

Αθήνα 16. 10. 1986

Αριθ. Γνωμ. 12

Προς

το Υπουργείο Δικαιοσύνης

(Διεύθυνση Ε - Τμήμα 2)

Στο συνημμένο και επαναφερόμενο (μαζί με όλη τη σχετική αλληλογραφία με το Υπουργείο των Εξωτερικών που μας διαβιβάσατε) υπ' αριθ. 19.000/1986 έγγραφό σας διατυπώνεται το ερώτημα αν κατά το Ελληνικό Δίκαιο είναι έγκυρες ή όχι οι εμπράγματες συμβάσεις για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα, οι οποίες καταρτίζονται εγγράφως από ομογενείς στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και επικυρώνονται από τον εκεί δημόσιο συμβολαιογράφο (NOTARY PUBLIC), το ερώτημα δε αυτό διατυπώνεται, όπως αναγράφεται στο ως άνω υπ' αριθ. 19.000/1986 έγγραφό σας, προκειμένου να δοθούν οι δέουσες οδηγίες στους Υποθηκοφύλακες της Χώρας για τη μεταγραφή ή μη των εν λόγω εμπραγμάτων συμβάσεων. Έχουμε την τιμή να σας γνωρίσομε ότι η γνώμη μας στο παραπάνω ερώτημα είναι η ακόλουθη:


1. Με το άρθρο 11 του Αστικού Κώδικα ορίζεται ότι «η δικαιοπραξία είναι έγκυρη ως προς τον τύπο αν είναι σύμφωνη είτε με το δίκαιο που διέπει το περιεχόμενό της, είτε με το δίκαιο του τόπου όπου επιχειρείται είτε με το δίκαιο της ιθαγένειας όλων των μερών». Στη συνέχεια με το άρθρο 12 του Αστ. Κώδικα ορίζεται ότι «ο τύπος εμπράγματης δικαιοπραξίας ρυθμίζεται από το δίκαιο της τοποθεσίας του πράγματος». Από

την αντιπαραβολή των διατάξεων αυτών προκύπτει ότι ο κανόνας LOCUS REGIT ACTUM που διατυπώνεται στο άρθρ.11 Αστ.Κωδ. δεν ισχύει ειδικά για τις εμπράγματος δικαιοπραξίες, δηλαδή για τις δικαιοπραξίες που επιχειρούνται στην αλλοδαπή, με τις οποίες συμφωνείται ότι μεταβιβάζεται η κυριότητα ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα. Ο τύπος των εμπραγμάτων αυτών δικαιοπραξιών ρυθμίζεται, κατά τη ρητή διάταξη του άρθρ.12 Αστ.Κωδ., από το δίκαιο της τοποθεσίας του πράγματος, δηλαδή από το Ελληνικό δίκαιο.

2.- Θα πρέπει πρώτα να λεχθεί ότι για την ενοχική δικαιοπραξία (πώληση κ.τ.λ.), η οποία αποτελεί την κατ'άρθρ.1033 Αστ.Κωδ. «νόμιμη αιτία» για τη συμφωνία περί μεταβίβασης της κυριότητας, δεν έχει εφαρμογή το άρθρ.12 Αστ.Κωδ., αλλά ισχύει ο κατ'άρθρ.11 Αστ.Κωδ. κανόνας LOCUS REGIT ACTUM (πρβλ. π.χ. για πώληση αυτοκινήτου που καταρτίσθηκε ατύπως στη Γερμανία, Α.Π. 212/1980, ΝοΒ 28, 1484). Έτσι π.χ. το προσύμφωνο που συντάσσεται στην αλλοδαπή για πώληση ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα είναι έγκυρο αν περιβληθεί τον τύπο που ορίζει το δίκαιο της πολιτείας στην οποία καταρτίζεται το προσύμφωνο (πρβλ. για προσύμφωνο που καταρτίσθηκε με ιδιωτικό έγγραφο στην πολιτεία Ουάϊο των ΗΠΑ, επικυρώθηκε εκεί από τον NOTARY PUBLIC και αφορούσε μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα Α.Π. 1474/1979, ΝοΒ 28, 1058). Επίσης το πληρεξούσιο έγγραφο που καταρτίζεται στην αλλοδαπή, με το οποίο παρέχεται πληρεξουσιότητα σε αντιπρόσωπο να πωλήσει ακίνητο που βρίσκεται στην Ελλάδα, είναι έγκυρο αν περιβληθεί τον τύπο που ορίζει το δίκαιο της πολιτείας στην οποία καταρτίζεται το πληρεξούσιο, ενώψη του ότι το άρθρο 217 εδάφ.2

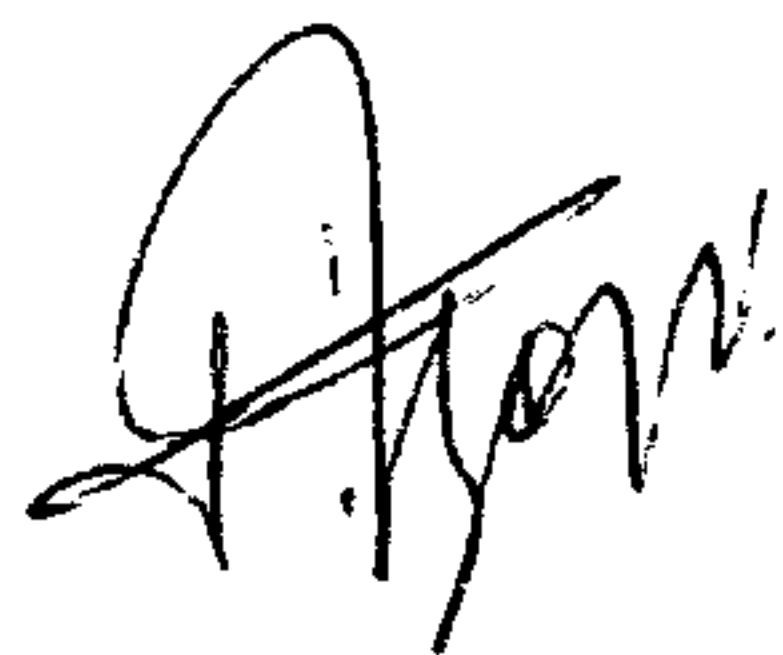
Αστ.Κωδ. αφορά πληρεξούσια που καταρτίζονται στην Ελλάδα (πρβλ για πληρεξούσιο που καταρτίσθηκε στην Αυστραλία και αφορούσε μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου που βρισκόταν στην Ελλάδα Α.Π. 275/1972, ΝοΒ.20, 1027, πρβλ. και Κρίστη, Πανεπιστημιακά παραδόσεις, 1967-1968, σελ.191, αντίθετη άποψη, με επίκληση του άρθρου 217 εδάφ.2 Α.Κ. υποστηρίζει ο Μαριδάκης, Ιδιωτικόν Διεθνές Δίκαιον, Βίβλδ., Ι, 1967, παρ.30, σημ.72). Συνεπώς το άρθρ.12 Αστ.Κωδ. δεν αναφέρεται στις ως άνω, αλλά αφορά μόνο τις εμπράγματος δικαιοπραξίες, δηλαδή συμφωνίες για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα, οι οποίες καταρτίζονται στην αλλοδαπή.

