο οικείο επιτόκιο. Ο δανειστής, εφόσον έχει επιτύχει την τελεσίδικη επιδίκαση της κύριας απαιτήσεως δικαιούται να ασκήσει μόνο το αγωγικό αίτημα περί των τόκων. Επίσης, ο δανειστής δικαιούται, όπως συνάγεται και εξ' αντιδιαστολής από το άρθρο 316 ΑΚ, να περιορίσει το περί τόκων αγωγικό αίτημα, όπως συμβαίνει αν ζητήσει τέτοιους τόκους για το διάστημα από την επίδοση της αγωγής έως την εξόφληση, αλλά όχι πέραν ορισμένου χρόνου μετά την επίδοση. Εξάλλου ο δανειστής δικαιούται σε νόμιμο τόκο επί τόκων κάθε είδους εφόσον ζητήσει το νόμιμο τόκο με καταψηφιστική αγωγή μόνο επί οφειλομένων τόκων κάθε είδους ενός ολόκληρου τουλάχιστον έτους και εφόσον επιδώσει την αγωγή στον οφειλέτη αφού προηγουμένως λήξει το ως άνω χρονικό διάστημα του ενός τουλάχιστον έτους.

(ΑΠ 238/2002)

Ερώτημα 4^ο :

Από το άρθρο 505 ΑΚ που ορίζει ότι ο δωρητής έχει το δικαίωμα να ανακαλέσει τη δωρεά αν ο δωρεοδόχος φάνηκε με βαρύ του παράπτωμα αχάριστος απέναντι στο δωρητή ή στο σύζυγο ή σε στενό συγγενή του και ιδίως αν αθέτησε την υποχρέωσή του να διατρέφει το δωρητή, προκύπτει ότι ως αχαριστία νοείται βαριά αντικοινωνική συμπεριφορά ή διαγωγή του δωρεοδόχου που συνιστά παράβαση των κανόνων του δικαίου ή των αντιλήψεων περί ηθικής και ευπρέπειας οφειλομένη σε υπαιτιότητα αυτού. Ειδικότερα, ο λόγος αχαριστίας για αθέτηση της διατροφής του δωρητή προϋποθέτει ότι ο τελευταίος έχει ανάγκη περίθαλψης και οικονομικής ενίσχυσης και ότι ενόψει των συνθηκών αυτών υπό τις οποίες αυτός τελεί η παράλειψη περίθαλψής του από τον δωρεοδόχο είναι κοινωνικώς αποδοκιμαστέα (ΑΠ 535/2000 ΕΛΔ 41.1323). Έτσι αχαριστία μπορεί, κατά τις περιστάσεις, να αποτελεί και η χωρίς σοβαρό λόγο αδιαφορία του δωρεοδόχου, γενικώς για την τύχη του δωρητή, όταν ο τελευταίος έχει ανάγκη από περίθαλψη, έστω και αν ο δωρεοδόχος, που αδιαφορεί για την τύχη του, δεν ανέλαβε με τη σύμβαση της δωρεάς, τέτοια υποχρέωση (ΑΠ 1275/1994 ΕΛΔ 37.640). Η βαρύτητα, τέλος, του παραπτώματος κρίνεται κατά αντικειμενική κρίση όλων των περιστάσεων, με τις οποίες συστάθηκε η δωρεά.

Δηλαδή κριτήρια είναι ο δεσμός του δωρητή και δωρεοδόχου, τα ελατήρια της δωρεάς, η αξία του αντικειμένου της, ενώ από υποκειμενική άποψη πρέπει να αποτελεί αξιόμεμπτης συμπεριφοράς και να δείχνει έλλειψη ευγνωμοσύνης στην αφιλοκερδή χειρονομία του δωρητή (ΑΠ 879/1996 ΕΛΔ 1998, 1556, ΑΠ 166/1974 ΝοΒ 23. 716, ΕφΑΘ 3273/1999 ΕΛΔ 42.467). Από την περιέλευση στο δωρεοδόχο της δηλώσεως του δωρητή για ανάκληση της δωρεάς (άρθρα 509, 167 ΑΚ) η οποία είναι άτυπη, έστω και αν αφορά ακίνητο, η εμπράγματη κατάσχεση που υπάρχει κατά το χρόνο της ανάκλησης δεν μεταβάλλεται, δηλαδή ο δωρητής δεν αποκτά την κυριότητα του αντικειμένου της δωρεάς αλλά ανατρέπονται αυτοδικαίως για το μέλλον τα αποτελέσματα της ενοχικής συμβάσεως της δωρεάς και ο δωρητής δικαιούται να ζητήσει το αντικείμενο αυτής κατά τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού (άρθρ. 904 επ. ΑΚ) και ειδικότερα, λόγω λήξεως της αιτίας, για την οποία δόθηκε το πράγμα. Η αγωγή αυτή είναι προσωπική (ενοχική) και όχι εμπράγματη, στηρίζεται δε στην ενοχική υποχρέωση του δωρεοδόχου προς απόδοσή του, που το κατέχει χωρίς αιτία μετά την ανάκληση. Ο δωρητής δικαιούται ενοχικώς σε αυτούσια απόδοση του δωρηθέντος πράγματος, ο τρόπος δε της αυτούσιας απόδοσης εξαρτάται από την ιδιαίτερη φύση του συγκεκριμένου κάθε φορά δικαιώματος που απέκτησε ο λήπτης. Έτσι, αν το δωρηθέν είναι πράγμα ακίνητο και μεταβιβάσθηκε στον δωρεοδόχο κατά κυριότητα, η αναμεταβίβαση της κυριότητας μετά την νόμιμη ανάκληση της δωρεάς γίνεται, εφόσον αρνείται αυτήν ο δωρεοδόχος, με καταδίκη αυτού σε δήλωση βουλήσεως και μεταγραφή της σχετικής τελεσιδικής απόφασης και της δήλωσης του δωρητή ενώπιον συμβολαιογράφου περί αποδοχής της απόφασης αυτής (άρθρα 949 ΚΠολΔ, 1192 και 1198 ΑΚ, ΑΠ 840/1994 ΕΛΔ 37.100, ΕφΑΘ 9719/1997 ΕΛΔ 39.1359 και παραπομπές στη νομολογία και θεωρία). Η αγωγή δεν υπόκειται σε εγγραφή στα βιβλία διεκδικήσεων (άρθρ. 220 ΚΠολΔ). Η ίδια ρύθμιση ισχύει και όταν στην αγωγή σωρεύεται εκτός από την καταδίκη του εναγομένου σε δήλωση βουλήσεως και (συμβατική) αξίωση για την παράδοση του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται η οφειλομένη δήλωση, γιατί αντικείμενο της δίκης και στην περίπτωση αυτή δεν είναι το ακίνητο του οποίου η παράδοση ζητείται, αλλά μόνο η αξίωση του ενάγοντος (ενοχικό δικαίωμα) να απαιτήσει από τον εναγόμενο την παράδοση του πράγματος (ΕφΑΘ 3478/1985 ΝοΒ 33. 1568, Β. Βαθρακοκοίλη: ΚΠολΔ υπό άρθρο 220 παρ. 20 και εκεί αντίθετες απόψεις, αντίθ. ΕφΑΘ 2925/1977 ΝοΒ26. 227). Τέλος κατά την έννοια του άρθρου 512 ΑΚ που ορίζει ότι, δωρεές που έγιναν από ιδιαίτερο ηθικό καθήκον ή από λόγους ευπρέπειας δεν μπορούν να ανακληθούν, δωρεές από ιδιαίτερο ηθικό καθήκον είναι εκείνες που αντικειμενικά, κατά τις κρατούσες αντιλήψεις ανταποκρίνονται σε κάποιο ιδιαίτερο καθήκον του δωρητή, ασχέτως προς τα ελατήρια τα οποία τον ώθησαν, δωρεά δε από λόγους ευπρέπειας είναι εκείνη, που ανταποκρίνεται στις κοινωνικές συνήθειες ή απαιτήσεις της κοινής γνώμης ή γίνεται από κοινωνική υποχρέωση. Η φύση της δωρεάς δεν εξαρτάται από την ονομασία που δίνουν σ'αυτήν οι συμβαλλόμενοι, αλλά ο χαρακτηρισμός είναι έργο του δικαστηρίου, το οποίο σχηματίζει την κρίση του για τον χαρακτήρα της συμβάσεως τόσο από το περιεχόμενο των συμφωνηθέντων, το οποίο καθορίζει τους νομικούς κανόνες που προσιδιάζουν στην περίπτωση και πρέπει να εφαρμοστούν, όσο και από στοιχεία που βρίσκονται έξω από το περιεχόμενο της συμβάσεως και επηρεάζουν τους παραπάνω κανόνες. (ΕΑ 3386/2003)

ΘΕΜΑΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Πρακτικό θέμα

Οι Α και Β αποφασίζουν να ιδρύσουν μια ανώνυμη εταιρία παροχής υπηρεσιών τουρισμού. Μετά τη σύναψη της σύμβασης ίδρυσης της εταιρίας, αλλά πριν την καταχώρηση στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) και τη δημοσίευσή της, οι ως άνω ιδρυτές προβαίνουν στις εξής πράξεις:

α) Καταβάλλουν τις εισφορές τους σε χρήμα, β) αγοράζουν στο όνομα της μέλλουσας εταιρίας ακίνητο με σκοπό την εγκατάσταση της επιχείρησης, γ) μισθώνουν υπέρ αυτής γραφειακό εξοπλισμό και δ) συνάπτουν, επίσης στο όνομα της εταιρίας, σύμβαση για τη διαφημιστική προβολή της, ώστε η εταιρία να είναι έτοιμη να λειτουργήσει αμέσως μετά την καταχώρηση στο Μ.Α.Ε. και τη δημοσίευσή της. Περαιτέρω, ο Β καταβάλλει όλα τα απαραίτητα έξοδα για την ίδρυση της εταιρίας.

Ερωτάται: Είναι έγκυρες οι συμβάσεις που συνήψαν οι Α και Β για λογαριασμό του ανύπαρκτου προσώπου της εταιρίας και, αν ναι, ποιος αποκτά τα δικαιώματα και υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτές; Ο Β θα μπορέσει να εισπράξει από την εταιρία τα χρήματα που κατέβαλε για να καλυφθούν τα σχετικά με την ίδρυση έξοδα;

Ερωτήσεις σε θεωρητικά ζητήματα

1. Συνέπειες της πτώχευσης επί των εμπραγμάτως ασφαλισμένων πιστωτών του οφειλέτη σύμφωνα με τις νέες ρυθμίσεις του Πτωχευτικού Κώδικα.
2. Ποιες υποχρεώσεις επιμέλειας πρέπει να τηρήσει ο κοιμιστής συναλλαγματικής για να είναι δυνατή η άσκηση αναγωγής; Ποια θα ήταν η απάντησή σας αν ο εκδότης είχε συμπεριλάβει στο κείμενο της συναλλαγματικής τη ρήτρα «ανέξοδος επιστροφή»;
3. Σε ποιες περιπτώσεις μπορούν πράξεις επί ακινήτων να χαρακτηρισθούν ως εμπορικές;
4. Διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρίας περιορισμένης ευθύνης.

