

Αθήνα 28 ΙΑΝ. 1988

Αριθ. Γνωμ. 1

Προς

τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου

Ναυπλίου

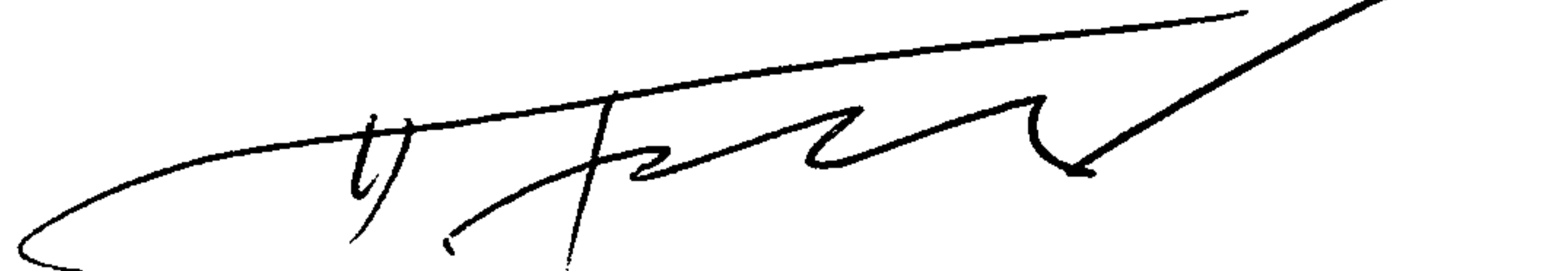
Σε απάντηση του υπ' αριθμ. 1822/1987 εγγράφου σας, με το οποίο διατυπώνετε το ερώτημα εάν είναι υποχρεωτική ή μη παράσταση Δικηγόρων σε πολυπρόσωπες δικαιοπραξίες, έχομε την τιμή να σας γνωρίσομε ότι η γνώμη μας είναι η ακόλουθη:

Με το άρθρο 42 παρ.1 του Ν.Δ. 3026/54¹⁵⁴ "περί του Κώδικος των Δικηγόρων", ορίζεται μεταξύ άλλων, ότι "επί συμβολαιογραφικών εγγράφων εν γένει, αντικείμενον έχόντων την σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση, ή κατάργηση πραγματικών δικαιωμάτων επί ακινήτων και πλοίων και εφ' όσον αι ανωτέρω συμβάσεις έχουν αντικείμενο τουλάχιστον 300.000 δραχμών, απαιτείται η παράσταση Δικηγόρου δι' έκαστον των συμβαλλομένων μερών". Ας σημειωθεί ότι το ανωτέρω ποσό των 300.000 δραχμών, διά μεν τις περιφέρειες των Δικηγορικών Συλλόγων Αθηνών και Πειραιώς αυξήθηκε σε δρχ. 5.000.000 διά των υπ' αριθμ. 125403 της 22.11.1954 και 63347 της 7.7.1975 αντιστοίχως αποφάσεων του Υπουργού Δικαιοσύνης, διά δε τις λοιπές περιφέρειες αυξήθηκε σε δρχ. 750.000 διά του άρθρου 1 του Ν.950/1979. Περαιτέρω με την διάταξη του άρθρου 161 παρ.1 του ίδιου Δικηγορικού Κώδικα, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.1 του άρθρου 25 του νόμου 723/1977 (ΦΕΚ-300Α), ορίζεται ότι "Διά την σύνταξη ιδιωτικών εγγράφων ή σχεδίων δημοσίων εγγράφων περί πάσης φύσεως δικαιοπραξίας, το ελάχιστον όριον της αμοιβής του Δικηγόρου εκάστου των μερών ορίζεται επί τη βά