**F** φαίνεται να



3.- Ως προς τις εμπράγματος δικαιοπραξίες (δηλαδή τις συμβάσεις με τις οποίες συμφωνείται ότι για νόμιμη αιτία μεταβιβάζεται η κυριότητα ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα), στις οποίες συμβάλλονται συνήθως ομογενείς και οι οποίες καταρτίζονται στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και επικυρώνονται από τον εκεί δημόσιο συμβολαιογράφο (NOTARY PUBLIC), πρέπει, για να ερευνηθεί το κύρος των συμβάσεων αυτών κατά το Ελληνικό Δίκαιο (και ειδικότερα κατά το άρθρο 12 Αστ.Κωδ.), να λεχθούν πρώτα τα ακόλουθα σε σχέση με την ιδιότητα και τις αρμοδιότητες του NOTARY PUBLIC στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και ειδικότερα στην πολιτεία της Νέας Υόρκης, όπου και γεννήθηκαν τα ζητήματα, όπως φαίνεται από τα έγγραφα του Υπουργείου των Εξωτερικών που μας διαβιβάζετε: α) Κατά το δίκαιο της πολιτείας της Νέας Υόρκης ο NOTARY PUBLIC (δημόσιος συμβολαιογράφος) είναι δημόσιος λειτουργός, δίνει τον όρκο της υπηρεσίας, πρέπει να έχει ορισμένα προσόντα (ήθος, έλλειψη καταδί-

κης για ορισμένα αδικήματα, συνηθισμένη σχολική εκπαίδευση, γνώση των καθηκόντων και των ευθυνών δημόσιου συμβολαιογράφου και διορίζεται από τον Γραμματέα της πολιτείας (SECRETARY OF STATE, δηλαδή τον Υπουργό Εσωτερικών της πολιτείας). β) Ο NOTARY PUBLIC δεν είναι ανάγκη να είναι νομικός (δικηγόρος κ.λ.π.), αλλά μπορεί παράλληλα να ασκεί και άλλο επάγγελμα (π.χ. φαρμακοποιού, εμπόρου κ.τ.λ.). Αν όμως ο NOTARY PUBLIC είναι δικηγόρος έχει τις παρακάτω (υπό στοιχείο δ) ευρύτερες δικαιούσεις και αρμοδιότητες. γ) Ο NOTARY PUBLIC περιορίζεται συνήθως να επικυρώνει με την υπογραφή του και τη σφραγίδα του την έγγραφη σύμβαση που με ιδιωτικό έγγραφο έχουν ήδη συντάξει οι συμβαλλόμενοι. Η επικύρωση αυτή από τον NOTARY PUBLIC γίνεται κάτω από την ως άνω έγγραφη σύμβαση (δηλαδή κάτω από το ιδιωτικό έγγραφο). Με την επικύρωση αυτή ο NOTARY PUBLIC δεν αρκείται απλώς στη βεβαίωση της γνησιότητας των υπογραφών των συμβαλλομένων, αλλά βεβαιώνει ότι οι συμβαλλόμενοι εμφανίστηκαν ενώπιον του και του δήλωσαν το είδος της συμβάσεως που συνήψαν (ο νομικός χαρακτήρας της οποίας, πώληση κ.λ.π., προσδιορίζεται συγκεκριμένα στην επικύρωση), τη γλώσσα στην οποία συνέταξαν το κείμενο της συμβάσεως που υπογράφουν αυτοί και δύο μάρτυρες και επί πλέον ότι οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν στον NOTARY PUBLIC ότι εκτελέσανε τη σύμβαση και ότι η σύμβαση κ.λ.π. είναι αποτέλεσμα της ελεύθερης θελήσεώς τους. Αυτά όλα βεβαιώνονται από τον NOTARY PUBLIC με την επικύρωσή που κάνει ο ίδιος κάτω από το έγγραφο της συμβάσεως, δηλαδή κάτω από το ιδιωτικό έγγραφο που έχουν συντάξει και υπογράφει οι συμβαλλόμενοι και δύο μάρτυρες, όπως φαίνεται άλλως τε και από αντίγραφα τέτοιων συμβάσεων που μας διαβιβάζετε στη συνημμένη αλ-



λληλογραφία. δ) Αν ο NOTARY PUBLIC είναι δικηγόρος δικαιούται κατά νόμο να παρέχει στους συμβαλλόμενους κάθε νομική συνδρομή και ιδιαίτερα να συντάσσει τα έγγραφα που επικυρώνει και να βοηθεί και να συμβουλεύει τους συμβαλλόμενους στη σύνταξη των εγγράφων αυτών. ε) Παρά το ότι τα ανωτέρω υπό στοιχείο δ δεν επιτρέπεται κατά νόμο να επιχειρεί ο μη νομικός (ο μη δικηγόρος) NOTARY PUBLIC, εν τούτοις κατά το δίκαιο ορισμένων Πολιτειών (όπως π.χ. της Πολιτείας της Νέας Υόρκης) επικράτησε η πρακτική οι NOTARY PUBLIC (είτε είναι, είτε δεν είναι δικηγόροι ή νομικοί) να συντάσσουν πράξεις που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν σε ξένη χώρα, σύμφωνα με τον τύπο της χώρας αυτής (π.χ. για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα ο NOTARY PUBLIC επικυρώνει το έγγραφο της συμβάσεως που έχει συνταχθεί κατά τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου που ισχύει στην Ελλάδα, τέτοια δε έγγραφα μας διαβιβάζετε στη συνημμένη αλληλογραφία). Η πρακτική αυτή βασίζεται σε διάταξη που αφορά τους πιστωτικούς τίτλους, κατά την οποία επιτρέπεται η τήρηση του τύπου της πολιτείας, στην οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθεί το έγγραφο (πρβλ. για όλα τα παραπάνω την υπ' αριθ. πρωτ. 184/22.4.1986 Γνωμοδότηση του Ελληνικού Ινστιτούτου Διεθνούς και Αλλοδαπού Δικαίου, σε συνδυασμό με εμπράγματα συμβάσεις που καταρτίσθηκαν στις Η.Π.Α. και επικυρώθηκαν από τον NOTARY PUBLIC, τις οποίες μας διαβιβάζετε στη συνημμένη αλληλογραφία).

4.- Ύστερα από όσα εκτεθήκανε παραπάνω ερωτάται αν πληροούνται οι απαιτούμενος από το άρθρο 12 Αστ.Κωδ. τύπος στις περιπτώσεις που η εμπράγματη δικαιοπραξία (για μεταβίβαση της

κυριότητας ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα), η οποία καταρτίσθηκε στις Η.Π.Α., περιβληθεί έναν από τους ως άνω υπό τον αριθμό 3 αναφερόμενους τύπους της δικαιοπραξίας.