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Απάντηση στο πρακτικό θέμα

Σύμφωνα με το άρθρο 7δ ν. 2190/20, πρόσωπα που έχουν ενεργήσει στο όνομα της υπό ίδρυση εταιρίας ευθύνονται απεριόριστα και σε ολόκληρο εκτός εάν η εταιρία αναλάβει (έστω και σιωπηρώς) μέσα σε τρεις μήνες από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητας τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις πράξεις που έγιναν ρητά στο όνομά της. Η εν λόγω διάταξη αφορά πράξεις που έλαβαν χώρα (ή έννομες σχέσεις που γεννήθηκαν) κατά το ιδρυτικό στάδιο. Ως τέτοιο ορίζεται το στάδιο που αρχίζει από τη σύναψη της ιδρυτικής σύμβασης της εταιρίας και τελειώνει με την ολοκλήρωση των διατυπώσεων δημοσιότητας και την εξ αυτής απόκτηση της νομικής προσωπικότητας. Σχετικά με τις αναφερόμενες στο πρακτικό πράξεις, σημειώνονται τα ακόλουθα:

- α) Τυχόν εισφορές σε χρήμα ή σε είδος που καταβάλλονται πριν από την ολοκλήρωση της ιδρυτικής διαδικασίας ανήκουν στην υπό ίδρυση εταιρία, μετά δε την καταχώριση στο Μ.Α.Ε. μεταβαίνουν αυτομάτως στην ιδρυθείσα α.ε..
- β) Κατά την κρατούσα στη νομολογία άποψη, η αγορά ακινήτου δεν εμπίπτει στις δικαιοπραξίες που τείνουν στην προετοιμασία της λειτουργίας του νομικού προσώπου. Συνεπώς η σύμβαση πώλησης στην οποία φέρεται ως αγοραστής υπό ίδρυση α.ε. πάσχει από αθεράπευτη και απόλυτη ακυρότητα (ΑΠ 1422/1998, ΕφΑθ543/1986 – η θέση αυτή απηχεί το προϊσχύσαν δίκαιο). Αντίθετα, κατά την υποστηριζόμενη στη θεωρία άποψη, η κτήση του ακινήτου από την α.ε. θα εξαρτάται από την αναβλητική αίρεση της νομότυπης σύστασης της εταιρίας και τη μεταγραφή της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο όνομα αυτής. Αν δε από τη συγκεκριμένη αμφοτεροβαρή σχέση απορρέουν εκτός από δικαιώματα και υποχρεώσεις (π.χ. υποχρέωση καταβολής τιμήματος), η κτήση του ακινήτου θα τελεί και υπό την αίρεση ανάληψης από την εταιρία των σχετικών υποχρεώσεων.
- γ) Οι συμβάσεις μίσθωσης εξοπλισμού και διαφήμισης είναι έγκυρες (βλ. και ΑΚ410-415). Οι Α και Β ευθύνονται για τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτές απερίοριστα και σε ολόκληρο, η εταιρία όμως έχει εκλεκτικό δικαίωμα να αναλάβει τις υποχρεώσεις που γεννήθηκαν εις βάρος της κατά το ιδρυτικό στάδιο, εντός διαστήματος τριών μηνών από την κτήση της νομικής προσωπικότητας.
- δ) Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2 εδ. β, στο καταστατικό αναγράφονται κατά προσέγγιση όλες οι δαπάνες που απαιτήθηκαν για τη σύσταση της εταιρίας. Οι δαπάνες αυτές βαρύνουν αυτόματα την εταιρία μόλις συσταθεί, χωρίς να απαιτείται κάποια επιπρόσθετη ενέργεια.

Απαντήσεις στα θεωρητικά ζητήματα

1. Συνέπειες της πτώχευσης επί των εμπραγμάτως ασφαλισμένων πιστωτών του οφειλέτη σύμφωνα με τις νέες ρυθμίσεις του Πτωχευτικού Κώδικα.

Τα εμπράγματα δικαιώματα που έχουν συσταθεί πριν από την κήρυξη της πτώχευσης δεν αλλοιώνονται με την πτώχευση του οφειλέτη. Η ικανοποίηση των απαιτήσεων των εμπραγμάτως ασφαλισμένων πιστωτών περιορίζεται αποκλειστικά στο αντικείμενο ευθύνης επί του οποίου υπάρχει η εμπράγματα ασφάλεια και στο προϊόν της ρευστοποίησής του. Εάν προτιμούν να ικανοποιηθούν από το σύνολο της πτωχευτικής περιουσίας, πρέπει να παραιτηθούν από την ασφάλειά τους (αρθ.26 παρ.1 εδ.1 ΠτΚ). Η αρχή της άρσης των ατομικών διώξεων δεν εφαρμόζεται στις εμπράγματα αγωγές (άρθ.26 παρ.2 ΠτΚ), με την επιφύλαξη των παρ. 3 έως 6 του αρθ.26. Συνεπώς, καταρχήν, ο εμπραγμάτως ασφαλισμένος δανειστής δικαιούται και μετά την κήρυξη της πτώχευσης να εγείρει την εμπράγματα αγωγή του στρεφόμενος κατά του συνδίκου. Επίσης δικαιούται να αρχίσει, μέχρι το χρόνο έναρξης της ένωσης των πιστωτών, αναγκαστική εκτέλεση προκειμένου να ικανοποιηθεί από την αξία του υπέγγυου πράγματος ή να την συνεχίσει αν την έχει ήδη αρχίσει. Περαιτέρω, κατά την κρατούσα γνώμη, οι προσημειούχοι πιστωτές που έχουν πετύχει την εγγραφή της προσημείωσης πριν την κήρυξη της πτώχευσης, μπορούν να επιδιώξουν κατά τη διάρκεια της πτώχευσης να επιδιώξουν κατά του οφειλέτη δια του συνδίκου, την κτήση τίτλου εκτελεστού ή την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη και να επιδιώξουν στη συνέχεια ατομικώς την ικανοποίησή τους από υπέγγυο πράγμα.

Ωστόσο, σύμφωνα με το νέο Πτωχευτικό Κώδικα, η αναστολή των ατομικών διώξεων καταλαμβάνει κατ' εξαίρεση και τους εμπραγμάτως ασφαλισμένους πιστωτές υπό ειδικές προϋποθέσεις και χρονικούς περιορισμούς (ειδικότερα με την έκδοση απόφασης που κηρύσσει την πτώχευση αναστέλλονται, για περιορισμένο

χρονικό διάστημα, τα μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης, και όχι η άσκηση της εμπράγματης αγωγής, επί των περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη που συνδέονται λειτουργικά και άμεσα με την επιχειρηματική του δραστηριότητα). Βλ. αναλυτικά και Α. Κοτσίρη, Πτωχευτικό Δίκαιο, 7^η έκδ.2008, σελ. 293 επ..

2. Ποιες υποχρεώσεις επιμέλειας πρέπει να τηρήσει ο κομιστής συναλλαγματικής για να είναι δυνατή η άσκηση αναγωγής για μη πληρωμή; Ποια θα ήταν η απάντησή σας αν ο εκδότης είχε συμπεριλάβει στο κείμενο της συναλλαγματικής τη ρήτρα «ανέξοδος επιστροφή»;

Ο κομιστής πρέπει να τηρήσει δύο διατυπώσεις επιμέλειας: Πρώτον, πρέπει να εμφανίσει εμπροθέσμως την συναλλαγματική προς πληρωμή (άρθ. 38επ. ν.5325/1932). Ο χρόνος εμφάνισης εξαρτάται από το χρόνο λήξης της συναλλαγματικής. Δεύτερον, σε περίπτωση άρνησης πληρωμής, πρέπει να συντάξει εμπροθέσμως διαμαρτυρικό για μη πληρωμή (τυπική προϋπόθεση αναγωγής). Το διαμαρτυρικό είναι δημόσιο έγγραφο που στην Ελλάδα συντάσσεται από συμβολαιογράφο χωρίς την πρόσληψη μαρτύρων (άρθ. 82 παρ. 1, ν.5325). Συντάσσεται στον τόπο πληρωμής (άρθ. 82 παρ.3), την ημέρα κατά την οποία είναι πληρωτέα η συναλλαγματική ή σε μία από τις δύο εργάσιμες που ακολουθούν (άρθ.44 παρ.3 ν.5325). Ειδικώς για τη συναλλαγματική όψεως, συντάσσεται μέσα στην προθεσμία εμφάνισης, εκτός αν η συναλλαγματική εμφανισθεί την τελευταία ημέρα της προθεσμίας οπότε το διαμαρτυρικό συντάσσεται και την επόμενη ημέρα. Η ρήτρα ανέξοδος επιστροφή που έχει αναγράψει ο εκδότης απαλλάσσει τον κομιστή από την υποχρέωση σύνταξης διαμαρτυρικού (και τα σχετικά με αυτήν έξοδα). Δεν τον απαλλάσσει όμως από την υποχρέωση εμφάνισης της συναλλαγματικής (άρθ.53 παρ.1 ν.5325). Σημειώνεται ότι η αναγωγή χωρεί εναντίον οποιουδήποτε υπογραφέα χωρίς τη σύνταξη διαμαρτυρικού επειδή η ρήτρα αναγράφηκε από τον εκδότη. Αν όμως είχε αναγραφεί από οπισθόγραφο ή τριτεγγυητή, θα είχε αποτελέσματα μόνο απέναντι σε αυτόν που την ανέγραψε. Αντίθετα, για να αναχθεί έναντι των λοιπών υπευθύνων από αναγωγή πρέπει να συντάξει διαμαρτυρικό.

3. Σε ποιες περιπτώσεις μπορούν πράξεις επί ακινήτων να χαρακτηρισθούν ως εμπορικές;

Τα ακίνητα εξαιρούνται από την εμπορία, η δε αγοραπωλησία ακινήτων δεν αποτελεί εμπορική πράξη ακόμη και όταν γίνεται με πρόθεση κέρδους. Το ίδιο ισχύει για τις μισθώσεις ακινήτων. Η νομοθετική αυτή επιλογή αποτελεί, λόγω του παρωχημένου χαρακτήρα της, αντικείμενο οξείας κριτικής. Σε κάθε περίπτωση, ο κανόνας της μη εμπορικότητας δεν πρέπει να οδηγεί σε απόλυτες γενικεύσεις που δεν έχουν έρεισμα στο θετικό δίκαιο. Αναφέρονται παρακάτω παραδείγματα πράξεων επί ακινήτων που μπορούν να χαρακτηρισθούν ως εμπορικές:

α) Μια πράξη επί ακινήτων μπορεί να είναι παράγωγα εξ υποκειμένου εμπορική. Έτσι η μίσθωση ακινήτου από έμπορο για την άσκηση σε αυτό εμπορικών πράξεων θεωρείται παράγωγα εμπορική, όπως και η αγορά ακινήτου από έμπορο για την εγκατάσταση της επιχείρησής του ή η αγορά ακινήτου από έμπορο για ανέγερση εργοστασίου. Αντίθετα οι αγοραπωλησίες ακινήτων γενικά (αστική δραστηριότητα) δεν μπορούν να μετατραπούν σε εμπορικές με τη βοήθεια του τεκμηρίου εμπορικότητας.

β) Πρωτότυπα εμπορική είναι η πράξη όταν, μολονότι σχετίζεται με ακίνητο, εντάσσεται σε σχήμα που της προσδίδει εμπορική ιδιαιτερότητα για άλλους λόγους

(π.χ. στο πλαίσιο χρηματοδοτικής μίσθωσης, ή όταν προέχει το στοιχείο της παροχής υπηρεσιών ή μεταπώλησης αγαθών).

γ) Εμπορική είναι επίσης η πράξη όταν αφορά κινητά πράγματα που πρόκειται να αποχωρισθούν από ακίνητο (π.χ. αγορά δάσους για υλοτομία και πώληση της ξυλείας με κέρδος)

δ) Εμπορική θεωρείται και η μεσιτεία ακινήτων.

ε) Ιδιαίτερη περίπτωση είναι τέλος αυτή της επεξεργασίας ακινήτων. Η πράξη αυτή κρίνεται πλέον στη νομολογία ως εμπορική είτε μέσω της υπαγωγής της σε επώνυμες εμπορικές πράξεις, ιδίως χειροτεχνίας ή επιχείρησης προμήθειας, είτε κατ' αναλογία, μέσω της στήριξης της εμπορικότητας στην οργανωμένη επιχειρηματική δράση (βλ. αναλυτικά, *Ε. Περάκη*, Γενικό Μέρος του Εμπορικού Δικαίου, 1999, σελ. 179επ., 221 επ.).

4. Διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρίας περιορισμένης ευθύνης

Διαχειριστικά όργανα της επε είναι οι διαχειριστές της. Αν δεν έχουν ορισθεί διαχειριστές, η διαχειριστική και εκπροσωπευτική εξουσία ανήκει σε όλους τους εταίρους συλλογικά (άρθ. 16 ν.3190/55). Αυτό σημαίνει ότι για κάθε πράξη διαχείρισης και εκπροσώπησης απαιτείται σύμπραξη όλων των εταίρων (νόμιμη διαχείριση και εκπροσώπηση) εκτός εάν ο μη συμπράξας διαχειριστής συναινέσει ή εγκρίνει την πράξη. Εμφανής είναι εδώ η προσπάθεια του νομοθέτη να συνδυάσει στοιχεία τόσο από την αστική όσο και από την ανώνυμη εταιρία. Η συλλογική διαχείριση δεν είναι ωστόσο αναγκαστικό δίκαιο. Ενδεικτικές αποκλίσεις προβλέπονται στο άρθρο 17 ν.3190/55 και μπορούν να προβλεφθούν είτε στο καταστατικό είτε να αποφασισθούν από τη συνέλευση των εταίρων. Η απόφαση της συνέλευσης για διορισμό διαχειριστών, η οποία πρέπει να προσδιορίζει αν οι διαχειριστές δρουν ατομικά ή συλλογικά, υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 8. Περίπτωση δικαστικού διορισμού προσωρινών διαχειριστών κατά ΑΚ 69 μπορεί να συντρέξει κατά βάση όταν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ενώ σε περίπτωση έλλειψης διαχειριστών ενεργοποιείται η νόμιμη διαχείριση του άρθ. 16. Βλ. αναλυτικά, *Ν. Ρόκα*, Εμπορικές εταιρίες, 6^η έκδ. 2008, σελ. 529επ.

ΘΕΜΑΤΑ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

A. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Ο Α, συνταξιούχος συμβολαιογράφος, άγαμος, κάτοικος κωμόπολης της Μακεδονίας και έδρας ομώνυμου ειρηνοδικείου, κάλεσε στην οικία του τον Σ, μόνο συμβολαιογράφο της κωμόπολης, της ετέρας θέσεως ούσης κενής, και του ανέθεσε τη σύνταξη συμβολαίου πωλήσεως, με το οποίο θα μεταβίβαζε στην οικιακή βοηθό του, Β, ετών 35, αλλοδαπή υπήκοο, μη γνωρίζουσα την ελληνική γλώσσα και αδυνατούσα να υπογράψει την περίοδο εκείνη λόγω τροχαίου ατυχήματος, την κυριότητα ενός ακινήτου του, κειμένου στο κέντρο της κωμόπολης, αντικειμενικής αξίας 300.000 ευρώ. Το συμβόλαιο συμφωνήθηκε να συνταχθεί στην οικία του Α. Την ημέρα συντάξεως του συμβολαίου ο Σ συνοδευόμενος από τον Τ, ενήλικο γιο αδελφού της συζύγου του και υποψήφιο συμβολαιογράφο, μετέβη στην οικία του Α, όπου, εκτός από τον τελευταίο, την οικιακή βοηθό και δύο δικηγόρους που είχαν κληθεί από την Β, βρίσκονταν οι: 1) Γ, γιος αδελφής του Α, 2) Δ, γείτονας

του Α, 3) Ε, ομοεθνής και πρώτος εξάδελφος της Β και 4) Ζ, ομοεθνής και φίλη της Β, άπαντες ενήλικες και δυνάμενοι να υπογράψουν, των δύο δε τελευταίων γνωριζόντων την ελληνική γλώσσα, τους οποίους είχε καλέσει επίσης η Β, προκειμένου να παρίστανται στη σύνταξη του συμβολαίου. Ο Σ, ενόψει του ότι δεν υπηρετούσε άλλος συμβολαιογράφος στην κωμόπολη, αποφάσισε να συντάξει το συμβόλαιο με τη σύμπραξη δύο μαρτύρων. Αφού ο Α ανέφερε ότι το τίμημα ήταν όσο το ύψος της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, άρχισε η σύνταξη του συμβολαίου με διερμηνέα την Ζ, η οποία ορκίσθηκε αρμοδίως, και με τη σύμπραξη ως μαρτύρων των Δ και Ε. Όταν έφθασε η στιγμή να δηλωθεί ο τρόπος καταβολής του τιμήματος, ο πωλητής, η αγοράστρια, οι παριστάμενοι δύο δικηγόροι καθώς και οι δύο συμπράττοντες μάρτυρες δήλωσαν στον συμβολαιογράφο ότι ολόκληρο το τίμημα καταβλήθηκε ενώπιόν τους πριν την άφιξή του, πλην όμως τον παρακάλεσαν, για μεγαλύτερη εξασφάλιση της αγοράστριας, να καταχωρηθεί στο συμβόλαιο ότι ολόκληρο το τίμημα καταβλήθηκε ενώπιόν του.

Ερωτάται: 1) Μπορούσε να είναι συμπράττων άλλος συμβολαιογράφος στη σύνταξη του ανωτέρω συμβολαίου πωλήσεως; 2) Είναι νόμιμη η πρόσληψη ως διερμηνέως της Ζ, ομοεθνούς και φίλης της Β; Θα είχε και αν ναι ποια συνέπεια η μη όρκιση της διερμηνέως ενώπιον του συμβολαιογράφου και η μη υπογραφή από αυτήν του συμβολαίου; 3) Συνέπραξαν νομίμως ως μάρτυρες οι Δ και Ε; Μπορούσαν να συμπράξουν ως μάρτυρες οι παριστάμενοι Τ και Γ; 4) Πρέπει ή όχι ο συμβολαιογράφος να καταχωρήσει στο συμβόλαιο ότι το τίμημα καταβλήθηκε ενώπιόν του και γιατί; 5) Θα υπογράψουν οι δικαιοπρακτούντες στο ευρετήριο συμβολαιογραφικών εγγράφων; 6) Η παράσταση δικηγόρου ήταν υποχρεωτική και για τον πωλητή;

Β. ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

1. Δικαιούται νεοδιόριστος συμβολαιογράφος, τέκνο συμβολαιογράφου που έχει εξέλθει της υπηρεσίας του, να ζητήσει την παράδοση σε αυτόν του αρχείου του γονέα του από άλλον συμβολαιογράφο που το κατέχει; Μπορεί ο συμβολαιογράφος που αποχώρησε με οποιονδήποτε τρόπο από την υπηρεσία του να αφήσει στον επαγγελματικό του χώρο την πινακίδα που εμφανίζει την παλιά ιδιότητά του;

2. Ποια δικαιώματα δικαιούται ο συμβολαιογράφος, ο οποίος έχει διοριστεί αναπληρωτής συμβολαιογράφου, που έχει παυθεί προσωρινά λόγω πειθαρχικής ποινής, από τις πράξεις για τις οποίες έχει διοριστεί;

3. Ο Α, συμβολαιογράφος Δράμας, παραιτήθηκε και εξελέγη βουλευτής. Μπορεί να επαναδιοριστεί μετά τη λήξη της θητείας του και ενώ η θέση του στο μεταξύ καλύφθηκε; Τι θα γίνει με το προσωπικό του αρχείο;

4. Ο Α, συμβολαιογράφος Αθηνών, συνέταξε το μήνα Απρίλιο του 2008 σαράντα (40) οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης αυτοκινήτων με αγοραστή στα δέκα (10) από αυτά το Πανεπιστήμιο Αθηνών και στα άλλα τριάντα (30) διάφορα φυσικά πρόσωπα. Ποιες υποχρεώσεις έχει ο συμβολαιογράφος για τα αναλογικά δικαιώματα που εισπράττει από τα ανωτέρω συμβόλαια;

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Α. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ.

1. Στη σύνταξη του ανωτέρω συμβολαίου, εφόσον στην έδρα του ειρηνοδικείου υπηρετούσε ένας συμβολαιογράφος, μπορούσε να είναι συμπράττων άλλος συμβολαιογράφος που είχε την έδρα του στην περιφέρεια του αυτού πρωτοδικείου (άρθρο 9 παρ. 2 Ν. 2830/2000). 2. Η πρόσληψη ως διερμηνέως της Ζ, ομοεθνούς και φίλης της Α, είναι νόμιμη, εφόσον αυτή γνώριζε την ελληνική γλώσσα και στο νόμο δεν ορίζονται κάποια κωλύματα ή άλλες προϋποθέσεις. Η μη όρκιση της διερμηνέως ενώπιον του συμβολαιογράφου και η μη υπογραφή από αυτήν του συμβολαίου θα επέφερε την ακυρότητα του εγγράφου (άρθρο 10 παρ. 1,4 και 5 Ν. 2830/2000). 3. Νομίμως συνέπραξαν ως μάρτυρες οι Δ και Ε, αφού αυτοί γνώριζαν την ελληνική γλώσσα, είχαν συμπληρώσει το 18^ο έτος της ηλικίας τους, μπορούσαν να υπογράψουν και δεν συνέτρεχε σ' αυτούς κάποιο κώλυμα από τα αναφερόμενα στο άρθρο 7 παρ. 1 εδ. α Ν.2830/2000 και επιπλέον αυτοί δεν είχαν εξαρτημένη εργασία από τον συμβολαιογράφο. Οι παριστάμενοι Τ και Γ δεν μπορούσαν να συμπράξουν, αφού ο μεν Γ ήταν συγγενής εξ αγχιστείας τρίτου βαθμού του συμβολαιογράφου ο δε Δ ήταν συγγενής εξ αίματος τρίτου βαθμού του δικαιοπρακτούντος Α (άρθρα 7 παρ. 1 εδ. α και 9 παρ. 3 Ν. 2830/2000). 4. Ο συμβολαιογράφος δεν πρέπει να καταχωρήσει στο συμβόλαιο ότι το τίμημα καταβλήθηκε ενώπιόν του, καθόσον αυτός είναι δημόσιος λειτουργός και πιστοποιεί την ακρίβεια των γεγονότων που λαμβάνουν χώρα ενώπιόν του. Η πληρωμή του τιμήματος αποτελεί στοιχείο της αγοραπωλησίας και η τυχόν καταχώρηση στο συμβόλαιο ότι το τίμημα καταβλήθηκε ενώπιόν του αποτελεί ψευδή βεβαίωση που έχει έννομες συνέπειες. 5. Οι δικαιοπρακτούντες δεν θα υπογράψουν στο ευρετήριο συμβολαιογραφικών εγγράφων, καθόσον αυτοί υπογράφουν στη τελευταία στήλη κάθε καταχώρησης του ευρετηρίου αν η πράξη υπογράφηκε στο γραφείο του συμβολαιογράφου και στην προκειμένη περίπτωση η σύνταξη του συμβολαίου έγινε εκτός του γραφείου του συμβολαιογράφου (άρθρο 14 Ν 2830/2000). 6. Η παράσταση δικηγόρου ήταν υποχρεωτική και για τον πωλητή, συνταξιούχο συμβολαιογράφο, καθόσον σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 7 Ν. 2830/2000 η διάταξη του άρθρου 42 του Ν.Δ 3026/1954, η οποία ορίζει τα της παραστάσεως δικηγόρων, δεν έχει εφαρμογή σε δικαιοπραξίες για τον συμβαλλόμενο που έχει την ιδιότητα, μεταξύ άλλων, συμβολαιογράφου και όχι συνταξιούχου συμβολαιογράφου.

Β. ΣΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ.

1. Νεοδιόριστος συμβολαιογράφος, τέκνο συμβολαιογράφου που έχει εξέλθει της υπηρεσίας του, δικαιούται να ζητήσει την παράδοση σε αυτόν του αρχείου του γονέα του από άλλον συμβολαιογράφο που το κατέχει, με τον όρο να του παραδώσει αρχείο που τυχόν ο ίδιος κατέχει, αν διοριστεί στην αυτή ειρηνοδικειακή περιφέρεια (άρθρο 128 παρ. 4 Ν. 2830/2000, όπως ισχύει σήμερα). Ο συμβολαιογράφος που αποχώρησε με οποιονδήποτε τρόπο από την υπηρεσία του δεν μπορεί να αφήσει στον επαγγελματικό του χώρο την πινακίδα που εμφανίζει την παλιά ιδιότητά του και ο συμβολαιογράφος που δεν αφαιρεί από τον επαγγελματικό του χώρο την πινακίδα αυτή τιμωρείται με φυλάκιση μέχρι ένα έτος. Την ίδια υποχρέωση έχουν και οι κληρονόμοι του συμβολαιογράφου που έχει αποβιώσει (άρθρο 150 παρ. 2 Ν. 2830/2000)

2. Ο συμβολαιογράφος, ο οποίος έχει διοριστεί αναπληρωτής συμβολαιογράφου που έχει παυθεί προσωρινά λόγω πειθαρχικής ποινής, δικαιούται εξ ολοκλήρου τα δικαιώματα, από τις πράξεις για τις οποίες έχει διοριστεί (άρθρο 3 παρ. 5 Ν.2830/2000)

3. Ο Α μπορεί, ύστερα από αίτησή του, να επαναδιοριστεί μετά τη λήξη της θητείας του στην ίδια ειρηνοδικειακή περιφέρεια σε υπεράριθμη προσωποπαγή θέση που θα καταργηθεί αυτοδικαίως όταν αυτός αποχωρήσει, το προσωπικό του δε αρχείο θα παραδοθεί στον ίδιο (άρθρο 37 παρ. 4 Ν. 2830/2000, όπως ισχύει σήμερα).

