ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΠΑΡΑ ΤΩ, ΑΡΕΙΩ, ΠΑΓΩ,
ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ

Βαθμὸς Ἀσφαλείας :

Βαθμὸς Προτεραιότητος :

Ἀριθ. Πρωτ. 9

Ἐν Ἀθήναις τῇ 9η Ἰουνίου 198 1

Πρὸς

Τὸν Ὀργανισμὸν Διοικήσεως
Ἐπιλησιαστικῆς Περιουσίας(Ο.Δ.Ε.Π.)

---.•.---

Ἐπί τῶν διαφόρων ἀριθ.739/1981 ὑμετέρου ἐγγράφου τιθεμένων ἐρωτημάτων ἔχομεν τὴν τιμὴν νὰ γνωρίσωμεν ὑμῖν τὰ ἀκόλουθα :

Ι.- Διὰ τοῦ ἄρθρου 15 τοῦ Κ. 820/1978 συνεστήθη Σῶμα Ὁρκωτῶν Ἐκτιμητῶν εἰς τὸ ὁποῖον ,πλὴν ἄλλων , ἀνετέθη καὶ ἡ ἐκτίμησις τῆς ἀγοραίας ἀξίας ἀκινήτων ,ὡρίσθη δὲ ὅτι τὸ πόρισμα τοῦ ἐλέγχου τῶν ἐκτιμητῶν ἐπέχει θέσιν ἐνθέσεως πραγματογνωμοσύνης . Ἐν συνεχείᾳ ἐξεδόθη τὸ Π.Δ/μα 279/1979, δι' οὗ ὡρίσθη ὁ τρόπος διοικήσεως καὶ λειτουργίας τοῦ Σώματος Ὁρκωτῶν Ἐκτιμητῶν . Βασικὴ ἀρχὴ τῶν ὡς ἄνω νομοθετημάτων εἶναι ὅτι ἡ ἀρμοδιότης τῶν ὁρκωτῶν ἐκτιμητῶν προϋποθέτει ὅτι τὰ περὶ ὧν ἡ ἐκτίμησις περιουσιακὰ στοιχεῖα ἀποτελοῦν ἀντικείμενον φορολογίας,δι' ὃν λόγον καὶ ὁρίζεται διὰ τοῦ ἄρθρου 15 παρ.2 καὶ τοῦ ἄρθρου 1 παρ. 1 τοῦ Π.Δ/τος 279/1979 ὅτι " οἱ ὁρκωτοὶ ἐκτιμηταὶ ἐπιλαμβάνονται κατόπιν α) αἰτήσεως τοῦ εἰς φόρον ὑποχρέου (φυσικοῦ ἢ νομικοῦ) προσώπου ἢ β) αἰτήσεως τῆς ἀρμοδίας Οἰκονομικῆς Ἀρχῆς ἢ γ) προδικαστικῆς ἀποφάσεως τῶν Διοικητικῶν Δικαστηρίων διὰ τῆς ὁποίας διατάσσεται ἡ διενέργεια ἐκτιμήσεως ", τὸ

συμπέρασμα δέ τοῦτο ἐνισχύεται καί ἐκ τῆς Εἰσηγητικῆς Ἐκθέσεως τοῦ ἄρθρου 15 τοῦ Ν. 820/1978, εἰς ἣν ἀναγράφεται ὅτι "μεγάλος ἀριθμός φορολογικῶν διαφορῶν ὀφείλεται στήν ἀμφισβήτηση τῆς ἀξίας ἀκινήτων, μετοχῶν μή εἰσαγομένων ἀτό χρηματιστήριο , ὡς καί ἄλλων κινητῶν μεγάλης ἀξίας . Οἱ ἀμφισβητήσεις αὐτές , ἐκτός τῶν ἄλλων ἐπιπτώσεων , ὁδηγοῦν σέ αὔξηση τῆς καχυποψίας καί σ'ἕνα φαῦλο κύκλο ὑπερεκτιμήσεων καί ὑπερεκτιμήσεων . Γιά τόν περιορισμό τῶν διαφορῶν , τήν ἐμπέδωση καλυτέρων σχέσεων μεταξύ φορολογικῆς ἀρχῆς καί φορολογουμένων , ἀλλά καί τήν δημιουργίαν ἀξιοπίστων συγκριτικῶν στοιχείων , προβλέπεται ἡ σύσταση διά Π.Δ. Εἰδικοῦ Σώματος Ὀρκωτῶν Ἐκτιμητῶν, τό ὁποῖο θά ἀποτελεῖται ἀπό πρόσωπα ἀναμφισβητήτου κύρους καί εἰδικῆς ἐμπειρίας " (πρβλ. τήν ἐν λόγω Εἰσηγητικήν Ἔκθεσιν εἰς Σιφναίου , Ἀνάπτυξις Νόμων καί Διαταγμάτων 1979, σελ. 585).-