5. -- Κατά τα διδασκόμενα στο Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο απαιτούμενος από το άρθρο 12 (σε συνδυασμό με το άρθρο 369) Αστ.Κωδ. τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου για τις εμπράγματος δικαιοπραξίες που καταρτίζονται στην αλλοδαπή για ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα πρέπει να θεωρηθεί ότι τηρήθηκε αν η εμπράγματη δικαιοπραξία καταρτισθεί «κατά τους περί δημοσίων εγγράφων τύπους» της πολιτείας στην οποία επιχειρείται ή κατάρτιση της δικαιοπραξίας (Γ.Μαριδάκη, Ιδιωτικόν Διεθνές Δίκαιον, 1967, έκδ.β, σελ.470, σημ.56), δηλαδή το αν ο τύπος της δικαιοπραξίας που τηρήθηκε στην αλλοδαπή έχει ή όχι χαρακτήρα δημοσίου εγγράφου θα κριθεί κατά το εσωτερικό δίκαιο της χώρας, στην οποία καταρτίσθηκε η δικαιοπραξία (Ηλ. Κρίσπη, Ο τύπος της δικαιοπραξίας κατά το ιδιωτικόν διεθνές δίκαιον, 1960, σελ.242-243, Σταθόπουλος εις Γεωργιάδη-Σταθοπούλου, Αστικός Κώδιξ-Εμπράγματο δίκαιο, αρθρ.1192, αριθ. 30). Ειδικότερα διδάσκεται ότι ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου πρέπει να θεωρηθεί ότι τηρήθηκε «εάν η δήλωση της βουλήσεως περιβληθεί τον τύπον του δημοσίου εγγράφου, οίον τον γνωρίζει η Πολιτεία, ένθα ευρίσκεται το πρόσωπον όταν εξωτερικεύει την βούλησίν του, οιαδήποτε και αν είναι η δημοσία αρχή ή τις συμπράττει και οιοσδήποτε και αν είναι ο βαθμός, στενός ή χαλαρός, καθ'ον η αρχή αυτή συμμετέχει εις την τελείωσιν της δικαιοπραξίας» (Μαριδάκη, όπ.παρ., σελ.468, σημ. 48 και ενεί άλλες παραπομπές). Επίσης διδάσκεται ότι «ορθόν και ενεί άλλες παραπομπές». Επίσης διδάσκεται ότι «ορθόν και σκόπιμον είναι να γίνωνται δεκταί αποκλίσεις και όταν

ο βαθμός χαλαρότητας ή αυστηρότητας του ενός τύπου εν συγκρίσει προς τον έτερον είναι υψηλός» (Ηλ.Κρίσπη, όπ.παρ., σελ. 247, σημ.18). Για το θέμα του αν τηρήθηκε στην αλλοδαπή ο αντίστοιχος προς τα ημεδαπά συμβολαιογραφικά έγγραφα τύπος του δημοσίου εγγράφου υποστηρίζεται ότι δεν μπορεί να τεθεί εκ των προτέρων κανόνας που να έχει γενική ισχύ, αλλά θα πρέπει τα ζητήματα αυτά να εξετάζονται και να επιλύονται περιπτώσιολογικά για το δίκαιο κάθε συγκεκριμένης πολιτείας (Ηλ.Κρίσπη, όπ. παρ., σελ.247, σημ.18 και σελ.248-249). Βάσει των παραπάνω σκέψεων υποστηρίζεται ότι «η στοιχειώδης συμβολή του συμβολαιογράφου (NOTARY PUBLIC) κατ'ατά αγγλο-σαξωνικά και άλλα (π.χ.Δανίας) δίκαια (η περιοριζομένη λ.χ. εις την βεβαίωσιν της υπογραφής του δικαιοπρακτούντος ή εις την απλήν θεώρησιν του εγγράφου της δικαιοπραξίας) πρέπει να γίνει δεκτόν ότι ικανοποιεί κατ'αρχήν τα δίκαια, οίον το ημέτερον, τα οποία αναθέτουν εις τον συμβολαιογράφον λίαν σοβαρωτέραν συμβολήν κατ'α την κατάρτισιν της δικαιοπραξίας» (Ηλ.Κρίσπη, όπ.παρ., σελ.247, σημ.18). Την άποψη αυτή ενισχύει και η υπ'αριθ.38/1938 γνωμοδότηση της Εισαγγελίας του Αρείου Πάγου (γνωμοδοτών Αντεισαγγελέας Γ.Χοϊδάς, στη θέμιδα ΜΘ, 635), η οποία αναφέρεται στον παρεμφερή προς τα ανωτέρω τρόπο ενεργείας και βαθμό συμμετοχής και αναμίξεως του συμβολαιογράφου στην Αγγλία κατ'α την κατάρτιση δικαιοπραξιών. Στην γνωμοδότηση αυτή (υπό τον αριθμό 3) αναγράφεται ότι «εν Αγγλία το έργον των συμβολαιογράφων απομακρύνεται ουσιωδώς των επί του αντικειμένου τούτου παρ'ημίν και εν τη Ηπειρωτική Ευρώπη γενικώτερον καθιερουμένων», ότι «η συμμετοχή του

συμβολαιογράφου (στην έγγραφη κατάρτιση συμβάσεων μεταξύ ιδιωτών ή γενικά για δηλώσεις περί σχέσεων ιδιωτικού δικαίου) συνίσταται και εις το να επισημοποιή ή επιμαρτυρή ούτος, υπό το κύρος της υπογραφής του και της συμβολαιογραφικής αυτού σφραγίδος, τοιαύτας πράξεις, διατυπωθείσας ήδη άνευ αυτού υπό των ενδιαφερομένων, διά βεβαιώσεως αυτού περί της γενομένης συμφωνίας ή δηλώσεως», ότι η ως άνω συμβολαιογραφική πιστοποίηση «εν όλον αποτελούσα μετά της επισημοποιουμένης ούτω πράξεως, ενσωματουμένης εν εκείνη (τη πιστοποιήσει), περιλαμβάνει, ως εικός, εν τη εννοία του συμβολαιογραφικού εγγράφου και το περιεχόμενον της πράξεως, αναφερόμενον περιληπτικώς και εις την πιστοποίησιν, διδομένην χάριν της πράξεως, της δεομένης να περιβληθεί με επίσημον τύπον» και τέλος ότι «το έγγραφον το ιδιωτικόν, επιβεβαιωθέν υπό του συμβολαιογράφου, επισημοποιείται και μεταπίπτει εις την τάξιν εγγράφου συμβολαιογραφικού», επί τη βάσει δε αυτών και άλλων αναλόγων σκέψεων ο ως άνω γνώμοδοτός Αντεισαγγελεύς του Αρείου Πάγου Γ.Χοϊδάς καταλήγει στο συμπέρασμα ότι ιδιωτικά έγγραφα που συντάχθησαν στην Αγγλία για εξάλειψη ναυτικής υποθήκης, που είχε εγγραφεί σε υποθηκολόγιο στην Ελλάδα, «μετά συνημμένης πιστοποιήσεως του (Αγγλου) δημοσίου συμβολαιογράφου περί της ενόπιόν του υπογραφής αυτών (των ιδιωτικών εγγράφων) δέον να είπωμεν ότι πληροῦσι τον υπό του Εμπορικού ημών Κώδικος αξιούμενον όρον του συμβολαιογραφικού εγγράφου».

δ.- Τις ως άνω υπό τον αριθμό 5 απόψεις ακολουθεί και η νομολογία, από την οποία μπορούν να αναφερθούν οι ακόλουθες αποφάσεις:

