



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα ...18/7/2003...

Αριθ. Πρωτ. 3014/Γ.Ν.Ω.Κ., 5.

Π ρ ο ς

Το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Λάρισας

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

(επί του τεθέντος δια του υπ' αριθμ. 389/13-11-2002 εγγράφου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου του Εφετείου Λάρισας ερωτήματος)

Οι διατάξεις των άρθρων 113-125 του Ν. 2830/2000 αναφέρονται στα αναλογικά δικαιώματα του συμβολαιογράφου από την σύνταξη συμβολαίων που αναφέρονται στα άρθρα 115, 117 και 118 του Νόμου τούτου, και στην απόδοση αυτών στον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο ή στον εντεταλμένο υπό του Συλλόγου συμβολαιογράφο, ως και στην διανομή αυτών συμφώνως προς τα υπό των άρθρων 116, 117, 118 και 120 του αυτού Νόμου ως το άρθρο 120 ετροποποιήθη υπό του άρθρ. 59 παρ. 10, 11 του Ν. 3160/2003, οριζόμενα.

Εκ των διατάξεων αυτών, στο άρθρο 115, στο οποίο προσδιορίζεται η έννοια του «κρατικού συμβολαίου» γίνεται αναφορά σε «συμβόλαια, πράξεις ή εκθέσεις» που χαρακτηρίζονται ως «κρατικά συμβόλαια» όταν «ένα από τα μέρη

που συμβάλλεται συνυπογράφει, συναινεί ή αποκτά δικαιώματα» καταλέγεται μεταξύ των αναφερομένων στις παρ. 1, 2, 3 και 4 του αυτού άρθρου νομικών προσώπων, των οποίων ο προσδιορισμός είναι μεν ευρύτατος, ως αναφερόμενος και σε νομικά πρόσωπα πλείονα εκείνων που αναφέρονται στο άρθρ. 51 του Ν. 1892/1990 που καθορίζει τον κύκλο των υπηρεσιών και οργανισμών του καλουμένου «δημοσίου τομέα», είναι όμως απολύτως συγκεκριμένος και αποκλειστικός.

Μεταξύ αυτών περιλαμβάνονται, ως αναφέρεται στην παρ. 1 περ. ε' και στ' του άρθρου 115, αφ' ενός οι «κρατικές τράπεζες Ελλάδος, Αγροτική και η Ελληνική τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως» και αφ' ετέρου «τραπεζικές και άλλες ανώνυμες εταιρείες, στις οποίες το Δημόσιο ή τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα έχουν το σύνολο ή την πλειοψηφία των μετοχών του εταιρικού κεφαλαίου ή έχουν κρατικό προνόμιο ή κρατική επιχορήγηση. Εξαιρούνται η Εθνική και η Εμπορική τράπεζα, οι οποίες υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 117 του παρόντος, εκτός εάν χορηγούν δάνεια για λογαριασμό του Οργανισμού Εργατικής κατοικίας». Περαιτέρω, το μεν άρθρο 116 του αυτού Νόμου αναφέρεται στην κατανομή των αναλογικών δικαιωμάτων του συμβολαιογράφου των προερχομένων από την σύνταξη συμβολαίων, πράξεων ή εκθέσεων, στα οποία συμβάλλονται τα αναφερόμενα στο άρθρο 115 πρόσωπα, το δε άρθρο 117 αναφέρεται στην κατανομή των αναλογικών δικαιωμάτων, των προερχομένων από την σύνταξη συμβολαίων, στα οποία συμβάλλονται «ημεδαπές ή αλλοδαπές τράπεζες, οι οποίες λειτουργούν ή συμβάλλονται στην Ελλάδα, πλην εκείνων που αναφέρονται στο άρθρο 115 ή θυγατρικές εταιρείες των τραπεζών αυτών ή

εταιρείες, κατά τη σύσταση, τροποποίηση, μετατροπή ή συγχώνευση των οποίων μετέχουν οι πιο πάνω τράπεζες ή θυγατρικές εταιρείες των εν λόγω τραπεζών».

