



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 17-3-2011

Αριθ. Πρωτ.....207

Γνωμ. 7

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ
ΤΗΛ. 2106411526
ΦΑΞ 2106411523

Προς

Τον κ. Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου Χαλανδρίου

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

(Επί ερωτήματος που τίθεται με το υπ' αριθμ. πρωτ. 6351/10-1-2011 έγγραφο σας , περί του εάν είναι σύννομη η μεταγραφή διανεμητηρίου συμβολαίου το οποίο συντάχθηκε χωρίς την συμμετοχή όλων των κοινωνών).

Επί του τεθέντος με το ανωτέρω έγγραφο ερωτήματος σας, η γνώμη μας είναι η εξής :

Σύμφωνα με το άρθρο 798 του Αστικού Κώδικα , η λύση της κοινωνίας επέρχεται με διανομή , για την οποία σύμφωνα με το επόμενο άρθρο (799 Α.Κ) απαιτείται συμφωνία όλων των κοινωνών . Η εξώδικη (εκούσια) διανομή του κοινού πράγματος , είναι σύμβαση μεταξύ όλων των κοινωνών, η οποία έχει ως αντικείμενό της την αμοιβαία μεταβίβαση των μερίδων τους , έτσι ώστε καθένας

από αυτούς να αποκτήσει πλήρες δικαίωμα σε συγκεκριμένο τμήμα του κοινού πράγματος . Για την κατάρτιση της σύμβασης αυτής , απαιτείται υποχρεωτικά η σύμφωνη γνώμη όλων των κοινωνών , επειδή η διανομή δεν αφορά τον τρόπο διοίκησης του επικοίνου , ώστε να μπορεί να ρυθμιστεί με απόφαση της πλειοψηφίας, αλλά άπτεται της ίδιας της ύπαρξης της έννομης σχέσης της κοινωνίας , καθόσον με αυτή ανατρέπεται η κατ' ιδανικά μερίδια ένταξη του δικαιώματος με την αμοιβαία μεταβίβαση των μερίδων των κοινωνών , έτσι ώστε καθένας από αυτούς να αποκτήσει πλήρες δικαίωμα σε συγκεκριμένο τμήμα του όλου κοινού πράγματος (Γεωργιάδη – Σταθόπουλου Αστικός Κώδιξ, Ερμηνεία κατ' άρθρο IV σελ. 198, I . Καράκωστα Αστικός Κώδικας , τόμος έκτος υπό το άρθρο 798, Β. Βαθρακοκοίλη Ερμηνεία – Νομολογία Αστικού Κώδικα τομ. Γ σελ. 284) . Γι' αυτό αν η σύμβαση δεν καταρτισθεί μεταξύ όλων των κοινωνών , είναι άκυρη (Α.Π 551/1975 Ε.Ε.Ν 43.754). Έχει μάλιστα κριθεί νομολογιακά ότι η κατάρτιση προσυμφώνου με αντικείμενο την διανομή , συμβαλλόμενους όλους τους κοινωνούς , με το οποίο παρέχεται το δικαίωμα κατάρτισης της οριστικής σύμβασης με αυτοσύμβαση(άρθρο 235 Α.Κ) , πρέπει να συνοδεύεται από την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης πάλι από όλους τους κοινωνούς , διαφορετικά η οριστική αυτή σύμβαση είναι άκυρη (Α.Π 404/1974 Νο.Β 22.1383). Οι ανωτέρω διαπιστώσεις δεν ανατρέπονται από το ότι με την διάταξη του άρθρου 793 εδάφιο α του Α.Κ, επιτρέπεται η διάθεση ιδανικού μεριδίου από κάθε κοινωνό . Διότι διαφορετικό είναι το ζήτημα της αμοιβαίας διάθεσης ιδανικών μεριδίων μεταξύ κοινωνών, χωρίς πάντως, στην περίπτωση αυτή να περιλαμβάνεται και η δυνατότητα μεταβίβασης συγκεκριμένου μέρους του κοινού

πράγματος , ώστε να συνιστάται αυτοτελής και ανεξάρτητη ιδιοκτησία στο συγκεκριμένο μέρος του κοινού (Α.Π 207/1973 Ε.Ε.Ν 40.698, Α.Π 1265/1976 Νο.Β 24.892) και διαφορετικό η λύση της κοινωνίας για την οποία απαιτείται η σύμπραξη όλων των κοινωνιών . Έτσι , συμβόλαιο στο οποίο δεν συμμετέχουν όλοι οι κοινωνοί , το οποίο τιτλοφορείται ως «διανομή ακινήτων» , είναι άκυρο ως τέτοιο και συνεπώς μη μεταγράψιμο κατά το άρθρο 1193 του Αστικού Κώδικα .

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου



Νικόλαος Παντελής

Ε.Θ.