α) Με την υπ' αριθ. 257/1960 απόφαση του Αρείου Πάγου



(NoB 8, 1036) έγινε δεκτό ότι οι εμπράγματες δικαιοπραξίες (για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα) «πρέπει να γίνονται διά δημοσίου εγγράφου ενώπιον δημοσίας αρχής αρμοδίας κατά τόπον και χρόνον και ήτις, εάν μεν αι δικαιοπραξίαι αύται γίνονται εν Ελλάδι, είναι ο συμβολαιογράφος, εάν δε τελώνται εν τη αλλοδαπή, καθορίζεται υπό του εσωτερικού δικαίου της πολιτείας, εις την οποίαν ενεργείται η δικαιοπραξία. Ιδιωτικόν δε έγγραφον επιβεβαιωθέν κατά το περιεχόμενόν του υπό της προς τούτο δημοσίας αρχής μεταπίπτει εις την τάξιν του δημοσίου αυτής εγγράφου». Με βάση τις σκέψεις αυτές ο Άρειος Πάγος έκρινε ότι στην περίπτωση που η πρόταση για σύναψη εμπράγματης δικαιοπραξίας (για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα) συντάχθηκε και υπογράφηκε από τον κύριο του ακινήτου με ιδιωτικό έγγραφο στη Φλωρίδα των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής, πληρούται ο κατά το Ελληνικό Δίκαιο απαιτούμενος για την περίπτωση αυτή (πρβλ. άρθρ. 161 εδαφ. β και 194 εδάφ. α Αστ. Κωδ.) τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου, εφ' όσον «κάτωθεν του εγγράφου τούτου (δηλαδή κάτωθεν του ως άνω ιδιωτικού εγγράφου) υπάρχει πιστοποίησης μετά σφραγίδος του εν Πέρυ Κομητείας Ταϊϋλορ της πολιτείας Φλωρίδος Η.Π.Α. Γραμματέα του περιφερειακού δικαστηρίου Φλωρίδος περί του ότι προσήλθεν αυτοπροσώπως ενώπιον τούτου ο αναιρεσίβλητος (δηλαδή ο συντάξας το ως άνω ιδιωτικό έγγραφο και μεταβιβάζων την κυριότητα) και ωμολόγησεν ως-αύτως ενώπιον αυτού, ότι υπέγραψε το ειρημένον έγγραφον ελευθέρως διά τους εν τούτω επιθεμένους σκοπούς».

β) Ανάλογα προς τα παραπάνω υπό στοιχείο α έγιναν δεκτά

και με την υπ' αριθ. 121/1951 απόφαση του Αρείου Πάγου (θέμις ΕΒ, 327 και εκεί αγόρευση Εισαγγελέα Αρείου Πάγου Δ.Κιουσοπούλου). Όπως προκύπτει από την Εισαγγελική αγόρευση επρόκειτο για διαθήκη Έλληνα διαθέτη, η οποία συντάχθηκε στην πολιτεία της Νέας Υόρκης των Η.Π.Α. και η οποία απαρτιζόταν «εκ της ιδιογράφου δηλώσεως του διαθέτου, παρά πόδας της οποίας απλώς ο αλλοδαπός συμβολαιογράφος επιστοποίησε την προσαγωγήν του ιδιωτικού τούτου εγγράφου, περιέχοντος, κατά την δήλωσιν του προσαγαγόντος αυτό την τελευταίαν του θέλησιν». Ο Άρειος Πάγος με την ως άνω υπ' αριθ. 121/1951 απόφασή του δέχθηκε ότι «εάν το έγγραφον δι' ου καταρτίζεται η διαθήκη φέρει τον χαρακτήρα δημοσίου ή ιδιωτικού εγγράφου θα τυγχάνωσιν εφαρμογής αι διατάξεις του τόπου ενώ τούτο συνετάχθη, λογιζομένου τούτου ως δημοσίου και εν Ελλάδι, εάν κατά τον αλλοδαπόν νόμον φέρη τοιούτον χαρακτήρα» και ότι η ως άνω διαθήκη «το μεν λογίζεται έγκυρος τοιαύτη και εν Ελλάδι, ως τηρηθεισών διά την σύνταξίν της των υπό του αμερικανικού νόμου επιβαλλομένων διατυπώσεων, το δε το έγγραφον, δι' ου αυτή συνετάγη λογίζεται και εν Ελλάδι ως δημόσιον, αφού τούτο εθεωρείτο και εν Αμερική, ένθα συνετάγη, ως επικυρωθέν εκεί υπό του δημοσίου λειτουργού συμβολαιογράφου».

γ) Με την υπ' αριθ. 311/1956 απόφαση του Αρείου Πάγου (ΕΕΝ 23, 974) έγινε δεκτό ότι έγγραφο που συντάχθηκε από δικηγόρο, ο οποίος ασκούσε καθήκοντα συμβολαιογράφου στην Πολιτεία της Νέας Υερσέης των ΗΠΑ και αφορούσε τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου στην Ελλάδα είναι δημόσιο έγγραφο που συντάχθηκε από αλλοδαπό συμβολαιογράφο.

δ) Το ότι οι εμπράγματα συμβάσεις (για μεταβίβαση κυ-

ριότητας ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα), οι οποίες καταρτίζονται σε διάφορες πολιτείες των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής κατά τον τύπο που αναφέρεται παραπάνω (ή άλλο παρεμφερή και παραπλήσιο τύπο), πληρούν τον κατά το Ελληνικό δίκαιο απαιτούμενο συμβολαιογραφικό τύπο και είναι έγκυρες και στην Ελλάδα κατ'άρθρ.12 Αστ.Κωδ., δέχονται και αποφάσεις των δικαστηρίων της ουσίας. Τέτοιες ή σχετικές με το θέμα αυτό αποφάσεις είναι: η Εφ.Πατρ.307/1934, θεμ.ΜΣΤ, 618 (δανειστικό συμβόλαιο που είχε επικυρωθεί από δημόσιο συμβολαιογράφο στη Νέα Υόρκη αποτελεί και κατά το Ελληνικό δίκαιο δημόσιο έγγραφο που παρέχει πλήρη απόδειξη), η Εφ.Πατρ.42/1949, θεμ.Β,510 (σύμβαση εναλλαγής προικίου ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα εγκύρως έγινε ενώπιον συμβολαιογράφου στο Πίτσμπουργκ της Πενσυλβανίας των Η.Π.Α.), η Εφ.Αθ.9112/1978, ΝοΒ 27, 598 (ιδιωτικό έγγραφο που συντάχθηκε στις Η.Π.Α. για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα πληροί τον κατά το Ελληνικό δίκαιο απαιτούμενο τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, εφ'όσον ο δημόσιος συμβολαιογράφος στο Ντάλλας της Πολιτείας Τέξας των Η.Π.Α. επικύρωσε το ιδιωτικό αυτό έγγραφο και βεβαίωσε ότι ενώπιόν του ο μεταβιβάζων την κυριότητα του ακινήτου δήλωσε ότι αναγνωρίζει το περιεχόμενο του ως άνω ιδιωτικού εγγράφου, το ότι δε ο συμβολαιογράφος δεν συμμετέχει και δεν συμπράττει στην κατάρτιση που ως άνω ιδιωτικού εγγράφου δεν επιδρά στο κύρος του εν λόγω εγγράφου για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα) και η Πρωτ.Πατρ.523/1974, ΝοΒ 22, 1222 (έγγραφο που συντάχθηκε στις ΗΠΑ για δωρεά αιτία θανάτου που αφορά ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα είναι έγκυρα και πληροί τον κατά το Ελλη-

νικό δίκαιο απαιτούμενο τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, εφ'όσον επικυρώθηκε από δημόσιο συμβολαιογράφο στο Ντητρόιτ της πολιτείας Μίτσιγκαν των ΗΠΑ).

