

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ  
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Βαθμός Προτεραιότητας :

Αριθ. Πρωτ. 8

Αθήναι 29<sup>η</sup> Ιουνίου 1984

Π ρ ό ς

Υπουργείο Δικαιοσύνης

(Διεύθυνση Ε. - Τμήμα 2)

Εχομε τήν τιμή νά επαναφέρουμε τά συνημμένα καί  
νά σάς γνωρίσουμε τά αιόλουθα σέ σχέση μέ τό έρώτημα πού  
υποβάλατε μέ τό συνημμένο έγγραφο σας, άν δηλαδή είναι επι-  
τρεπτή ή καταχώριση στά βιβλία μεταγραφών μονομερους μέ  
συμβολαιογραφικό έγγραφο δηλώσεως του αγοραστή ακινήτου,  
μέ τήν όποια ο αγοραστής δηλώνει ότι πληρώθηκε ή διαλυτι-  
κή αίρεση υπό τήν όποια τελούσε ή πώληση του ακινήτου.

I.- Εάν μέ συμβολαιογραφικό έγγραφο, πού υποβλήθηκε σέ  
μεταγραφή, μεταβιβάσθει ή κυριότητα ακινήτου υπό διαλυτική  
αίρεση καί ή αίρεση πληρώθη, ή κυριότητα, κατ' εφαρμογή του  
άρθρου 202 Αστ.Κωδ., επαναστρέφει αυτοδικαίως στον πωλη-  
τή, χωρίς νά απαιτείται ούτε δικαστική απόφαση, ούτε σύμβα-  
ση (μεταξύ πωλητή καί αγοραστή), μέ τίς όποτες νά αναγνωρί-  
ζεται ή πλήρωση της διαλυτικής αίρέσεως, κατά μείζονα δέ  
λόγο δέν χρειάζεται μεταγραφή της δικαστικής αποφάσεως πού  
τυχόν εκδόθηκε ή της συμβάσεως πού τυχόν συνήφθη. Το αποτέ-  
λεσμα τουτο (αυτοδικαίως επαναστροφή της κυριότητας στον πω-  
λητή, χωρίς ανάγκη οποιασδήποτε μεταγραφής) αντιτάσσεται  
κατ' άρθρ. 206 Αστ.Κωδ. καί έναντι των τρίτων, προς τους ό-  
ποιους αποτεδήποτε (πρίν ή μετά από τήν πλήρωση της διάλυ-

τικής αϊρέσεως) ὁ ἀγοραστής μεταβίβασε τήν κυριότητα τοῦ ἀκινήτου καί οἱ ὅποιοι τρίτοι ἀγνοοῦσαν τήν πλήρωση τῆς διαλυτικής αϊρέσεως, γιά τήν πλήρωση τῆς ὁποίας δέν εἶχε γίνει καμμιά μνεῖα στά οἰκειτά μέρη τοῦ βιβλίου μεταγραφῶν (Μπαλῆ, Γεν. Ἀρχαί, παρ.100, τοῦ ἰδίου, Τινά ἐπί τοῦ περί μεταγραφῆς νόμου, ΕΕΝ Β, σελ.819). Ἀκριβῶς γιά τήν προστασία τῶν τρίτων, γιά νά γνωρίζουν δηλαδή οἱ τρίτοι τήν πλήρωση τῆς διαλυτικής αϊρέσεως, ἀλλά καί γιά νά καταστήσει ὁ πωλητής κατάδηλη τήν ἐπαναστροφή σ' αὐτόν τῆς κυριότητάς τοῦ ἀκινήτου, γίνεται δεκτό ὅτι αὐτός πού ἔχει ἔγνομα συμφέρον μπορεῖ νά ζητήσῃ τή μεταγραφῆ εἴτε τῆς δικαστικῆς ἀπρόφάσεως, μέ τήν ὁποία ἀναγνωρίζεται ἡ πλήρωση τῆς διαλυτικῆς αϊρέσεως, εἴτε τῆς συμβάσεως (μεταξύ πωλητῆ καί ἀγοραστῆ), μέ τήν ὁποία ἀναγνωρίζεται συμβατικῶς ἡ πλήρωση τῆς διαλυτικῆς αϊρέσεως καί ἡ αὐτοδικαίαια ἐπαναστροφή τῆς κυριότητάς τοῦ ἀκινήτου στόν πωλητή (πρβλ. ἄρθρ. 38 τοῦ Ν.1249/1982 καί γιά ἀνάλογα θέματα Μπαλῆ, Ἐμπράγματος, παρ.188 ἀριθ.4, τοῦ ἰδίου, Τινά ἐπί τοῦ περί μεταγραφῆς νόμου, ΕΕΝ Β,