4. Όσον αφορά τα δέκα (10) συμβόλαια με αγοραστή το Πανεπιστήμιο Αθηνών ο συμβολαιογράφος οφείλει σύμφωνα με το άρθρο 119 παρ. 1 Ν. 2830/2000, όπως ισχύει σήμερα, να καταθέσει τα αναλογικά δικαιώματα στον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο μέσα στο πρώτο δεκαήμερο του επόμενου από την υπογραφή των συμβολαίων μήνα. Όσον δε αφορά τα άλλα τριάντα (30) συμβόλαια ο συμβολαιογράφος θα παρακρατήσει το 70% των αναλογικών δικαιωμάτων και το υπόλοιπο 30% θα το αποδώσει στην ίδια ως άνω προθεσμία στον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο (άρθρα 118 και 119 παρ. 1 Ν. 2830/2000).

ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

I. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ

Οι Α και Β διατηρούν χρηματικές αξιώσεις κατά του Γ, κοιμιστή θαλάσσιας φορτωτικής σε διαταγή, μη εξαρτημένης από αντιπαροχή. Προς ικανοποίηση των χρηματικών αυτών απαιτήσεων τους, για τις οποίες διέθεταν εκτελεστό τίτλο, κατέσχεσαν αναγκαστικά ο Α την απαίτηση του Γ από τη θαλάσσια φορτωτική σε διαταγή και ο Β τα φορτωθέντα εμπορεύματα, για τα οποία εκδόθηκε η φορτωτική, με εμπρόθεσμη κοινοποίηση από αμφοτέρους τους δανειστές του περί κατασχέσεως εγγράφου στον τρίτο πλοίαρχο και τον καθού η εκτέλεση Γ.

Απαντήστε αιτιολογημένα περί του υποστατού και της εγκυρότητας ή μη της αναγκαστικής εκτέλεσεως, που επισπεύδεται από τους Α και Β με βάση τις διαδικαστικές αυτές ενέργειές τους.

II. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

(Οι απαντήσεις να είναι αιτιολογημένες)

1. Προϋποθέσεις συμφωνίας επισπεύδοντος και καθού η εκτέλεση για την αναστολή του πλειστηριασμού, ώστε, η παρά την ύπαρξή της διενέργειά του να επάγεται την ακυρότητα αυτού.
2. Κατάταξη απαιτήσεως δικαστικής δαπάνης, που επιδικάστηκε με την αποτελούσα τον εκτελεστό τίτλο δικαστική απόφαση ή διαταγή πληρωμής υπέρ του επισπεύδοντος την εκτέλεση δανειστή, στην οποία δικαστική δαπάνη περιλαμβάνεται και η αμοιβή του πληρεξουσίου του δικηγόρου.
3. Συνέπειες αγωγής διανομής επί των δανειστών που έχουν επιβάλλει συντηρητική η αναγκαστική κατάσχεση επί ιδανικού μεριδίου του επίκοινου ακινήτου.
4. Περιεχόμενο αναγγελίας δανειστού στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο ώστε να είναι ορισμένη.
5. Συνέπεια της παραβάσεως της υποχρέωσης του υποψήφιου πλειοδότη παροχής εγγυοδοσίας επί του διενεργηθέντος πλειστηριασμού.

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Ι. ΠΡΑΚΤΙΚΟ

Κατά τη διάταξη του άρθρου 983 παρ. 3 ΚΠολΔ όταν πρόκειται για απαίτηση από τίτλο σε διαταγή, η κατάσχεση της παρ. 1 του ίδιου άρθρου μπορεί να γίνει μόνο, αφού αφαιρεθεί ο τίτλος, κατά το άρθρο 954 παρ. 1 του ίδιου κώδικα, από εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση και παραδοθεί σε εκείνον υπέρ του οποίου γίνεται. Ο σκοπός του επιτρεπτού της κατασχέσεως των απαιτήσεων από τίτλους σε διαταγή είναι να τεθούν στη διάθεση των δανειστών και τα περιοριστικά εκείνα στοιχεία του οφειλέτη (χρήματα, κινητά κλπ), τα οποία ενσωματώνονται στους ανωτέρω τίτλους. Η ως άνω διάταξη αναφέρεται στα υπό στενή έννοια αξιόγραφα και προϋποθέτει τίτλους, οι οποίοι ενσωματώνουν απαιτήσεις από εκείνες που ανήκουν στο περιεχόμενο του άρθρου 982 παρ. 1 ΚΠολΔ, επί πλέον δε πρέπει να πρόκειται περί αξιογράφων σε διαταγή. Τέτοιο τίτλο αποτελεί, εκτός των άλλων, σύμφωνα με τα άρθρα 76 επ. του ν.δ 17-7/13-8-1983, και η (θαλάσσια) φορτωτική σε διαταγή, λόγω δε αυτού είναι δυνατή και η κατάσχεση απαιτήσεων προερχομένων από φορτωτική σε διαταγή. Η ενσωματούμενη σε αυτή απαίτηση συνίσταται στην απαίτηση, την οποία έχει ο νόμιμος κομιστής του τίτλου τούτου έναντι τούτου έναντι του πλοιάρχου για παράδοση των φορτωθέντων εμπορευμάτων, γι' αυτό και η κατάσχεση της φορτωτικής σε διαταγή δεν είναι τίποτε άλλο παρά μόνο η κατάσχεση της ενσωματωμένης σε αυτή απαιτήσεως. Η μετά την έκδοση της φορτωτικής επιβαλλόμενη κατάσχεση επί των πραγμάτων είναι χωρίς νομικό αποτέλεσμα, αφού η αξίωση περί παραδόσεως ενσωματώνεται στον τίτλο και κυκλοφορεί μαζί με αυτόν. Αντιθέτως, δεν επιτρέπεται η κατάσχεση εμπορευμάτων, για τα οποία έχει εκδοθεί φορτωτική σε διαταγή, ενώ η τυχόν επιβληθείσα κατάσχεση είναι άκυρη και θεωρείται σα να μην έγινε (ανυπόστατη, άρθρο 180 ΑΚ). Συνεπώς, η απαίτηση από φορτωτική σε διαταγή, αν δεν εξαρτάται από αντιπαροχή, κατάσχετα κατά τη διαδικασία των άρθρων 982 επομ. ΚΠολΔ περί κατασχέσεως στα χέρια τρίτου. Βάσει των διατάξεων αυτών, η κατ'άσχεση της παραπάνω απαιτήσεως γίνεται με αφαίρεση του τίτλου από τον καθού η εκτέλεση και παράδοσή του στον υπερού αυτή, ως και δια της επιδόσεως στη συνέχεια του κατασχετηρίου στον καθού η εκτέλεση και τον εκ του τίτλου υπόχρεο τρίτο. Αν ελλείπει οποιαδήποτε των ανωτέρω πράξεων, κατάσχεση της εν λόγω απαιτήσεως δεν υπάρχει, άλλως η κατάσχεση είναι ανυπόστατη, ο δε εκ του τίτλου υπόχρεος τρίτος δικαιούται να προτείνει το ανυπόστατο της τοιαύτης κατασχέσεως, μη δεσμευόμενος από το άρθρο 987 ΚΠολΔ, γιατί ο κανόνας της δεύτερης περιόδου αυτού, που επιτρέπει στον τρίτο να προτείνει τις αναφερόμενες σε αυτόν περιπτώσεις του ανυπόστατου της κατασχέσεως, εφαρμόζεται, για την ταυτότητα του νόμιμου λόγου, και στην όμοια περίπτωση του ανυπόστατου της κατασχέσεως λόγω της μη αφαιρέσεως του τίτλου. Ειδικότερα, ο τρίτος δικαιούται να προτείνει ότι δεν αφαιρέθηκε ο τίτλος. Η αφαίρεση του τίτλου, όπως προκύπτει σαφώς εκ του άρθρου 983 παρ. 3 ΚΠολΔ, πρέπει να προηγείται των επιδόσεων του κατασχετηρίου στον τρίτο και τον καθού η εκτέλεση. Η αφαίρεση αυτή συντελείται με δύο διακεκριμένες πράξεις, ήτοι με την από το δικαστικό επιμελητή αφαίρεση (αποχωρισμό) του σώματος του τίτλου σε διαταγή από την κατοχή του καθού η εκτέλεση και με τη σύνταξη εκθέσεως περί τούτου με την παρουσία ενός ενηλίκου μάρτυρος. Ο αποχωρισμός του τίτλου από την κατοχή του καθού η εκτέλεση, ως και η σύνταξη της εκθέσεως, αποτελούν αμφότερα στοιχεία της κατά νόμο αφαιρέσεως του τίτλου. Εάν ελλείπει οποιοδήποτε εκ των ανωτέρω

στοιχείων, ιδίως δε αν δεν συνετάγη έκθεση, αφαίρεση του τίτλου δεν υπάρχει και άρα η επακολουθήσασα κατάσχεση της από τον τίτλο απαιτήσεως είναι ανυπόστατη.

Σε συνέπεια με τις νομικές αυτές παραδοχές αμφότερες οι αναγκαστικές αυτές εκτελέσεις είναι άκυρες, λόγω του ανυποστάτου της κατασχέσεως, της οποίας δεν προηγήθηκε αφαίρεση του τίτλου από την κατοχή του καθού η εκτέλεση (περ. Α) και του μη επιτρεπτού της κατασχέσεως των πραγμάτων για τα οποία έχει εκδοθεί φορτωτική (περ. Β).

II. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

1. Με βάση την αυτονομία της ιδιωτικής βουλήσεως (άρθρο 361 ΑΚ) σε συνδυασμό και προς το άρθρο 1019 παρ. 2 ΚΠολΔ, είναι δυνατή η αναστολή του πλειστηριασμού και με συμφωνία μεταξύ του επισπεύδοντα την εκτέλεση και του οφειλέτη. Για το έγκυρο της συμφωνίας δεν απαιτείται η τήρηση συμβολαιογραφικού τύπου ή κατάρτιση αυτής ενώπιον του επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου. Απαιτείται όμως κατ' αναλογία λόγω της ταυτότητας του νομοθετικού λόγου, εφαρμογή των ισχυόντων επί της διατάσσουσας την αναστολή αποφάσεως, η γνωστοποίηση αυτής, με επιμέλεια των διαδικών, στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, χωρίς την οποία εγκύτως διενεργείται ο πλειστηριασμός. Μόνη η διαβεβαίωση του επισπεύδοντα την εκτέλεση δανειστή προς τον οφειλέτη ότι θα συναινέσει στην αναστολή ή ματαίωση του πλειστηριασμού, υπόσχεση που δόθηκε ερήμην του υπαλλήλου επί του πλειστηριασμού και των άλλων δανειστών που τυχόν έχουν αναγγείλει τις απαιτήσεις τους, μπορεί να οδηγήσει σε κρίση ακυρότητας του πλειστηριασμού που ενεργήθηκε με την επίκληση της διατάξεως του άρθρου 281 ΑΚ, εφόσον ο υπερθεματιστής, που κυρίως ζημιώνεται, από την ακύρωση, είχε οποιαδήποτε γνώση των όσων συνέβησαν πριν από τον πλειστηριασμό.