7.- Από τα παραπάνω (υπό τους αριθμούς 5 και 6) προκύπτει ότι σε μας και στη θεωρία και στη νομολογία γίνεται δεκτική η άποψη ότι ο ως άνω (υπό τον αριθμό 3) τύπος, τον οποίο περιβάλλονται οι εμπράγματα συμβάσεις που καταρτίζονται στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής για μεταβίβαση ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα πληρούν τον κατά το Ελληνικό δίκαιο απαιτούμενο συμβολαιογραφικό τύπο και συνεπώς μεταγράφονται στα βιβλία μεταγραφών στην Ελλάδα (πρβλ. για τη μεταγραφή των εν λόγω συμβάσεων Σταθόπουλο εις Γεωργιάδου-Σταθοπούλου, Αστικός Κώδικς-Εμπράγατο δίκαιο, 1985, άρθρ.1192, αριθ.30). Αντίθετη άποψη ως προς το έγκυρο των ως άνω εμπραγμάτων συμβάσεων υποστηρίζεται στην πρόσφατη υπ'αριθ.πρωτ.184/22.4.1986 Γνωμοδότηση του Ελληνικού Ινστιτούτου Διεθνούς και Αλλοδαπού δικαίου (που υπογράφει ο Καθηγητής Ανδρ.Γαζής και η συνεργάτης του Ινστιτούτου Ε.Μαγγιώρου), η οποία Γνωμοδότηση δόθηκε σε απάντηση σχετικού ερωτήματός σας με ταυτόριθμο προς το ως άνω (υπ'αριθ.19000/1986) έγγραφό σας. Κατά την εν λόγω γνωμοδότηση ο ως άνω (υπό τον αριθμό 3 και ιδίως ο υπό τον αριθμό 3, στοιχ.γ) τύπος δεν πληροί για τις εμπράγματα δικαιοπραξίες τον κατά το Ελληνικό δίκαιο (και ειδικότερα τον κατά το άρθρο 12 Αστ.Κωδ.) απαιτούμενο τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και τούτο διότι δεν παρέχει ανάλογες εγγυήσεις προς εκείνες της τηρήσεως του συμβολαιογραφικού τύπου (η τήρηση του οποίου αποβλέπει α)στην προστασία του δικαιοπρακτούντος από βιαστικές και επιπόλαιες αποφάσεις β)στη βεβαιότητα για



την κατάρτιση και για το περιεχόμενο της δικαιοπραξίας και γ)στην πλήρη απόδειξη της καταρτίσεως της δικαιοπραξίας και του περιεχομένου της μέχρι προσβολής για πλαστότητα) και συνεπώς οι σχετικές συμβάσεις του συνάπτονται στις ΗΠΑ για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα δεν είναι έγκυρες και οι υποθηκοφύλακες θα πρέπει (κατά την ως άνω Γνωμοδότηση) να ειδοποιηθούν από το Υπουργείο Δικαιοσύνης (πρβλ. Δ/μα 21.9.1936, άρθρο 51) να μη προβαίνουν σε μεταγραφή των ως άνω εγγράφων συμβάσεων που έχουν απλώς επικυρωθεί από τους δημόσιους συμβολαιογράφους στις Η.Π.Α. Στην ως άνω Γνωμοδότηση του Ελληνικού Ι.Δ.Α.Δ. γίνεται επίκληση των διδασιομένων για το ίδιο θέμα στη Γερμανία, όπου κρατούσα είναι η άποψη ότι οι εμπράγματα συμβάσεις (για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στη Γερμανία), οι οποίες επικυρώνονται από τον NOTARY PUBLIC στις Η.Π.Α. δεν πληρούν τον κατά το Γερμανικό δίκαιο (στο οποίο το άρθρο 11 παρ.2 του Εισαγ.Νομ.Αστ.Κωδ. είναι αντίστοιχο προς το άρθρο 12 του Ελληνικού Αστ.Κωδ.) τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και συνεπώς δεν συνεπάγονται την κατά το Γερμανικό δίκαιο μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στη Γερμανία (πρβλ. στην ως άνω Γνωμοδότηση τις σχετικές παραπομπές στη Γερμανική βιβλιογραφία).

8.- Μετά από όσα εκτεθήκανε παραπάνω η γνώμη μας για το επίμαχο πλέον και σε μας (μετά μάλιστα και την ως άνω υπό τον αριθμό 184/22.4.1986 Γνωμοδότηση του Ελληνικού Ι.Δ.Α.Δ.) θέμα του κατ'άρθρ.12 Αστ.Κωδ. κύρους των ως άνω εμπραγμάτων δικαιοπραξιών, που καταρτίζονται στις Η.Π.Α. για μεταβίβαση

κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα, είναι η ακόλουθη:

α) Η επικύρωση εμπράγματης δικαιοπραξίας (για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα), στην οποία προβαίνει ο NOTARY PUBLIC στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής κατά τον τύπο που αναφέρεται παραπάνω (στον αριθμό 3 και ειδικότερα στον αριθμό 3, στοιχ.γ) πληροί τον κατά το Ελληνικό δίκαιο (και ειδικότερα τον κατά το άρθρο 12 του Αστ.Κωδ.) απαιτούμενο συμβολαιογραφικό τύπο. Προς την άποψη αυτή αποκλίνομε, διότι η επικύρωση της δικαιοπραξίας, στην οποία προβαίνει ο NOTARY PUBLIC κάτω από το ιδιωτικό έγγραφο που έχουν συντάξει οι συμβαλλόμενοι, δεν έχει χαρακτήρα ούτε απλής θεωρήσεως από συμβολαιογράφο (όπως συμβαίνει κατ'άρθρ. 446 Κωδ. Πολιτ. Δικ. για να αποκτήσει το ιδιωτικό έγγραφο βέβαιη χρονολογία), ούτε απλής επικυρώσεως των υπογραφών των συμβαλλομένων, αλλά έχει το ως άνω υπό τον αριθμό 3 στοιχ.γ περιεχόμενο και συνεπώς οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν ενώπιον του NOTARY PUBLIC το είδος της συμβάσεως που συνήψαν, τη γλώσσα στην οποία συνέταξαν το κείμενο της συμβάσεως, την εκ μέρους τους εκτέλεση της συμβάσεως (π.χ. καταβολή τιμήματος κ.λ.π.) και τέλος δηλώνουν ότι η σύμβαση κ.λ.π. είναι αποτέλεσμα της ελεύθερης θελήσεώς τους, όλα δε αυτά ο NOTARY PUBLIC τα βεβαιώνει με τη σφραγίδα και την υπογραφή του κάτω από το ιδιωτικό έγγραφο που έχουν συντάξει και του προσκομίζουν για επικύρωση οι συμβαλλόμενοι. Συνεπώς η συμμετοχή του NOTARY PUBLIC στην κατάρτιση της συμβάσεως δεν είναι βεβαίως τόσο έντονη όση είναι η συμμετοχή του συμβολαιογράφου κατά το Ελληνικό δίκαιο, αλλά δεν είναι και **θικιάδης**,

αφού στην επικύρωση που κάνει ο NOTARY PUBLIC βεβαιώνει ότι οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ενώπιόν του όσα αναφέρονται παραπάνω που έχουν σχέση και με το περιεχόμενο της συμβάσεως και με το ότι η σύμβαση είναι αποτέλεσμα της ελεύθερης θελήσεώς τους.