II.- Τό ἐρώτημα πού τίθεται μέ τό ἀνωτέρω ἔγγραφο σας εἶναι ἂν ἐπιτρέπεται κατά τό νόμο νά καταχωρισθεῖ στό βιβλίο μεταγραφῶν μονομερῆς, μέ συμβολαιογραφικό ἔγγραφο δήλωση τοῦ ἀγοραστῆ, μέ τήν ὁποία βεβαιώνεται ἡ ἀναγνωρίζεται ἡ πλήρωση τῆς διαλυτικῆς αϊρέσεως καί κατά συνέπεια ἡ αὐτοδικαίαια ἐπαναστροφή τῆς κυριότητάς στόν πωλητή. Ἡ γνώμη μου στό ἐρώτημα τοῦτο εἶναι, ἀρνητική γιά τοῦς ἀκόλουθους λόγους:

α) Ὅπως προαναφέρθηκε (ὑπό στοιχεῖο Ι) μέ τήν πλήρωση τῆς διαλυτικῆς αϊρέσεως ἐπαναστρέφει ἡ κυριότητα στόν πωλητή αὐτοδικαίως, δηλαδή χωρῆς νά εἶναι ἀνάγκη νά γίνει ὁποιαδήποτε μεταγραφῆ σχετικά μέ τήν πλήρωση τῆς διαλυτικῆς αϊρέσεως. Τό ὅτι παρά ταῦτα ἐπιτρέπεται ἡ καταχώρηση στό βιβλίο με-

ταγραφών της δικαστικής απόφασης ή της συμβάσεως (μεταξύ πωλητή και αγοραστή), με τις οποίες αναγνωρίζεται ή πλήρωση της διαλυτικής αίρεσεως και κατά συνέπεια ή αυτοδικαίως επαναστροφή της κυριότητας στον πωλητή, οφείλεται στη μέριμνα για την προστασία των τρίτων, να μπορούν δηλαδή οι τρίτοι να πληροφορούνται από το βιβλίο μεταγραφών ότι ή πλήρωση της διαλυτικής αίρεσεως αναγνωρίστηκε με πράξη (δικαστική απόφαση ή σύμβαση) που είναι δεσμευτική και για τους δύο συμβαλλόμενους (πωλητή και αγοραστή), αφετέρου δε στο ότι κάθε συμβαλλόμενος (πωλητής ή αγοραστής) μπορεί να έχει έννομο συμφέρον να προκύπτει από το βιβλίο μεταγραφών ότι αναγνωρίστηκε ή πλήρωση της διαλυτικής αίρεσεως κατά τρόπο δεσμευτικό και για τους δύο συμβαλλόμενους (πωλητή και αγοραστή).

β) Πρέπει να λεχθή ότι αυτή ή δεσμευτική και για τους δύο συμβαλλόμενους αναγνώριση (μέ δικαστική απόφαση ή μέ σύμβαση) της πληρώσεως της διαλυτικής αίρεσεως έχει έννομες συνέπειες. Έτσι π.χ. ή δικαστική απόφαση (μέ διαδίκους τον πωλητή και τον αγοραστή), με την οποία αναγνωρίζεται ότι επήλθε πλήρωση της διαλυτικής αίρεσεως, αποτελεί δεδουλευμένο, το οποίο μπορεί να επικαλεσθή και ο τρίτος αγοραστής, στον οποίο ο πωλητής (πού έχει ανακτήσει την κυριότητά του μέ την πλήρωση της διαλυτικής αίρεσεως) μεταβίβασε την κυριότητα του ακινήτου (άρθρ. 325 παρ. 2 ΚΠολΔ). Επίσης αν ο πωλητής και ο αγοραστής μέ ειλικρινή σύμβαση αναγνώρισαν ότι πληρώθηκε ή διαλυτική αίρεση, δεν μπορούν να αντιτάξουν την ειλικρινότητα αυτής της συμβάσεως κατά του τρίτου αγοραστή (στον οποίο μεταβίβασε την κυριότητα ο ειλικρινώς συμβληθείς) που αγνοούσε την ειλικρινότητα (πρβλ. άρθρ. 139 Αστ. Κώδ.), το οποίο δε ανεξάρ-

τητα από τή δυνατότητα του τρίτου αγοραστή να επικαλεσθεῖ τό  
άρθρ. 281 Ασπ.Κωδ. καί κατά τῶν δύο εἰκονικῶς συμβληθέντων,  
οἱ ὁποῖοι θά διενδικοῦσαν τυχόν τό ἀκίνητο ἀπό τόν τρίτο ἀ-  
γοραστή.