2. Στην τρίτη τάξη των γενικών προνομίων του άρθρου 975 ΚΠολΔ κατατάσσονται οι άνω απαιτήσεις των δικηγόρων κατά του καθού η εκτέλεση, οι οποίες απορρέουν από την συνδέουσα αυτούς έννομη σχέση της εντολής, όπως είναι η απαίτηση του δικηγόρου κατά του εντολέως του (καθού η εκτέλεση) προς καταβολή της αμοιβής για τη διενέργεια δικαστικών ή εξωδίκων πράξεων στα πλαίσια εκτελέσεως της εντολής, καθώς και η απαίτηση για την καταβολή της νομίμου αποζημιώσεως στην περίπτωση της λύσεως της συμβάσεως της εμμίσθου εντολής. Τοιαύτη όμως απαίτηση, εξοπλισμένη με το προαναφερόμενο γενικό προνόμιο, δεν αποτελεί και η υπέρ του επισπεύδοντος την εκτέλεση δανειστού επιδικασθείσα δικαστική δαπάνη με δικαστική απόφαση ή διαταγή πληρωμής, με την οποία επισπεύδεται η αναγκαστική εκτέλεση, στην οποία δικαστική δαπάνη περιλαμβάνεται και η αμοιβή του πληρεξουσίου δικηγόρου. Το ποσό της απαιτήσεως αυτής, φορέας της οποίας είναι ο επισπεύδων την εκτέλεση δανειστής, υπέρ του οποίου και επεδικάσθη, όχι όμως και ο πληρεξούσιος αυτού δικηγόρος, μη συνδεδόμενος με τον καθού η εκτέλεση με έννομη σχέση εντολής, δεν συγκαταλέγεται ούτε και μεταξύ των εξόδων της αναγκαστικής εκτελέσεως, όπως το εννοιολογικό τους περιεχόμενο προσδιορίζεται από τη διάταξη του άρθρου 932 ΚΠολΔ, τα οποία προαφαιρούμενα από το επιτευχθέν πλειστηρίασμα προς το σκοπό της διανομής του υπολοίπου στους αναγγελθέντες πιστωτές, μη περιλαμβανόμενα μεταξύ των προνομίων ούτε και κατατασσόμενα στον πίνακα, περιλαμβάνουν μόνο τα αναγκαία έξοδα που έγιναν προς το συμφέρον όλων των αναγγελθέντων δανειστών, ήτοι τα έξοδα της προδικασίας και των προπαρασκευαστικών πράξεων της αναγκαστικής εκτελέσεως και των εν συνεχεία πράξεων αυτής μέχρι την περάτωσή της, όχι όμως και εκείνα που δημιουργήθηκαν προς το αποκλειστικό συμφέρον του επισπεύδοντος ή των

αναγγελθέντων δανειστών, όπως π.χ. είναι τα έξοδα για τη δικαστική επιδίωξη της απαιτήσεως, για την απόκτηση εκτελεστού τίτλου, με τον οποίο επισπεύδεται η αναγκαστική εκτέλεση.

3. Κατά τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 494 ΚΠολΔ, η συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση δεν εμποδίζει τη δικαστική διανομή. Από τη διάταξη αυτή σε συνδυασμό με τη διάταξη της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, κατά την οποία μετά την τελεσιδικία της απόφασης που διατάζει την αυτούσια διανομή η συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στη μερίδα ενός από τους κοινωνούς περιορίζεται στο μέρος που περιήλθε σε αυτόν, συνάγεται ότι η συντηρητική (ή αναγκαστική) κατάσχεση δεν εμποδίζει τη δικαστική διανομή, συνεπαγόμενη μόνο τον, μετά την τελεσιδικία της αποφάσεως, που διατάζει τη διανομή, περιορισμό της κατάσχεσης σε ό,τι περιήλθε με τη διανομή, αυτούσια ή με πλειστηριασμό, στον κοινωνό, στην ιδανική μερίδα του οποίου είχε επιβληθεί.

4. Η διάταξη του άρθρου 972 παρ.1 περ. β' ΚΠολΔ ορίζει ότι η αναγγελία πρέπει να περιέχει εκτός των άλλων και περιγραφή της απαιτήσεως του δανειστή που αναγγέλεται, η δε διάταξη του άρθρου 159 παρ. 3 του ίδιου κώδικα, ορίζει ότι η παραβίαση της διατάξεως που ρυθμίζει τη διαδικασία και ιδίως τον τύπο κάποιας διαδικαστικής πράξεως επάγεται ακυρότητα, αν η παράβαση προκάλεσε στο διάδικο που την προτείνει βλάβη, η οποία αδεν μπορεί να αποκατασταθεί διαφορετικά παρά μόνο με την κήρυξη της ακυρότητας. Περαιτέρω η αναγγελία αποτελεί την πρώτη επιθετική πράξη της κατάταξης και το αρχικό δικόγραφο με το οποίο εισάγεται στη διαδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως και ειδικότερα της κατάταξης, η απαίτηση του αναγγελλόμενου δανειστή στο περιεχόμενο δε του αναγγελητήριου οφείλουν να απαντήσουν, με τις παρατηρήσεις τους (άρθρ. 974 ΚΠολΔ) και την ανακοπή (άρθρ. 979 ΚΠολΔ) ο οφειλέτης, ο επισπεύδων και οι άλλοι δανειστές που έχουν αναγγελθεί και με βάση το περιεχόμενο αυτό, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού και το δικαστήριο της ανακοπής να προβούν στην κατάταξη ή στην απόρριψη της απαγγελθείσας απαιτήσεως. Συνεπώς το αναγγελητήριο πρέπει να παρέχει στο μεν οφειλέτη και στους άλλους δανειστές τα απαραίτητα για την άμυνά τους στοιχεία, στο δε υπάλληλο του πλειστηριασμού τις προϋποθέσεις για να μπορεί να ελέγξει τη νομιμότητα και βασιμότητα της απαιτήσεως. Ανάμεσα στις προϋποθέσεις αυτές είναι και η ύπαρξη του προνομίου τα πραγματικά περιστατικά του οποίου, πρέπει να περιέχει το αναγγελητήριο, εκτός αν αυτά συμπίπτουν με εκείνα στο οποίο ορίζεται η απαίτηση. Το δικόγραφο της αναγγελίας είναι άκυρο λόγω αοριστίας της αναφερομένης σε αυτό απαιτήσεως, μόνο όταν η περιγραφή αυτής καθώς και του τυχόν υφισταμένου προνομίου της είναι τόσο ελλιπή, ώστε να μην μπορούν ο οφειλέτης και οι λοιποί δανειστές να αντικρούσουν στην αναγγελία κατά την άσκηση του δικαιώματος της υπερασπίσεώς του κατά τα άρθρα 974 και 979 ΚΠολΔ και να υφίστανται έτσι βλάβη. Δεν είναι όμως αναγκαία η εξειδίκευση στο βαθμό που αυτή απαιτείται επί της αγωγής και της ανακοπής (άρθρ. 216 παρ. 1 ΚΠολΔ), διότι το αναγγελητήριο δεν αποτελεί προδικασία κύριας ή παρεμπόπτουσας αιτήσεως για δικαστική προστασία κατά την έννοια του άρθρου 111 ΚΠολΔ.

5. Με τη διάταξη του άρθρ. 965 παρ. 1 εδ. δ', ε' και παρ. 2 ΚΠολΔ, που, κατ' άρθρο 1003 παρ. 1 ΚΠολΔ, εφαρμόζεται και στον, όπως στην κατωτέρω περίπτωση, πλειστηριασμό ακινήτων ορίζονται τα ακόλουθα: Κάθε πλειοδότης οφείλει να καταθέτει σε μετρητά ή με εγγυητική επιστολή τράπεζας ή με επιταγή που έχει εκδοθεί από τράπεζα ή από άλλο πιστωτικό ίδρυμα εγγυοδοσία ίση προς την τιμή της πρώτης προσφοράς. Αν υπερθεματιστής αναδείχτηκε άλλος ή αν η κατακύρωση ματαιώθηκε από οποιονδήποτε λόγο, η εγγυοδοσία επιστρέφεται σε εκείνον που την είχε καταθέσει αμέσως μετά το πέρας του πλειστηριασμού. Τα πράγματα που

πλειστηριάζονται κατακυρώνονται στον πλειοδότη, που προσέφερε τη μεγαλύτερη τιμή, αφού πρώτα γίνει τρεις φορές πρόσκληση για μεγαλύτερη προσφορά. Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού πρέπει να καταχωρίζει στην έκθεσή του όλες τις προσφορές που έγιναν. Εξάλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 159 ΚΠολΔ, η παράβαση της διάταξης που ρυθμίζει τη διαδικασία και ιδίως τον τύπο κάποιας διαδικαστικής πράξης συνεπάγεται ακυρότητα την οποία απαγγέλει το δικαστήριο....3) σε κάθε άλλη περίπτωση αν ο δικαστής κρίνει ότι η παράβαση προκάλεσε στο διάδικο που την προτείνει βλάβη, η οποία δεν μπορεί να αποκατασταθεί διαφορετικά παρά μόνο με την κήρυξη της ακυρότητας. Από τις διατάξεις αυτές από τις οποίες εκείνη του άρθρ. 965 παρ. 1 εδ. δ' ΚΠολΔ, παρατέθηκε όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή της με το άρθρο 2 παρ. 1 του Ν 3714/2008, συνάγεται ότι υποχρεούνται οι υποψήφιοι πλειοδότες σε εγγυοδοσία ίση, ως προς το ποσό, με την τιμή της πρώτης προσφοράς και ότι η παράβαση της διατάξεως αυτής, που ρυθμίζει τη διαδικασία της διενέργειας του πλειστηριασμού συνεπάγεται ακυρότητα εφόσον, προκάλεσε στο διάδικο που την προτείνει βλάβη, η οποία δεν μπορεί να αποκατασταθεί διαφορετικά παρά μόνο με την κήρυξη της ακυρότητας.

ΘΕΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

Η ετερόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία Α και Σία Ε.Ε. με ομόρρυθμο μέλος τον Α και ετερόρρυθμο τον Β (και οι δύο Έλληνες Υπήκοοι) έχει έλθει σε συμφωνία με την ιδιωτική υπάλληλο Χ, μόνιμο κάτοικο Χίου για την αγορά ενός αγροτεμαχίου επιφάνειας μ.τ. 8.870, στη Νήσο Χίο, του Νομού Χίου, στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ψ του Δήμου Ξ, στη θέση «ΠΑΡΑΜΥΘΙΑ».

Η ιδιώτης Χ προσκόμισε τον ακόλουθο τίτλο κτήσης, ήτοι το με αριθμό 11779/30-5-2008 συμβόλαιο γονικής παροχής κατά ψιλή κυριότητα προς αυτή από τον πατέρα της Γ της συμβολαιογράφου Αθήνας Α. Παπαδοπουλου, νόμιμα μεταγραμμένο στα οικεία βιβλία μεταγραφών στον τόμο 100 με αριθμό 99 παρακρατώντας ο ίδιος το δικαίωμα της ισόβιας επικαρπίας.

Κατά το συμβόλαιο αυτό αναφερόταν σαν προγενέστερος τίτλος κτήσης το με αριθμό 1895/1962 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Χίου Α. Σέντη νόμιμα μεταγραμμένο στα οικεία βιβλία μεταγραφών στον τόμο 2 με αριθμό 9, τίτλος ο οποίος επίσης προσκομίστηκε, κατά τον οποίο ο παρέχων γονέας απέκτησε το αγροτεμάχιο αυτό από αγορά από τον Ν με πίστωση του συνομολογημένου τιμήματος και υπό την διαλυτική αίρεση της μη αποπληρωμής του εντός συνομολογημένης προθεσμίας δύο ετών. Το τίμημα αποπληρώθηκε εμπρόθεσμα όπως προκύπτει από τη σχετική ιδιόγραφη απόδειξη του πωλητή, πλην όμως δε συντάχθηκε η οικεία πράξη εξόφλησης και άρσης της προαναφερόμενης διαλυτικής αίρεσης.