β) Από όσα αναφέρονται παραπάνω υπό στοιχείο α προκύπτει ότι η συμμετοχή του NOTARY PUBLIC στην κατάρτιση της συμβάσεως παρέχει ως ένα βαθμό, έστω και αρκετά χαλαρότερο σε σχέση με το Ελληνικό δίκαιο, όχι εντελώς ασήμαντες εγγυήσεις για τη διασφάλιση της ενώπιόν του δηλώσεως βουλήσεως του συμβαλλόμενου ύστερα από ωριμότερη σκέψη, δηλαδή ύστερα από τη σύνταξη και την εκ μέρους του συμβαλλόμενου υπογραφή του ιδιωτικού εγγράφου, το περιεχόμενο του οποίου με συνοπτικό χαρακτηρισμό της συμβάσεως κ.λ.π. επαναλαμβάνει ο συμβαλλόμενος, ο οποίος δηλώνει συνάμα στον NOTARY PUBLIC ότι η σύμβαση είναι αποτέλεσμα της ελεύθερης βουλήσεώς του. Όπως όμως διδάσκεται ο στενότερος ή χαλαρότερος βαθμός (σε σχέση με το Ελληνικό δίκαιο), κατά τον οποίο ο αλλοδαπός συμβολαιογράφος συμμετέχει στην τελείωση της δικαιοπραξίας, δεν αναιρεί το ότι η δικαιοπραξία έχει περιβληθεί τον τύπο του δημοσίου (συμβολαιογραφικού) εγγράφου (πρβλ. Μαριδάκη, και Ηλ. Κρίστη παραπάνω στον αριθμό 5). Αντιθέτως κατά τα διδασκόμενα στη Γερμανία για να χαρακτηριστεί ως δημόσιο (συμβολαιογραφικό) έγγραφο το έγγραφο που συντάχθηκε στην αλλοδαπή από αλλοδαπό συμβολαιογράφο πρέπει η συμμετοχή του αλλοδαπού συμβολαιογράφου στην κατάρτιση της συμβάσεως να είναι περίπου η ίδια ή πολύ παραπλήσια με τη συμμετοχή του Γερμανού συμβολαιογράφου στην κατάρτιση της συμβάσεως (απαιτείται δηλαδή να υπάρχει, κατέ

τον όρο που επικράτησε στη Γερμανία, «GLEICHWERTIGKEIT»  
μεταξύ του αλλοδαπού και του Γερμανού συμβολαιογράφου) και  
γι' αυτό τα κριτήρια που χρησιμοποιούνται στη Γερμανία για  
την εξεύρεση αυτής της αντιστοιχίας είναι πολύ αυστηρά. Χα-  
ρακτηριστικό αυτής της αυστηρότητας είναι ότι και από μεγάλο  
μέρος της θεωρίας και στη νομολογία Εφετείων στη Γερμανία  
υποστηριζόταν η άποψη ότι ο αλλοδαπός συμβολαιογράφος δέν έ-  
χει αντιστοιχία (δεν έχει την ως άνω «GLEICHWERTIGKEIT»)  
με το συμβολαιογράφο στη Γερμανία για μόνο το λόγο ότι ο αλ-  
λοδαπός συμβολαιογράφος δεν γνωρίζει το Γερμανικό δίκαιο όσο  
ο Γερμανός συμβολαιογράφος, άποψη η οποία τελικά βέβαια δεν  
έγινε δεκτή από το Γερμανικό Ακυρωτικό (πρβλ. σχετικώς την από  
16/2/1981 απόφαση του Γερμανικού Ακυρωτικού, NJW 1981, 1160,  
στην οποία γίνεται λόγος για την αντίθετη ως άνω νομολογία  
Εφετείων και την αντίθετη άποψη μεγάλου μέρους της θεωρίας).  
Είναι επίσης χαρακτηριστικό της περιπτωσιολογικής και αυστη-  
ρής πολλές φορές νομικής αντιμετώπισης του θέματος, το ότι,  
κατά τα διδασκόμενα στη Γερμανία, γίνεται δεκτή η αντιστοιχία  
του Γερμανού προς τον Ελβετό συμβολαιογράφο, μόνο για ωρισμέ-  
να Ελβετικά Καντόνια, ενώ για άλλα Ελβετικά Καντόνια απορρί-  
πεται η αντιστοιχία αυτή (πρβλ. σχετικώς MÜNCHENER KOMMENTAR  
ZUM EINF. GES. BGB, 1983, άρθρ. 11, σημ. 48 έως 51). Στο ότι στη  
Γερμανία απαιτούνται αυστηρές προϋποθέσεις για να γίνει δεκτή  
η αντιστοιχία (δηλαδή η ως άνω "GLEICHWERTIGKEIT") του Γερ-  
μανού προς τον αλλοδαπό συμβολαιογράφο οφείλεται και το ότι  
στην ως άνω υπ' αριθ. 184/22.4.1986 γνωμοδότηση <sup>του</sup> Ελληνικού Ι.Δ.Α.Δ.  
αναγράφεται (στη <sup>F<sup>2</sup></sup> 16) ότι: «βέβαια ενόψη των αναγίων της διε-  
θνούς συναλλαγής, δεν θα πρέπει να ζητείται πλήρης ισοτιμία,

F<sup>1</sup> αριθ. 10

A. Γαλι

F<sup>2</sup> σελίδα

A. Γαλι



όπως κατά τα υποστηριζόμενα στη Γερμανία». Αυτή όμως καιρι-  
βώς η ανάγκη των διεθνών συναλλαγών θα πρέπει να οδηγήσει  
στο να απαιτείται ένας χαλαρότερος βαθμός για την αντιστοιχία  
του τρόπου ενεργείας του ημεδαπού και του αλλοδαπού συμβολαιο-  
γράφου, τούτο δε έχει ιδιαίτερη σημασία για την Ελλάδα, ενόψη  
των πολλών χιλιάδων ομογενών που ζουν στις Ηνωμένες Πολιτείες,  
οι συναλλαγές των οποίων για ακίνητα που βρίσκονται στην Ελ-  
λάδα θα δυσχερανθούν πάρα πολύ, αν γίνει δεκτή η αντίθετη ά-  
ποψη (πρβλ. σχετικώς για τις δυσχέρειες που θα ανακύψουν στις  
συναλλαγές, παρακάτω αριθμός 9 στοιχείο γ), επί πλέον δε θα  
αυξηθούν σε μεγάλο βαθμό οι ακυρότητες των συναπτομένων από  
ομογενείς στις Η.Π.Α. εμπραγμάτων συμβάσεων. Γι' αυτό ορθώς  
τονίζεται ότι πρέπει να γίνει δεκτός ένας χαλαρότερος βαθμός  
της αντιστοιχίας του αλλοδαπού προς τον ημεδαπό συμβολαιογρά-  
φο, αν το δίκαιο και ο ερμηνευτής των διατάξεων θέλουν να απο-  
φευχθεί μεγάλος αριθμός ακυροτήτων (πρβλ. Κρίση, 0 τύπος της  
δικαιοπραξίας, 1960, σελ. 247).

γ) Το ότι ο NOTARY PUBLIC δεν είναι πάντοτε νομικός  
δεν αναιρεί ούτε την ιδιότητά του ως δημόσιου λειτουργού  
που αντιστοιχεί προς το συμβολαιογράφου κατά το Ελληνικό  
δίκαιο, ούτε το χαρακτήρα της εκ μέρους του επικυρώσεως της  
συμβάσεως ως δημόσιου εγγράφου. Επίσης το ότι ο NOTARY PUBLIC  
δεν τηρεί Αρχείο αφορά σε θέμα τεχνικό και δεν αναιρεί το χα-  
ρακτήρα των εγγράφων που συντάσσει ως δημοσίων εγγράφων (πρβλ.  
όμως σχετικώς για τήρηση ευρετηρίου επισημώσεων των δημο-  
σίων Αρχών κάθε χώρας το άρθρ. 7 της από 5/10/1961 Διεθνούς  
Συμβάσεως της Χάγης, που μνημονεύεται παρακάτω στο στοιχείο  
ε).