σει της αξίας του αντικειμένου αυτής α)διά το μέχρι των 5.000.000 δραχμών ποσό εις ποσοστόν 1% και β)διά το από των 5.000.000 δραχμών και πέραν εις ποσοστόν 0,5%". Εξ άλλου διά της παρ.2 του άρθρου 25 του ως άνω νόμου 723/1977, ορίζεται ότι η κατά την παρ.1 του άρθρου 161 του Δικηγορικού Κώδικα αμοιβή του Δικηγόρου προκαταβάλλεται εις τον οικείον/Δικηγορικό Σύλλογο, ο οποίος και αποδίδει ταύτην εις τον δικαιούχο Δικηγόρο μετά παρέλευση 15 τουλάχιστο ημερών. Από την ως άνω διάταξη της παρ.1 του άρθρου 161 του Δικηγορικού Κώδικα συνάγεται σαφώς, ότι η αμοιβή του Δικηγόρου στις πολυπρόσωπες δικαιοπραξίες ορίζεται επί τη βάσει της αξίας του αντικειμένου της δικαιοπραξίας. Αντικείμενο δε της δικαιοπραξίας είναι το εις έκαστον των συμβαλλομένων μερών ανήκον ποσοστόν συγκυριότητας, επί της αξίας του οποίου πρέπει κατά την προαναφερθείσα διάταξη του άρθρου 161 παρ.1 του Ν.Δ.3026/59 να καθορισθεί και η καταβλητέα αμοιβή του Δικηγόρου (βλ. υπ' αριθ. 715/1979 Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους). Η άποψη αυτή είναι σύμφωνη με την λογική ερμηνεία του νόμου και το περί δικαίου αίσθημα, η ορθότητά της δε συνεπικουρείται και από τα εξής: 1) Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας για την καθ' ύλη αρμοδιότητα των πολιτικών Δικαστηρίων σε περίπτωση ομοδικίας, αν πρόκειται για διαιρετά δικαιώματα, λαμβάνεται υπ' όψη το αίτημα κάθε ενάγοντος ή το αιτούμενο από κάθε εναγόμενο. 2) Κατά το άρθρο 101 του Δικηγορικού Κώδικα, σε περίπτωση σωρεύσεως περισσοτέρων αγωγών στο ίδιο δικάγραφο, για κάθε μία από τις σωρευόμενες αγωγές οφείλεται ιδιαίτερη αμοιβή επί τη βάσει του ποσού ή του αιτήματος, ως εάν οι αγωγές αυτές συνετάσσοντο χωρισμένως σε ιδιαίτερα δικάγραφα. (Α.Π.363/1980 Νομ.Βήμα 28-1980-σελ.1737). 3) Στις πολυπρόσωπες και πολλαπλές δικαιοπραξίες, καθέ-

νας συμβαλλόμενος μπορεί να παρασταθεί με δικό του δικηγόρο που θα αμοιφθεί ανάλογα με το μερίδιό του. Στις περιπτώσεις όμως που το μερίδιό του είναι κάτω του υποχρεωτικού ορίου δεν απαιτείται υποχρεωτική παράσταση δικηγόρου. και 4) Οι πολλαπλές και πολυπρόσωπες δικαιοπραξίες μπορούν να καταρτισθούν με περισσότερα του ενός συμβόλαια, αφού η κατάρτισή τους με περισσότερα του ενός συμβόλαια δεν είναι απαγορευτική, ούτε και προσκρούει στην παρ. 2 του άρθρου 19 του Ν.723/1977, κατά την οποία σε περιπτώσεις δικαιοπραξίας ιδανικού μεριδίου ακινήτου ο συμβολαιογράφος είναι υποχρεωμένος να λάβει υπόψη του τις προγενέστερες μεταβιβάσεις ιδανικών μεριδίων του αυτού ακινήτου μεταξύ των αυτών συμβαλλομένων μερών, γιατί στην προκειμένη περίπτωση δεν πρόκειται περί μεταβιβάσεως ιδανικών μεριδίων του αυτού ακινήτου μεταξύ των αυτών συμβαλλομένων μερών, αλλά περί μεταβιβάσεως ιδανικών μεριδίων του αυτού ακινήτου μεταξύ διαφορετικών συμβαλλομένων μερών. Η κατάρτιση όμως των πολλαπλών και πολυπροσώπων δικαιοπραξιών με πολλά συμβόλαια, εκτός του ότι επιφέρει άσκοπη οικονομική επιβάρυνση των συμβαλλομένων, δημιουργεί και πλείστα όσα προβλήματα, που περιπλέκουν και δυσχεραίνουν τις συναλλαγές. Μετά από όλα όσα εκτέθηκαν αναλυτικώς πιο πάνω, συνάγεται κατά τρόπο σαφή και αναμφίβολο, ότι η αμοιβή του δικηγόρου στις περιπτώσεις καταρτίσεως πολυπροσώπων δικαιοπραξιών θα πρέπει να καθορίζεται όχι επί του συνόλου της αξίας, αλλά μόνον επί της αξίας του ανήκοντος στον καθένα χωριστά συγκύριο μεριδίου.

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου



Παν. Ταρασουλέας