Από την ανάγνωση των τίτλων κτήσης προκύπτει επίσης ότι το αγροτεμάχιο έχει την ίδια επιφάνεια, θέση, όρια και πλευρικές διαστάσεις, στο δε βορειοανατολικό του τμήμα διαθέτει θαμνώδη βλάστηση, καθώς και οχτώ (8) πεύκα. Τέλος η πωλήτρια προσκομίζει τοπογραφικό διάγραμμα με δήλωση Ν. 651/77, (χωρίς ειδικότερη μνεία της προαναφερόμενης μορφολογικής κατάστασης του ακινήτου) ότι το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, καθώς και τη ληξιαρχική πράξη θανάτου του αποβιώσαντος στο μεταξύ, ήτοι στις 13-2-2009 παρέχοντος πατέρα της.

ΖΗΤΕΙΤΑΙ

Να συντάξετε το συμβόλαιο αγοραπωλησίας από το σημείο που αρχίζουν οι δηλώσεις των δικαιωπρακτούντων μέχρι και το κλείσιμο της πράξης. Δηλαδή να αρχίσετε να γράφετε από το σημείο που αναφέρει ότι: «Οι ανωτέρω εμφανισθέντες ζήτησαν τη σύνταξη της παρούσης με την οποία δήλωσαν τα εξής...» και θα σταματήσετε πριν από το σημείο που αρχίζει συνήθως με τις λέξεις «Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε η πράξη αυτή.....».

Στη σημείο , που γίνεται η περιγραφή του ακινήτου θα αναφέρεται ότι: «στο σημείο αυτό της πράξης γίνεται λεπτομερής περιγραφή του ακινήτου » .

Στη συνέχεια θα αναφέρονται τυχόν απαιτούμενες βεβαιώσεις και πιστοποιητικά, που αφορούν τον χαρακτήρα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα μορφολογικά του στοιχεία.

Η αναφορά των τίτλων κτήσεως θα γίνει κατά τα προαναφερόμενα στο ιστορικό του ερωτήματος έγγραφα και κατά το περιεχόμενό τους.

Το τίμημα καταβάλλεται με τραπεζική επιταγή.

Σε κάθε περίπτωση πρέπει να αναφέρετε όλες τις δηλώσεις των δικαιωπρακτούντων και όλα τα αναγκαία έγγραφα και πιστοποιητικά για τη σύννομη κατάρτιση του συμβολαίου.

Δεν απαιτούνται τα τμήματα του συμβολαίου περί υπομνήσεως των διατάξεων νόμων και της παράστασης δικηγόρων.

ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

1) Είναι επιτρεπόμενη σήμερα η σύσταση αυτοτελούς καθέτου ιδιοκτησίας σε ακίνητο – γήπεδο εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού προ του έτους 1923 και εκτός οικισμού κάτω από 2000 κατοίκους (αγροτεμάχιο);

2) Ποια υποχρέωση υπέχουν οι ιδιοκτήτες ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων επιφάνειας πέραν των πενήντα (50) στρεμμάτων, οι οποίοι επιθυμούν να μεταβιβάσουν τούτα προς τρίτους με πώληση.

3) Στην περίπτωση πώλησης οριζόντιας ιδιοκτησίας, με παρακολουθήματα αποκλειστική χρήση χώρου στάθμευσης στον υπόγειο όροφο της οικοδομής και αποκλειστική χρήση δώματος, καθώς και μιας αποθήκης (οριζόντιας ιδιοκτησίας) στο Β' υπόγειο της οικοδομής, με οικοδομική άδεια η οποία έχει εκδοθεί το έτος 2007, από κατασκευάστρια εταιρία σε ιδιώτη, σε τι φόρο θα υπαχθεί η αγοραπωλησία αν ο αγοραστής δικαιούται απαλλαγή πρώτης κατοικίας και σε τι φόρο αν δε δικαιούται απαλλαγή; Ποια είναι τα δικαιολογητικά χορήγησης της απαλλαγής της πρώτης κατοικίας;

4) Οι Α και Β μοναδικοί συνιδιοκτήτες μιας τριώροφης οικοδομής στην οδό Παραδεισίων 188 – Αθήνα, ανεγερθείσα με οικοδομική άδεια εκδοθείσα το 1998 διαπραγματεύονται με τον Δ την πώληση των δύο μοναδικών διαμερισμάτων του Β' ορόφου. Ο υπογήφιος αγοραστής Δ επιθυμεί την ενοποίηση των ως άνω διαμερισμάτων, νομικά επιτρεπτή κατά τα προβλεπόμενα στην οικεία πράξη οροφικτησίας, και την αγορά μιας ενιαίας ιδιοκτησίας επιδιώκοντας το μέγιστο της φορολογικής απαλλαγής. Με την ενοποίηση αυτή θίγεται το σύνολο του ορόφου, δηλαδή οι επιφάνειες των δύο διαμερισμάτων του Β' ορόφου, η κλίμακα ανόδου στους άνωθεν ορόφους, καθώς και οι υπόλοιποι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι του Β' ορόφου. Ποιο είναι το συμβόλαιο το οποίο θα συντάξετε αποκλειστικά και μόνο για την ενοποίηση των δύο διαμερισμάτων και ποια τα απαραίτητα έγγραφα και

δηλώσεις για τη νομότυπη κατάρτισή του απαιτούμενα αποκλειστικά και μόνο από την πολεοδομική νομοθεσία;

5) Σε εργολαβική σύμβαση που συντάσσεται σήμερα για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής σε οικοπέδο εντός σχεδίου πόλεως, συνολικής αντικειμενικής αξίας αυτού (οικοπέδου) ευρώ 100.000,00 και δηλωθείσας αξίας ευρώ 50.000,00, του οποίου οικοπέδου η άδεια κατασκευής θα εκδοθεί στο άμεσο μέλλον και με ποσοστό αντιπαραχόμενων ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου από τους οικοπεδούχους στον εργολάβο 600/1000 (στο οποίο αντιστοιχούν οι μεταβιβαστές σε αυτόν – εργολάβο από τους οικοπεδούχους οριζόντιες ιδιοκτησίες) ιδιοκτησίας;

α. ποια είναι τα αναλογούντα και εισπρακτέα αναλογικά τέλη και δικαιώματα;

β. σε ποια αξία υπολογίζονται και γιατί;

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΣΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

..... Οι ανωτέρω ζήτησαν τη σύνταξη του παρόντος, με το οποίο δήλωσαν, συμφώνησαν και αποδέχθηκαν αμοιβαία τα εξής:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΩΛΟΥΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η πωλήτρια, δήλωσε ότι έχει στην πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή της το περιγραφόμενο στην συνέχεια, αγροτεμάχιο « στο σημείο αυτό γίνεται λεπτομερής περιγραφή του ακινήτου

Σημειώνεται ότι με την αριθμό πρωτ. βεβαίωση του Δασαρχείου Χίου, η οποία εκδόθηκε μετά την τελεσίδικη με αριθμό πρωτ..... πράξη χαρακτηρισμού αρ. 14 Ν. 998/79 της Διεύθυνσης Δασών της Νομαρχίας Χίου προκύπτει ότι από το συνολικό αγρό, έκτασης 8.870 τ.μ., 1. Τμήμα της εν λόγω έκτασης μ.τ. 8.570 το οποίο αποτυπώνεται με καφέ περίγραμμα στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα δεν αποτελεί δάσος ή δασική έκταση κατά την έννοια των παρ. 1 -5, άρθρου 3 Ν. 998/79, αλλά είναι αγροτικής μορφής, τόσο κατά το παρελθόν όσο και σήμερα, εμπίπτουσα έτσι στις διατάξεις της παρ. 6^α, του άρθρου 3 του Ν.998/19789. Και 2. Το υπόλοιπο τμήμα της εν λόγω έκτασης μ.τ. 300 το οποίο αποτυπώνεται με κίτρινο περίγραμμα στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα αποτελεί δασική έκταση κατά την έννοια των παρ. 1-5 άρθρου 3 Ν. 998/79.

Τέλος κατά το με αριθμό πρωτ. πιστοποιητικό κατ' άρθρο 35 του Ν. 998/79 της Διεύθυνσης Δασών της ίδιας Νομαρχίας η μεταβιβαζόμενη έκταση δεν έχει καεί από το έτος 1975 και μετέπειτα ούτε έχει κηρυχθεί αναδασωτέα έκταση.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΕΩΣ ΠΩΛΟΥΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ως άνω περιγραφόμενο ακίνητο περιήλθε στην πωλήτρια αρχικά κατά ψιλή κυριότητα από γονική παροχή, που συστήθηκε υπέρ της από τον πατέρα της Ψ, με το 11008 / 7-5-2008 συμβόλαιο γονικής παροχής της Συμβολαιογράφου Αθηνών Α. Παπαδοπούλου, νόμιμα μεταγραμμένο στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Χίου, στον Τόμο 100 και Αριθμό 99, σε συνδυασμό με τον μεταγενέστερο θάνατο του παρέχοντα γονέα, ο οποίος απεβίωσε την 13-2-2009 και την κατά συνέπεια απόσβεση του δικαιώματος επικαρπίας του αποβιώσαντα υπέρ της εδώ πωλήτριας και τότε ψιλής κυρίας. Στην δικαιοπάροχο της πωλήτριας είχε περιέλθει από αγορά από τον Ω δυνάμει του υπ' αριθμόν 7715 / 1965 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Χίου Β. Παπαδοπούλου, νόμιμα μεταγραμμένου στα ίδια βιβλία των μεταγραφών στον τόμο 2 με αύξοντα αριθμό 9.

Σημειώνεται ότι η σύμβαση αγοραπωλησίας που περιγράφεται στο τελευταίο συμβόλαιο τελούσε υπό την διαλυτική αίρεση της μη αποπληρωμής του τιμήματος εντός συνομολογημένης προθεσμίας δύο (2) ετών, η πωλήτρια όμως δηλώνει ότι ενώ ο δικαιούχος πατέρας της είχε εμπρόθεσμα εξοφλήσει το τίμημα δεν συντάχθηκε μέχρι σήμερα πράξη εξόφλησης και άρσης της προαναφερόμενης διαλυτικής αίρεσης.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΩΛΗΣΗΣ - ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

Στη συνέχεια η πωλήτρια , δήλωσε ότι σήμερα με το συμβόλαιο αυτό **πωλεί, παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει** κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και υπό την προαναφερόμενη διαλυτική αίρεση, στην αφετέρου συμβαλλόμενη αγοράστρια εταιρεία, όπως εδώ εκπροσωπείται , το πιο πάνω περιγραφόμενο ακίνητο , με όλα τα παρακολουθήματα του και με όλα τα δικαιώματά της σε αυτό και από αυτό, προσωπικά και εμπράγματα, και τις σχετικές αγωγές της, ακόμη και εκείνες της προστασίας της νομής και της απόδοσης μισθωμένου ακινήτου και όλες γενικά τις αξιώσεις και τις ενστάσεις της, με τίμημα που συμφωνήθηκε μεταξύ των συμβαλλομένων και που το θεωρούν, όπως δήλωσαν ρητά και ανεπιφύλακτα, εύλογο, δίκαιο, αληθινό, αγοραίο και ανάλογο μεταξύ παροχής και αντιπαροχής, ευρώ

ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ

Η αγοράστρια , όπως εδώ εκπροσωπείται , κατέβαλε ολόκληρο το παραπάνω τίμημα των ευρώστην πωλήτρια, με την ακόλουθη ισόποση τραπεζική επιταγή της Τράπεζας , με αριθμό , έκδοσης της ποσού ευρώ....., πληρωτέα σε διαταγή της αγοράστριας την οποία ο παριστάμενος εκπρόσωπος της αγοράστριας αφού οπισθογράφησε, την παρέδωσε στην πωλήτρια και αυτή την έλαβε ενώπιόν μου σε πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του συμφωνημένου τιμήματος και δεν έχει έτσι καμία απαίτηση από την αγοράστρια σχετικά με το τίμημα της αγοραπωλησίας αυτής.

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΩΛΗΤΡΙΑΣ

Έτσι, μετά από τα παραπάνω, η πωλήτρια , δήλωσε ότι αποξενώνεται από κάθε τίτλο και δικαίωμά της κυριότητας, νομής και κατοχής στο πιο πάνω ακίνητο, αναγνωρίζει δε και αποκαθιστά την αγοράστρια εταιρεία πλήρη και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό του, η οποία μπορεί στο εξής να το κατέχει, νέμεται και διαθέτει όπως θέλει, κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας και υπό την παραπάνω ηρητημένη διαλυτική αίρεση.