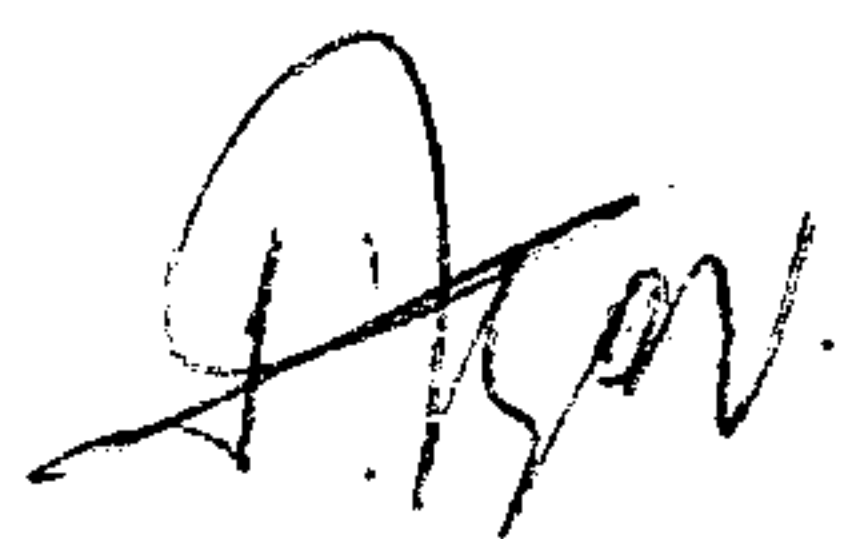
δ) Ενόψη των ως άνω υπό στοιχεία α έως δ ειτε-  
θέντων δημόσιο έγγραφο που πληροί τον κατά το Ελληνικό  
δίκαιο τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου είναι κατά μεί-  
ζονα λόγο και το έγγραφο για την κατάρτιση της συμβάσεως  
που συντάσσεται από τον NOTARY PUBLIC κατά τον ως άνω υπό  
τον αριθμό 3, στοιχεία δ και ε, αναφερόμενο τύπο, αφού μάλι-  
στα κάτω από το έγγραφο αυτό υπάρχει επιπροσθέτως και η  
ως άνω υπό στοιχείο α επικύρωση του εγγράφου από τον NOTARY  
PUBLIC.

ε) Μέχρι το τέλος του έτους 1984 το Ελληνικό Γε-  
νικό Προξενείο στη Νέα Υόρκη των Η.Π.Α. επικυρώνε το γνήσιο  
της υπογραφής του NOTARY PUBLIC (σύμφωνα με το Ν.419/1976  
και το άρθρ.5 εδάφ.στ της από 24.4.1963 Διεθνούς Συμβάσεως  
της Βιέννης, που κυρώθηκε σε μας με το Ν.90/1975, ΦΕΚ 150/  
23.7.1975, τ.Α). Μετά όμως την κύρωση της από 5.10.1961  
Διεθνούς Συμβάσεως της Χάγης με το νόμο 1497/1984 (ΦΕΚ  
188/27.11.1984, τ.Α) η επικύρωση της γνησιότητας της υπο-  
γραφής του NOTARY PUBLIC και η βεβαίωση για την ιδιότητα  
με την οποία αυτός ενήργησε γίνονται όχι πλέον από το Ελ-  
ληνικό Γενικό Προξενείο της Νέας Υόρκης, αλλά από δημόσια  
Αρχή στις Η.Π.Α., σύμφωνα με τα άρθρα 1 εδάφ.γ και δ, 2, 3,  
και 6 της ως άνω από 5.10.1961 συμβάσεως της Χάγης. Μόνο  
όμως το γεγονός ότι η ως άνω επικύρωση της υπογραφής και  
η βεβαίωση για την ιδιότητα του NOTARY PUBLIC γίνονται πλέον  
όχι από το Γενικό Προξενείο της Νέας Υόρκης, αλλά από αρμό-  
δια δημόσια αρχή των Η.Π.Α, δεν αναιρεί τον χαρακτήρα του  
εγγράφου ως δημοσίου εγγράφου, σύμφωνα με όσα αναφέρονται  
και παραπάνω υπό στοιχεία α έως δ. Και ναι μὲν στ~~ο~~ άρθρο  
1 της ως άνω από 5.10.1961 συμβάσεως της Χάγης ως δημόσια

έγγραφα θεωρούνται «.....γ)τα συμβολαιογραφικά έγγραφα δ)οι επίσημες βεβαιώσεις, όπως βεβαιώσεις καταχωρίσεως, θεωρήσεις για βέβαιη χρονολογία και επικυρώσεις υπογραφής που τίθενται σε ιδιωτικό έγγραφο», με τη διάταξη όμως αυτή σκοπήθηκε να προσδιορισθεί απλώς ποιά δημόσια έγγραφα έχουν ανάγκη επικυρώσεως (ως προς την υπογραφή και την ιδιότητα του δημόσιου λειτουργού που συντάσσει και υπογράφει την πράξη) και γι' αυτό η διάταξη αυτή δεν έχει καμιά σχέση με το αν κατά το ημεδαπό δίκαιο τηρήθηκε ή όχι ο συμβολαιογραφικός τύπος, διότι τούτο εξαρτάται αποκλειστικώς από την ερμηνεία του άρθρου 12 Αστ.Κωδ. Στα συναποστελλόμενα (στη συνημμένη αλληλογραφία που μας διαβιβάζετε) υπάρχει και το υπ' αριθ.Φ.091/16/4.2.1986 έγγραφο του Ελληνικού Γενικού Προξενείου της Νέας Υόρκης, στο οποίο αναγράφεται ότι μετά την ως άνω (από το έτος 1984), βάσει της διεθνούς συμβάσεως της Χάγης, κατάργηση της επικυρώσεως της υπογραφής κ.λ.π. του NOTARY PUBLIC από το Ελληνικό Γενικό Προξενείο της Ν.Υόρκης (στην περίπτωση που δε γίνει δεκτή η άποψη ότι μόνο στο Ελληνικό Προξενείο μπορούν να συντάσσονται εγκύρως συμβάσεις για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα) θα χρησιμοποιείται κατ' ουσία από τους συμβαλλόμενους ως Εφορία (για σύνταξη φορολογικής δηλώσεως για το φόρο μεταβιβάσεως κ.τ.λ.), τέτοιες όμως οικονομικό-φοροτεχνικές απόψεις είναι προφανές ότι είναι εντελώς άσχετες με το αν τηρήθηκε στην αλλοδαπή ο κατά το άρθρο 12 Αστ.Κωδ. απαιτούμενος συμβολαιογραφικός τύπος.