III.- Τά ἀνωτέρω ὑπό στοιχεῖο II ἐπιτεθέντα (καταχώρηση  
στά βιβλία μεταγραφῶν τῆς δικαστικῆς ἀποφάσεως ἢ τῆς συμβάσε-  
ως περί πληρώσεως τῆς αἰρέσεως γιά ἐνημέρωση τῶν τρίτων μέ  
δεσμευτικότητά γιά τούς διαδίκους ἢ τούς συμβληθέντες) δέν  
μποροῦν, κατά τή γνώμη μου, νά ἰσχύσουν καί στήν περίπτωσιν  
μονομεροῦς δηλώσεως τοῦ ἀγοραστή, μέ τήν ὁποία ὁ ἀγοραστής βε-  
βαιώνει ἢ ἀναγνωρίζει ὅτι ἐπῆλθε ἡ πλήρωσιν τῆς διαλυτικῆς αἰ-  
ρέσεως. Εἰδικώτερα:

α) Ἡ τυχόν καταχώριση στά βιβλία μεταγραφῶν τῆς μο-  
νομεροῦς δηλώσεως τοῦ ἀγοραστή ὄχι μόνο δέν συμβάλλει στήν ἐ-  
νημέρωσιν (καί κατά συνέπειάν καί στήν προστασίαν) τῶν τρίτων,  
ἀλλά ἀντίθετα μπορεῖ νά ὀδηγήσει σέ περιπλοκές. Καί τοῦτο  
γιατί τότε θά πρέπει νά ἐπιτραπῇ καί ἡ καταχώριση ἀντίθετης  
μονομεροῦς δηλώσεως (περί τοῦ ὅτι δέν ἐπῆλθε πλήρωσιν διαλυτι-  
κῆς αἰρέσεως) τοῦ πωλητή, ὁ ὁποῖος μπορεῖ νά ἔχη συμφέρον νά  
μῆ προκύπτῃ ἀπό τά βιβλία μεταγραφῶν ὅτι τό πωληθέν ἀκίνητο ἐ-  
πανῆλθε στήν κυριότητά του. Καί γενικώτερα ἂν ἐπιτραπῇ ἡ κα-  
ταχώριση στά βιβλία μεταγραφῶν μονομερῶν δηλώσεων περί πληρώ-  
σεως ἢ μῆ πληρώσεως τῆς διαλυτικῆς αἰρέσεως, ὑπάρχει ὁ κίνδυ-  
νός τῆς καταχωρίσεως στά βιβλία μεταγραφῶν ἀντιθέτων μονομε-  
ρῶν δηλώσεων ἀγοραστή καί πωλητή μέ ἀποτέλεσμα νά περιπλέκε-  
ται ὁ τρίτος πού θέλει νά πληροφορηθῇ ἀπό τά βιβλία μεταγρα-  
φῶν ἂν πληρώθηκε ἢ ὄχι ἡ διαλυτικῆ αἴρεση. Ἐτσι θά ὑπάρχει  
ὁ κίνδυνός νά καταστεῖ τό βιβλίο μεταγραφῶν μωσαϊκό ἀντιθέ-  
των κατὰ περιεχόμενον (ὡς πρός τήν πλήρωσιν ἢ μῆ τῆς διαλυτικῆς

αίρέσεως, αλλά και ως προς τον ακριβή χρόνο πληρώσεώς της κ.τ.λ.) μονομερών δηλώσεων των συμβαλλομένων (και ο κίνδυνος αυτός επιτείνεται όταν οι συμβαλλόμενοι, είναι πολλοί), ώστε τελικά να ματαιώνεται ο σκοπός της καταχωρίσεως που είναι προεχόντως ή ενημέρωση (και κατ' ακολουθίαν ή προστασία) των τρίτων, οι οποίοι έτσι μόνο δισταγμούς και αμφιβολίες θα αποκομίζουν από τὰ βιβλία μεταγραφών ως προς τό θέμα της πληρώσεως ή μη (αλλά και ως προς τό χρόνο της τυχόν πληρώσεως) της διαλυτικής αίρέσεως.