ΕΓΓΥΗΤΙΚΕΣ ΕΥΘΥΝΕΣ ΠΩΛΗΤΡΙΑΣ

Δηλώνει ακόμη η πωλήτρια , ότι εγγυάται και υπόσχεται το πωλούμενο ακίνητο ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, εκτός από την αναφερόμενη στην συνέχεια, κατάσχεση και αναγγελλόμενη απαίτηση τρίτου, μεσεγγύηση, κληρονομικά ή από προίκα δικαιώματα τρίτων, εκνίκηση, διεκδίκηση, δουλείες πραγματικές και προσωπικές, --- όχι όμως από ρυμοτομία, αφού αυτό κείται εκτός σχεδίου κατά τα προαναφερόμενα -- αποζημίωση οδών και παρόδιων γειτόνων, προσκύρωση, τακτοποίηση, μεσοτοιχίες και αποζημίωση μεσοτοιχιών, μίσθωση, παραχώρηση της χρήσης με οποιονδήποτε τρόπο, οφειλή οποιωνδήποτε φόρων ή υπέρ ασφαλιστικών οργανισμών, κύριας ή επικουρικής ασφάλισης, από κάθε δικαίωμα τρίτου και γενικά ελεύθερα από κάθε νομικό ελάττωμα και από κάθε δικαστική ή εξώδικο φιλονικία, διένεξη και αμφισβήτηση.

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣΤΡΙΑΣ

Η αγοράστρια , όπως εδώ εκπροσωπείται , δήλωσε ότι αποδέχεται την πώληση και μεταβίβαση του παραπάνω ακινήτου, η οποία γίνεται με το συμβόλαιο αυτό, και υπό την παραπάνω ηρητημένη διαλυτική αίρεση, ότι το παρέλαβε στην πλήρη , κυριότητα,

νομή και κατοχή της, με το τίμημα των ευρώ , το οποίο καταβλήθηκε με τον τρόπο που αναφέρεται ανωτέρω και συμφώνησε και αποδέχθηκε όλα όσα προαναφέρθηκαν.

ΑΛΛΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ

Τέλος, οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν ότι παραιτούνται από κάθε δικαίωμά τους προσβολής, διάρρηξης ή ακύρωσης του παρόντος και της μεταβίβασης που έγινε, για κάθε λόγο και αιτία και ειδικά για τους λόγους που προβλέπονται από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

Κάθε διένεξη ή διαφορά των συμβαλλομένων, που μπορεί να προέλθει από το συμβόλαιο αυτό, θα επιλύεται από τα δικαστήρια των Αθηνών.

Σημειώνεται ότι:

) Οι συμβαλλόμενοι υπέβαλαν στη Δ.Ο.Υ. Χίου α) κοινή δήλωση φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) για το δικαίωμα επικαρπίας, που πήρε αριθμό αντίγραφο της οποίας μου επέδειξαν, και καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος από ευρώ, όπως προκύπτει από το με Α/Α διπλότυπο είσπραξης της άνω Δ.Ο.Υ., το οποίο προσαρτάται στο παρόν β) κοινή δήλωση τέλους συναλλαγής ακινήτου, επίσης για το δικαίωμα επικαρπίας, αντίγραφο της οποίας μου επέδειξαν, που πήρε αριθμό με την οποία δηλώθηκε η αξία του πιο πάνω ακινήτου στο ποσό των Ευρώ η δε φορολογητέα αξία αυτού σύμφωνα με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ και καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος από Ευρώ όπως αυτό προκύπτει από το με Α/Α διπλότυπο είσπραξης της ως άνω Δ.Ο.Υ., το οποίο προσαρτάται στο παρόν και γ) κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) για την ψιλή κυριότητα, που πήρε αριθμό, αντίγραφο της οποίας μου επέδειξαν, με την οποία η δηλωθείσα και η αντικειμενική αξία της επικαρπίας του πιο πάνω ακινήτου ανέρχεται στο ποσό των ευρώ και καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος από ευρώ, όπως προκύπτει από το με Α/Α διπλότυπο είσπραξης της πιο πάνω Δ.Ο.Υ. το οποίο προσαρτάται στο παρόν

ΥΠΕΥΘΥΝΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ

Οι συμβαλλόμενοι, σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση Υπουργού Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσαν σε μένα το συμβολαιογράφο με ατομική τους ευθύνη ο καθένας και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις παρ. 6 άρθρου 22 Ν. 1599/86 κατά τις οποίες "Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών", ότι:

1) Η πωλήτρια δήλωσε ότι δεν έχει πουθενά στην Ελληνική Επικράτεια αγροτικά ακίνητα πάνω από διακόσια πενήντα (250) στρέμματα και ότι το πωλούμενο αγροτεμάχιο δεν προέρχεται από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης ιδιοκτησίας της, δεν αποτελεί αναδασωτέα έκταση, ούτε προέρχεται από αγροτική αποκατάστασή της, αποτελεί δε δασική έκταση κατά το τμήμα που περιγράφεται στα προαναφερόμενα αντίστοιχα βεβαίωση δασαρχείου κατ' άρθρο 14 Νόμου 998/1979 και πιστοποιητικό του άρθρου 35 του ίδιου Νόμου .

2) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα κατ' άρθρο 65 του Ν. 2538/1997, ότι το μεταβιβαζόμενο με το παρόν ακίνητο δεν βρίσκεται εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων.

3) Δεν απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας (ΙΚΑ) για την πωλήτρια, διότι δεν εμπίπτει (αυτή) στις διατάξεις της με αριθμό Φ.21/116 απόφασης του υπουργού εργασίας και κοινωνικών ασφαλίσεων (ΦΕΚ 839/10-7-2000) της οποίας έλαβε πλήρη και σαφή γνώση.

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ

1) Η υπεύθυνη δήλωση περί μη απόκτησης εισοδήματος της πωλήτριας όμοιας της οποίας αυτή μου κατέθεσε εις διπλούν για να διαβιβάσω το ένα αντίγραφο στο τμήμα εισοδήματος της Δ.Ο.Υ. Χίου, και στην οποία μου δήλωσε υπεύθυνα και σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1, 2 και 4 του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994 ότι το προπεριγραφόμενο ακίνητο δεν της απέφερε εισόδημα κατά το χρόνο που ήταν κυρία και πάντως όχι πέραν της πενταετίας.

2) το από 26-1-05 με αριθμό 4276897/342 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας της πωλήτριας, το οποίο εκδόθηκε από τη Δ.Ο.Υ Χίου, και από τα οποία προκύπτει σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 1882/1990 ότι αυτή είναι ενήμερη για τα χρέη της προς το Δημόσιο.

3) Το με αριθ. πρωτ. πιστοποιητικό του άρθρου 105 του Ν. 2961/2001 της Δ.Ο.Υ. Χίου, από το οποίο προκύπτει ότι για τη γονική παροχή που έγινε με το ως άνω με αριθμό 11779/30-5-2008 συμβόλαιο γονικής παροχής της συμβολαιογράφου Αθήνας Α. Παπαδοπούλου δεν οφείλεται φόρος.

4) Η με αριθ. πρωτ. ληξιαρχική πράξη θανάτου του ληξιαρχείου Δήμου Χίου, από την οποία προκύπτει ο θάνατος του αποβιώσαντος, κατά τα προαναφερόμενα, δικαιοπαρόχου της πωλήτριας.

5) Η με αριθμό πρακτικού απόφαση της Επιτροπής του άρθρου 26 του Ν. 1892/90 περί δικαιοπραξιών σε παραμεθόριες περιοχές της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χίου, από την οποία προκύπτει ότι αίρεται η απαγόρευση της παρ. 1 του άρθρου 26 του Ν. 1892/90 υπέρ της εδώ αγοράστριας εταιρίας.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό
.....

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

ΘΕΜΑ ΠΡΩΤΟ

1. Κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 . ΝΔ 1024 / 1971 , όπως η παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την διάταξη του άρθρου 6 παρ.2 εδαφ.α' Ν.2052 /1992 δεν επιτρέπεται σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας σε ακίνητο εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού προ του έτους 1923 και εκτός οικισμού κάτω από 2000 κατοίκους (αγροτεμάχιο) . Κατ' εξαίρεση και με την παρ.2 άρθρ.27 Ν.2831/2000 ".....επιτρέπεται και σε γήπεδα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τα οποία έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι δόμησης κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (ΦΕΚ 228 Α`), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του α.ν.62511968 και έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια μέχρι τη δημοσίευσή του ν. 2052/1992 που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί για οποιονδήποτε λόγο. Η τήρηση του όρου της έκδοσης της οικοδομικής άδειας πριν από την ισχύ του ν. 2052/1992 δεν

απαιτείται σε όσες περιπτώσεις στο σχετικό με την έγκριση των όρων δόμησης προεδρικό διάταγμα αναφέρεται ότι έγινε παραχώρηση τμήματος των ακινήτων στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Οι ίδιες διατάξεις εφαρμόζονται και σε εκτός σχεδίου εκτάσεις στις οποίες έχουν καθορισθεί όροι και περιορισμοί δόμησης και εγκρίθηκαν η θέση και η διάταξη κτιρίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Δ (οικοδομικό σύστημα ελευθέρως δομήσεως) του ν.δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124 Α')."

ΘΕΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ

Οι ιδιοκτήτες ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων επιφάνειας πέραν των πενήντα (50) στρεμμάτων, οι οποίοι επιθυμούν να μεταβιβάσουν τούτα προς τρίτους με πώληση υπέχουν τις υποχρεώσεις του άρθρου 72 Ν.998 / 1979 κατά το οποίο αυτολεξεί προβλέπεται :

« Δικαίωμα προτιμήσεως.

1. Προκειμένου περί ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων πέραν των πενήντα (50) στρεμμάτων, των οποίων οι ιδιοκτήται επιθυμούν να μεταβιβάσουν ταύτα προς τρίτους δια πώλησεως, το Δημόσιον κέκτηται δικαίωμα προτιμήσεως επί ίσοις όροις δια την αγοράν αυτών.

Το δικαίωμα τούτο υφίσταται και ως προς ιδανικά μερίδια των Ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων τα οποία πωλούνται ως τοιαύτα. Το δικαίωμα προτιμήσεως δεν δύναται να ασκηθή επί ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων αι οποίαι υπήχθησαν εις οικιστικήν περιοχίν ή απετέλεσαν τοιαύτην περιοχίν ή επί ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων ανηκόντων εις οικοδομικούς συνεταιρισμούς δια την παραχώρησιν των επί μέρους δασοτεμαχίων εις τα μέλη των, εκτός αν συντρέχει περίπτωσις ασκήσεως αυτού κατά τας διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας.

2. Πας ιδιοκτήτης δάσους ή δασικής εκτάσεως προτιθέμενος να πωλήσῃ τούτο ή ταύτην προς οιονδήποτε τρίτον υποχρεούται να γνωστοποιήσῃ την τοιαύτην πρόθεσίν του περιεχούσης συνοπτικήν περιγραφήν του προς πώλησιν

δάσους ή δασικής εκτάσεως μετά μνείας των τίτλων κτήσεως αυτού ή της αποφάσεως αναγνωρίσεως της ιδιοκτησίας του, των στοιχείων του υποψηφίου αγοραστού και του τιμήματος εις ο συνεφωνήθη να πραγματοποιηθή ή πώλησις. Ο δασάρχης διαβιβάζει αμελλητί την δήλωσιν προς το Νομαρχιακόν Συμβούλιον Δασών, το οποίον, διαπιστούν την ύπαρξιν τίτλων ή αποφάσεων αναγνωριστικών της κυριότητος και κρίνον περί του ευλόγου τον ζητούμενον τιμήματος, αποφαινεται περί της ενδεικνυομένης ασκήσεως ή μη του δικαιώματος προτιμήσεως εις την συγκεκριμένην περίπτωσιν. Εάν οι προσκομιζόμενοι τίτλοι ή αποδεικτικά της κυριότητος στοιχεία κρίνονται μη επαρκή ή δεν αναφέρονται εις το προς πώλησιν ακίνητον, το νομαρχιακόν συμβούλιον δασών παραπέμπει το θέμα της αναγνωρίσεως της κυριότητος εις το οικείον Συμβούλιον Ιδιοκτησίας Δασών, επιλαμβανόμενον και αποφαινόμενον επί τούτου κατ' απόλυτον προτίμησιν.