9.-Ανεξάρτητα από όσα ειπείνανε παραπάνω στον αριθμό 8 θα πρέπει να προστεθεί ότι και αν ακόμη αποκλίνει κανείς προς την αντίθετη άποψη (η οποία υποστηρίζεται στην ως άνω υπ' αριθ.184/22.4.1986 Γνωμοδότηση του Ελληνικού

Γ<sup>ο</sup>το Ελληνικό  
Γενικό Προξε-  
νείο Ν. Υόρκης



Ινστιτούτου Διεθνούς και Αλλοδαπού δικαίου) θα πρέπει, επί του παρόντος τουλάχιστον, να είναι κανείς διστακτικός στο να συστήσει τη μη καταχώρηση στα βιβλία μεταγραφών των εμπραγμάτων συμβάσεων που καταρτίζονται στις Η.Π.Α., αφορούν ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και επικυρώνονται από τον NOTARY PUBLIC, σύμφωνα με όσα ειπεθήκανε παραπάνω. Οι δισταγμοί αυτοί στηρίζονται στις ακόλουθες σκέψεις:

α) Όπως έχει ειπεθεί παραπάνω (στους αριθμούς 5 και 6) και η θεωρία και η νομολογία πάγια μέχρι τώρα δέχονται ότι οι ως άνω συμβάσεις (με επικύρωση του NOTARY PUBLIC κλπ.) είναι έγκυρες κατ'άρθρ. 12 Ασπ.Κωδ. και υπόκεινται σε μεταγραφή στην Ελλάδα στα βιβλία μεταγραφών. Αν λοιπόν, χωρίς να υπάρξει μεταβολή στη νομολογία αυτή, οι Υποθηκοφύλακες παύσουν εφεξής να καταχωρίζουν τις συμβάσεις αυτές στα βιβλία μεταγραφών, υπάρχει κίνδυνος απώλειας ιδιωτικών δικαιωμάτων (π.χ. μη έναρξη τακτικής χρησιμοποίησης, κίνδυνος μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου σε άλλον αγοραστή κ.τ.λ.), αν η ως άνω πάγια νομολογία τελικά δε μεταβληθεί, ενώ αν η νομολογία αυτή μεταβληθεί, η τυχόν μεταγραφή απλώς δεν θα έχει έννομες συνέπειες.

β) Οι έννομες σχέσεις που έχουν ήδη παγιωθεί από την μεταγραφή αυτών των συμβάσεων, που μεταγράφονταν στα βιβλία μεταγραφών από πολλά χρόνια στο παρελθόν, θα κλονισθούν και θα τεθούν σε νομική αμφισβήτηση (εφόσον βέβαια οι έννομες αυτές σχέσεις δεν καλύπτονται νομικά από άλλες διατάξεις, <sup>Ρ</sup> με συνέπεια την ενδεχόμενη δημιουργία πολλών δικών.

γ) Οι συναλλαγές για τους ομογενείς στις Ηνωμένες Πολιτείες (όσον αφορά τις συμβάσεις για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα) θα συναντήσουν μεγάλες δυσχέρειες, αφού οι ομογενείς για να συνάψουν έγκυρα

Ρ  
Ρ π.χ. έγκυρα  
υπερ-  
χρη-  
σιμότητα  
κ.λ.π.),

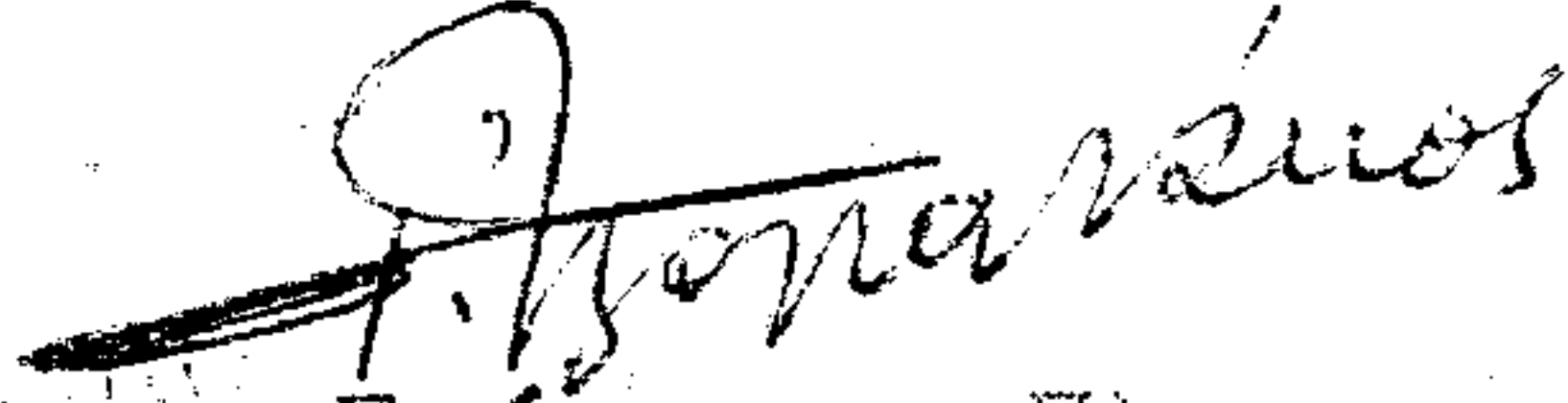
*[Handwritten signature]*

τέτοιες συμβάσεις θα είναι υποχρεωμένοι να μεταβαίνουν στο Γενικό Προξενείο της Νέας Υόρκης. Τούτο επισημαίνεται στο υπ' αριθ. 091/9267/27.10.1976 έγγραφο του Ελληνικού Γενικού Προξενείου της Νέας Υόρκης (το οποίο έγγραφο μας διαβιβάζετε στη συνημμένη αλληλογραφία), στο οποίο αναγράφεται ότι «αν αποφασισθείνα διακόψωμεν την εν λόγω τακτικήν (δηλαδή της επικυρώσεως της υπογραφής κ.λ.π. του NOTARY PUBLIC, τούτο αναγράφεται πριν από το Ν. 1497/1984) και αξιώσωμεν την προσέλευσιν εις το Γενικόν Προξενείον παντός προσώπου επιθυμούντος την σύνταξιν συμβολαίου εκτελεστού εν Ελλάδι, θα προιαλέσωμεν αθελήτως πολλάς ταλαιπωρίας εις το κοινόν. Τούτο διότι αφ' ενός η Προξενική αυτή Αρχή δεν διαθέτει προσωπικόν επαρκές δια την ταχείαν σύνταξιν και δακτυλογράφησιν δεκάδων συμβολαιογραφικών πράξεων καθ' εκάστην, αφ' ετέρου δε οι εν τη περιοχή της ημετέρας αρμοδιότητος ομογενείς είναι κατεσπαρμένοι εις τέσσαρας πολιτείας και επομένως θα υποχρεούνται να διανύσουν τεραστίας αποστάσεις δια να έρχωνται εις Νέαν Υόρκην οσάκις έχουν ανάγκην ενός συμβολαίου.» Για την παρεμβολή αυτών των δυσχερειών στις συναλλαγές των ομογενών στις ΗΠΑ (από την τυχόν μη μεταγραφή εφεξής των ως άνω εμπραγμάτων συμβάσεων στα βιβλία μεταγραφών) θα πρέπει να είναι κανείς διστακτικός πριν να μεταβληθεί η ως άνω πάγια στο θέμα αυτό νομολογία.

10.-Για όλους τους λόγους που αναφέρονται παραπάνω η γνώμη μας είναι ότι οι εμπράγματα δικαιπραξίες (για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα), οι οποίες καταρτίζονται στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και επικυρώνονται από τον εκεί δημόσιο συμβολαιογράφο (NOTARY PUBLIC), η υπογραφή του οποίου επικυρώνεται και η ιδιότητα του οποίου βεβαιώνεται κατά τον τύπο που ορίζεται από τις

διατάξεις της από 5/10/1961 Διεθνούς Συμβάσεως της Χάγης  
(που κυρώθηκε σε μας με το Ν.1497/1984, ΦΕΚ 188/27.11.1981,  
τ.Α) είναι έγκυρες κατ'εφαρμογή του άρθρου 12 του Αστ.Κωδ.  
και πρέπει να εξακολουθήσουν (όπως γινόταν πάντοτε μέχρι τώ-  
ρα) να καταχωρίζονται στα βιβλία μεταγραφών.-

Ο Αντεισαγγελέας



Γεώργιος Πλαγιαννίος