β) Τά άνωτέρω υπό στοιχεία α έπιτεθέντα ενισχύονται και έν τοϋ ότι, ή μονομερής δήλωση τοϋ πωλητή ή τοϋ αγοραστή δέν έχει γι' αυτούς τήν άνωτέρω (υπό στοιχείο ΙΙ) δεσμευτικότητα της δικαστικής αποφάσεως ή της συμβάσεως, γεγονός που μειώνει τήν πίστη των τρίτων στό περιεχόμενο της μονομερούς αυτής δηλώσεως, ή οποία έτσι και άν καταχωρισθεί στά βιβλία μεταγραφών, δέν εξυπηρετεί τό σκοπό της καταχωρίσεως στά βιβλία μεταγραφών που είναι προεχόντως ή ενημέρωση (και κατ' ακολουθίαν ή προστασία), των τρίτων.

γ) Τέλος από φορολογική άποψη (ή όποια και έδωσε άφορμή στη διατύπωση τοϋ υπό στοιχείο ΙΙ έρωτήματός σας, όπως φαίνεται από τή συνημμένη αναφορά τοϋ δικηγόρου Παν. Βλαχάκη που μας διαβιβάσατε) πρέπει να λεχθούν τά εξής: "Αν γίνη δεκτή ή υποστηριζόμενη από μερικούς άποψη, ότι υπάρχει υποχρέωση καταβολής φόρου και στην περίπτωση που ζητείται ή μεταγραφή της συμβάσεως μέ τήν όποια αναγνωρίζεται από τους συμβαλλομένους (πωλητή και αγοραστή) ότι πληρώθηκε ή διαλυτική αίρεση (\*Ιω. Φωτοπούλου, "Η φορολογία μεταβιβάσεως ακινήτων, 1979, τόμ. Β, σελ. 591), τότε θα μπορούσε να υποστηρι-

χθεί ότι η μεταγραφή της μονομερούς δηλώσεως του αγοραστή  
για το ότι πληρώθηκε η διαλυτική αίρεση (και για την οποία  
δέν υπάρχει υποχρέωση καταβολής φόρου) αποτελεί έμμεση κατά-  
στρατήγηση της υποχρέωσης για την καταβολή φόρου. Αν όμως  
γίνει δεκτή ή αντίθετη άποψη, ότι δηλαδή για τη μεταγραφή της  
άνωτέρω αναγνωριστικής συμβάσεως (μεταξύ πωλητή και αγοραστή)  
δέν υπάρχει υποχρέωση καταβολής φόρου (πρβλ. υπ' αριθ. 4486/Γν.  
550/2.6.1984 Γνωμοδότηση της Νομικής Διευθύνσεως του Υπουρ-  
γείου Οικονομικών), τότε ναί μόν από καθαρά φορολογική άποψη  
δέν έχει σημασία αν θα μεταγραφεί ή ως άνω αναγνωριστική σύμ-  
βαση (μεταξύ πωλητή και αγοραστή) ή η μονομερής δήλωση (του  
αγοραστή ή του πωλητή) για το ότι πληρώθηκε η διαλυτική αίρε-  
ση, παραμένει όμως ανέταινη ή αξία των λοιπών υπό στοιχέια α  
και β επιχειρημάτων που συνηγορούν υπέρ της μη δυνατότητας  
μεταγραφής της μονομερούς δηλώσεως (του αγοραστή ή του πωλητή).

IV.- Για όλους τους εκτεθέντες λόγους δέν είναι, κατά τη  
γνώμη μου, επίτρεπτή κατά νόμον ή κατάχρηση στα βιβλία μετα-  
γραφών της μονομερούς με συμβολαιογραφικό έγγραφο δηλώσεως  
του αγοραστή ακινήτου, με την οποία ο αγοραστής δηλώνει ότι  
πληρώθηκε η διαλυτική αίρεση υπό την οποία τελοῦσε η πώληση  
του ακινήτου.

Μετά τιμής

Ο Αγτεισαγγελεὺς

Γεώργιος Πλαγιαννίος