Ως συνάγεται εκ των ανωτέρω σαφώς η κατά τις προμνησθείσες διατάξεις κατάθεση και διανομή των αναφερομένων αναλογικών δικαιωμάτων του συμβολαιογράφου προϋποθέτει αναγκαίως την κατάρτιση συμβολαιογραφικής συμβάσεως, στην οποία ένα εκ των συμβαλλομένων μερών καταλέγεται στα υπό του άρθρου 115 μνημονευόμενα ειδικώς νομικά πρόσωπα, διότι μόνον τότε η σχετική σύμβαση έχει τον χαρακτηρισμό του «κρατικού συμβολαίου». Ειδικότερον, επί συμβάσεως που έχουν ως αντικείμενο την ανέγερση πολυόροφης οικοδομής επί ακινήτου ιδιοκτησίας ενός εκ των αναφερομένων στο άρθρο 115 νομικών προσώπων έναντι αμοιβής του συμβαλλομένου εργολάβου που συνίσταται στην προς αυτόν σταδιακή μεταβίβαση ποσοστών του οικοπέδου εξ αδιαιρέτου και των αντιστοίχων προσδιοριζομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών και η οποία έχει τον χαρακτήρα οριστικής ενοχικής τοιαύτης (Α. Γαζής ΝοΒ 30 σε. 1414-1415) και επί της, κατά τους όρους αυτής, συναφούς μεταγενέστερης εκπονητικής τοιαύτης, της αφορώσης στην οριστική μεταβίβαση συγκεκριμένου διαμερίσματος προς τρίτον αγοραστήν, πρέπει να σημειωθούν τα εξής: Η διάταξη του άρθρου 114 «καταλαμβάνει τα συμβόλαια, πράξεις ή εκθέσεις, στις οποίες ένα από τα μέλη που συμβάλλεται συνυπογράφει, συναινεί ή αποκτά δικαιώματα» είναι εκ των αναφερομένων στο αυτό άρθρο νομικών προσώπων. Η διάταξη είναι ευρύτερη κατά πρόβλεψη της προΐσχυσάσης συναφούς του άρθρ.99 του Ν.670/1977, η οποία προκειμένης κατανομής δικαιωμάτων εκ κρατικών συμβολαίων ανεφέρετο μόνον στα συμβαλλόμενα μέρη, όταν ένα εκ

τούτων είχε την ιδιότητα των αναφερομένων τοιούτων νομικών προσώπων. Διότι δεν αναφέρεται μόνον στο νομικό πρόσωπο που συμβάλλεται, αλλά και σε εκείνο που «συνυπογράφει», «συναινεί», ή «αποκτά δικαιώματα». Εν όψει της προβλέψεως αυτής, προκειμένης συμβάσεως μεταξύ οικοπεδούχου, του έχοντος δηλαδή την ιδιοκτησία του ακινήτου νομικού προσώπου εκ των κατά τα άνω αναφερομένων, και εργολάβου, δια της οποίας ο τελευταίος αναλαμβάνει, έναντι συνομολογηθείσης αντιπαροχής να ανεγείρει επί του οικοπέδου του πρώτου οικοδομή, ο δε οικοπεδούχος, στην αυτήν σύμβαση, υπόσχεται όπως, αναλόγως προς την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών μεταβιβάσει κατά κυριότητα ωρισμένα ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου του προς τον εργολάβον ή τον υπ'αυτού υποδειχθησόμενον τρίτον, ο οποίος δύναται να είναι και ο προσυμφωνήσας μετά του εργολάβου την αγορά διαμερίσματος της ανεγειρομένης οικοδομής, είναι προφανές ότι οι όροι, η φύση και ο σκοπός της τοιαύτης εργολαβικής συμβάσεως περιέχουν σαφή την συναίνεση του ιδιοκτήτου, υπό την μορφή αφηρημένης δικαιοπραξίας, γενομένης δι'απευθυντέας μονομερούς δηλώσεως, η οποία έχει, ως εκ του σκοπού στον οποίον αφορά, χαρακτήρα πληρεξουσιότητας, σε συμβολαιογραφικό τύπο υποκειμένης, με τον οποίο παρέχεται στον εργολάβο η ανέκκλητη εντολή να προβεί αυτός, ως αντιπρόσωπος του ιδιοκτήτου, στις μεταβιβάσεις προς τρίτους, έστω και αν αυτοί δεν είναι απ'αρχής ωρισμένοι, είναι όμως εν προκειμένω, οριστοί (Γ. Μπαλής, ενθ'ανωτ. §127, Λιτζερόπουλος Ερμ. Α.Κ. 411). Συνεπώς, εφ'όσον στην τοιαύτη εργολαβική σύμβαση, περιέχεται η υπό την ανωτέρω έννοια «συναίνεση» του ιδιοκτήτου (νομικού προσώπου), δια συμβολαιογραφικού εγγράφου διδομένη, για

την, δι' επιγενομένης συμβάσεως, μεταβίβαση της κυριότητας ωρισμένων ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, έπεται ότι και τα μετά ταύτα συντασσόμενα συμβόλαια μετά του τρίτου τα έχοντα χαρακτήρα εκπαιητικής συμβάσεως, περιλαμβάνονται στα αναφερόμενα στο άρθρο 115 του Ν.2830/2000 τοιαύτα και υπόκεινται στην κατά το άρθρο 114 του νόμου αυτού οριζομένη κατανομή.

Τούτο, και εφ'όσον αφίσταται χρονικώς η σύναψη της εκπαιητικής συμβάσεως από την ενοχική μεταξύ εργολάβου και τρίτου αγοραστού τοιαύτην. Διότι, στην πράξη, συνήθως, κρατεί η ταυτόχρονη σύναψη και της ενοχικής συμβάσεως μεταξύ εργολάβου και τρίτου και της εμπράγματης τοιαύτης μεταξύ οικοπεδούχου και τρίτου.

Ο Αντεισαγγελεύς του Αρχείου Πάγου

Γεώργιος Ζορμπάς

Κοινοποίηση:

Υπουργείο Δικαιοσύνης

Τμήμα Ειδικών Ποιν. Υποθέσεων