Η τοιαύτη παραπομπή γνωστοποιείται προς τον υποβαλόντα την δήλωσιν ή τον αντίκλητον αυτού. Εκδοθείσης θετικής γνωμοδοτήσεως του τελευταίου τούτου συμβουλίου και γενομένης ταύτης αποδεκτής υπό του Υπουργού Γεωργίας, ακολουθούνται τα εν τη επομένη παραγράφω οριζόμενα.

3. Εφ' όσον το Νομαρχιακόν Συμβούλιον ήθελε αποφανθή υπέρ της αγοράς του δάσους ή της δασικής εκτάσεως εις την προσφερομένην τιμήν, ο δηλών καλείται δι' εγγράφου προσκλήσεως του Νομάρχου επιδιδομένης εις αυτόν ή του εν τη δηλώσει οριζόμενον αντίκλητον το βραδύτερον εντός μηνός από της υποβολής της δηλώσεώς του, όπως προσέλθῃ ενώπιον συμβολαιογράφου εν καθοριζομένη εν τη προσκλήσει ημέρα και ώρα προς υπογραφήν του πωλητηρίου συμβολαίου επί τη εις αυτόν

καταβολή του δηλωθέντος τιμήματος. Η κατά τα ανωτέρω οριζόμενη ημέρα υπογραφής του συμβολαίου δεν δύναται να απέχη πέραν των δέκα ημερών από της λήξεως της διαληφθείσης μηνιαίας προθεσμίας. Η ως άνω μηνιαία προθεσμία παρεκτείνεται κατά τρεις εισέτι μήνας εν περιπτώσει παραπομπής του θέματος της αναγνώρισεως της ιδιοκτησίας εις το Συμβούλιον ιδιοκτησίας Δασών, συμφώνως προς τα εν τη προηγούμενη παραγράφω οριζόμενα.

4. Εάν το Δημόσιον δεν ασκήση το δικαίωμα προτιμήσεως ή παρέλθουν αι προθεσμίας του ενός ή τεσσάρων μηνών κατά τα προβλεπόμενα εις τας προηγούμενας παραγράφους, ο δηλών δικαιούται να χωρήση ελευθέρως εις την σύναψιν της συμβάσεως πωλήσεως του δάσους ή δασικής εκτάσεως προς τον γνωστοποιηθέντα υποψήφιον αγοραστήν ή και έτερον αντί του δηλωθέντος τιμήματος ή μεγαλύτερον. Την ευχέρειαν ταύτην κέκτηται ο ιδιοκτήτης τον δάσους ή δασικής εκτάσεως επί δύο έτη από της εις αυτόν περιελεύσεως της αρνητικής απαντήσεως επί της κατά την παράγραφον 2 δηλώσεώς του.

5. Πάσα αιτία πωλήσεως μεταβίβασις της κυριότητος ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως άνευ προηγούμενης τηρήσεως των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ή η μεταβίβασις αντί τιμήματος μικροτέρου του περιλαμβανομένου εις την κατά την παρ. 2 του παρόντος άρθρου δήλωσιν υπόκεινται εις ακύρωσιν κηρυσσομένην δι' αποφάσεως του κατά τόπου αρμοδίου Πρωτοδικείου κατόπιν αγωγής του Δημοσίου εγειρομένης εντός διετίας από της τοιαύτης μεταβιβάσεως. Εις πάσαν περίπτωσιν πωλήσεως δάσους ή δασικής εκτάσεως ο συντάσσων το συμβόλαιον υποχρεούται να ερευνήση την τήρησιν των διατάξεων του παρόντος άρθρου και να κάμη σχετικήν μνείαν εις το συμβόλαιον, ως και να διαβιβάση αντίγραφον τούτον αμελλητί εις τον οικείον δασάρχην.

6. Οι συμβαλλόμενοι και μη συμμορφούμενοι προς τας διατάξεις του παρόντος άρθρου, ως και του άρθρου 60 του Ν.Δ. 86/1969, διώκονται ποινικώς και τιμωρούνται δια φυλακίσεως μέχρι ενός έτους.

7. Δια προεδρικού διατάγματος εκδιδόμενου τη προτάσει των Υπουργών Οικονομικών και Γεωργίας καθορίζεται εις τας λεπτομερείας αυτής ή δια την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου διαδικασία και ειδικώτερον ο τύπος της υποβλητέας υπό του πωλητού δηλώσεως, ως και της προς αυτόν προσκλήσεως, τα του ελέγχου των τίτλων και της εν περιπτώσει μη υπάρξεως αδιαμφισβητήτων τίτλων παραπομπής του θέματος της αναγνώρισεως της ιδιοκτησίας εις το οικείον Συμβούλιον ιδιοκτησίας Δασών, τα του τρόπου καταβολής του τιμήματος εις βάρος του προϋπολογισμού του οικείου Ταμείου Γεωργίας, Κτηνοτροφίας και Δασών, ως και πάσα άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.»

ΘΕΜΑ ΤΡΙΤΟ

Α) Η παράδοση όλων των νεόδμητων ακινήτων, που κατασκευάζονται από εργολάβο, με άδεια ανέγερσης από 1^{ης} -1-2006 και εντεύθεν, υπάγεται σε Φ.Π.Α.. Εξαιρείται πλέον η μεταβίβαση σε δικαιούχο απαλλαγής πρώτης κατοικίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Φ.Μ.Α.

Στην περίπτωση αγοράς της οριζόντιας ιδιοκτησίας με απαλλαγή της πρώτης (Α') κατοικίας, η δήλωση που υποβάλλεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) για το διαμέρισμα, για την αποκλειστική χρήση του χώρου στάθμευσης στον υπόγειο όροφο της οικοδομής, όπως και της αποκλειστικής χρήσης του δώματος

(άρθρο 22 του Κώδικα Φ.Π.Α. Νόμος 2859/2000, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα από το Νόμο 2859/2000, από το Νόμο 3427/2005 για την απαλλαγή της πρώτης κατοικίας σε ακίνητο που υπόκειται σε Φ.Π.Α. και από το Νόμο 3522/2006,

άρθρο 22 για της φορολόγηση των αποκλειστικών χρήσεων της οριζόντιας ιδιοκτησίας).

Η οριζόντια ιδιοκτησία – αποθήκη του υπογείου, θα υπαχθεί σε φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.).

(άρθρο 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Νόμος 2859/2000, όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 2859/2000, από το Νόμο 3427/2005 και από το Νόμο 3522/2006 και ισχύει σήμερα).

Σε περίπτωση μη ύπαρξης απαλλαγής της πρώτης κατοικίας για τον αγοραστή η δήλωση που υποβάλλεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι δήλωση φόρου προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) για την οριζόντια ιδιοκτησία, καθώς και τις ανήκουσες σε αυτή αποκλειστικές χρήσεις (άρθρο 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. Νόμος 2859/2000, όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 2859/2000, από το Νόμο 3427/2005 και από το Νόμο 3522/2006 και ισχύει σήμερα).

Β) Τα δικαιολογητικά της απαλλαγής της πρώτης (Α΄) κατοικίας είναι:

1) Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου της απαλλαγής.
2) Τοπογραφικό διάγραμμα με επ' αυτού δήλωση μηχανικού ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη οριζόντια ιδιοκτησία είναι οικοδομήσιμο. Στην περίπτωση κατά την οποία έχει εκδοθεί από την αρμόδια υπηρεσία άδεια οικοδομής, δεν απαιτείται το προηγούμενο δικαιολογητικό....

3) Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 με την οποία ο αγοραστής θα βεβαιώνει ότι:

α) είναι μόνιμος κάτοικος Ελλάδος.

β) τόσο ο ίδιος όσο και η σύζυγός του και τα ανήλικα τέκνα τους, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους.

γ) τόσο ο ίδιος όσο και η σύζυγος του δεν έχουν τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά το παρελθόν.

δ) δεν είναι συγγενής με τον πωλητή εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι και πρώτου βαθμού.

ε) Γεννήθηκε στ....., το έτος..... Αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει ύστερα από την σύνταξη του οριστικού συμβολαίου τα απαιτούμενα πιστοποιητικά, σε περίπτωση που ζητηθούν από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

στ) Δεν έχει μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία την επικαρπία κατοικίας ή την ψιλή κυριότητα ή επικαρπία οικοπέδου που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του.

η) Επίσης υποχρεούται να μη μεταβιβάσει ή συστήσει επ' αυτού οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα πλην υποθήκης, πριν την παρέλευση πενταετίας. Εφ' όσον γίνει αυτό πρέπει να υποβάλλει δήλωση και να καταβάλει εφ' άπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της νέας μεταβίβασης.

4) Αναλυτική κατάσταση ακινήτων, η οποία αποτελεί αναπόσπαστη τμήμα της προηγούμενης υπεύθυνης δήλωσης.

ΠΟΛ 1057/21-6-2004 του Υπουργείου Οικονομικών – Διεύθυνση φορολογίας κεφαλαίου, σύμφωνα με το Νόμο 1078/80, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

ΤΕΤΑΡΤΟ ΘΕΜΑ

Απαιτείται η σύνταξη πράξης τροποποιητικής της οικείας πράξης οροφοκτησίας μετά την αναθεώρηση της οικείας άδειας οικοδομής κατά τα προβλεπόμενα στην διάταξη του άρθρου 22 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Στην πράξη αυτή θα πρέπει να προσαρτηθούν α) η οικεία άδεια οικοδομής και η αναθεώρησή της β) το οικείο διάγραμμα του β ορόφου εκπονημένο κατά τα στοιχεία της οικείας μελέτης αναθεώρησης γ) υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων κατά το ν.1577/1985, στην οποία να δηλώνουν ότι δεν έχουν αλλάξει κατά τα λοιπά οι κοινόχρηστοι χώροι της οικοδομής κατά επιφάνεια, θέση και όγκο.

ΠΕΜΠΤΟ ΘΕΜΑ

Κατά τις διατάξεις των άρθρων 22, 23 και 33 του Ν.3296 /2004 ,από την 14-12-2004 και εφεξής τα τότε οφειλόμενα τέλη χαρτοσήμου της εργολαβικής σύμβασης υπολογίζονται στην αντικειμενική αξία κατά τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982. Μετά τη θέση σε ισχύ των διατάξεων του Ν. 3427/2005 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 3522/2006 και για τις συμβάσεις που υπάγονται σ' αυτόν εφαρμόζεται φόρος προστιθέμενης αξίας μεταξύ άλλων και στα νεόδμητα κατασκευαζόμενα από εργολάβο κτίσματα. Κατά συνέπεια καταργήθηκαν τα τέλη χαρτοσήμου στις εργολαβικές συμβάσεις που υπάγονται στο καθεστώς φορολογίας Φ.Π.Α.

Κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 της με αριθμό 40330 / 18-4-2005 Κοινής Υπουργικής Απόφασης Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Δικαιοσύνης η συμβολαιογραφική αμοιβή ανερχόμενη σε ποσοστό 1,20% , υπολογιζόμενη με βάση την συνολική αξία που δηλώνεται στο συμβόλαιο ή τη μεγαλύτερη αξία , που καθορίζεται από την αρμόδια αρχή , προσωρινά ή οριστικά .

Κατά δε το άρθρο 10 του Ν.Δ. 4114/1960 περί Κώδικος Ταμείου Νομικών, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει ορίζεται το τέλος του ταμείου για τις εργολαβικές συμβάσεις ανερχόμενο σε ποσοστό 1,3% επί της αντικειμενικής αξίας της εργολαβικής σύμβασης εφόσον δεν αναγράφεται αξία μεγαλύτερη αυτής.

Κατά συνέπεια τα αναλογικά συμβολαιογραφικά δικαιώματα που αναλογούν στη προκείμενη σύμβαση είναι ευρώ 720,00, τα δε αναλογικά τέλη του Ταμείου Νομικών είναι ευρώ 780,00.