ΙΙ.- Καί ἐνῶ διά τῶν ὡς ἄνω νομοθετημάτων καθιεροῦται , καθ'ἃ ἐρρήθη, ἡ βασική ἀρχή ὅτι ἡ ἀρμοδιότης τῶν ὀρκωτῶν ἐκτιμητῶν προϋποθέτει ὅτι τά περί ὧν ἡ ἐκτίμησις περιουσιακά στοιχεῖα ἀποτελοῦν ἀντικείμενον φορολογίας, διά τοῦ ἄρθρου 39 παρ.παρ.2 καί 3 τοῦ Ν. 1041 /1980 εἰσάγονται δύο ἐξαιρέσεις ἀπό τῆς ὡς ἄνω ἀρχῆς καί ὁρίζεται διά μέν τῆς παρ. 2 τοῦ ἄρθρου 39 τοῦ Ν. 1041/1980 ὅτι "τό Σῶμα Ὀρκωτῶν Ἐκτιμητῶν αἰτήσει τοῦ κυρίου ἤ νομέως , φυσικοῦ ἤ νομικοῦ προσώπου , περιουσιακῶν στοιχείων , περί ὧν αἱ διατάξεις τῆς παρ. 1 τοῦ ἄρθρ. 2 τοῦ Π. Δ/τος 279/1979, προβαίνει εἰς ἐκτίμησιν τῆς ἀγοραίας τούτων ἀξίας καί ὅταν ταῦτα δέν ἀποτελοῦν ἀντικείμενον φορολογίας ",διά δέ τῆς παρ. 3 τοῦ ἄρθρ. 39 τοῦ Ν. 1041 /1980 ὅτι " Διά τήν κατάρτισιν συμβάσεως μεταβιβάσεως τῆς κυριότητος ἀκινήτου ἤ συστάσεως ἑτέρων ἐπί τούτου ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων, πλήν ὑποθήκης , εἰς ἣν συμβάλλεται τό Δημόσιον ἤ Κοινόν Πρόσωπον Δημοσίου Δικαίου, ἀπαιτεῖται ἐκτίμησις τῆς ἀγοραίας ἀξίας τούτων ὑπό τοῦ Σώματος Ὀρκωτῶν Ἐκτιμητῶν . Ἡ ἐκτίμησις

αὕτη δέν δεσμεύει τούς συμβαλλομένους " . Διά τῆς τελευταίας ταύτης διατάξεως οὐσιαστικῶς τίθεται ὡς προϋπόθεσις τῆς ἀμεσότητος τῶν Ὁρκωτῶν Ἐκτιμητῶν ὅπως τό ὑπό ἐκτίμησιν ἀκίνητον ἀποτελῇ ἀντικείμενον φορολογίας , ἐξ' οὗ παρέπεται ὅτι καί νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου , ἅτινα ἀπαλλάσσονται τῆς πρός καταβολήν φόρου μεταβιβάσεως ἀκινήτων ὑποχρεώσεως ὑπάγονται εἰς τήν ρηθεῖσαν διάταξιν , εἰς ἣν ἄλλως τε , ὡς ρητῶς ὁρίζεται, ὑπάγεται καί τό Δημόσιον,τό ὁποῖον ὅμως (ἐν ἀντιθέσει πρός τά λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου) κατά ρητήν διάταξιν ἀπαλλάσσεται τῆς καταβολῆς δαπάνης ἐκτιμήσεως (ἀμοιβῆς τῶν Ὁρκωτῶν Ἐκτιμητῶν) , εἰς ἃς περιπτώσεις τοῦτο προσφεύγει εἰς τό Σῶμα Ὁρκωτῶν Ἐκτιμητῶν δι' ἐκτίμησιν περιουσιακῶν στοιχείων (πρβλ. ἄρθρ. 39 παρ. παρ. 5 καί 6 τοῦ Ν. 1041/1980) . Προφανής σκοπός τῆς διατάξεως ταύτης τοῦ ἄρθρου 39 παρ. 3 τοῦ Ν. 1041/1980 εἶναι ἡ διασφάλισις τῶν συμφερόντων τοῦ τε Δημοσίου καί τῶν λοιπῶν Νομικῶν Προσώπων Δημοσίου Δικαίου , δι' ἀποτροπῆς συνάφεως ὑπ' αὐτῶν συμβάσεων μεταβιβάσεως ἀκινήτων καί δή ἐκποιήσεως ἤ κτήσεως ἀκινήτων ἔναντι ἀνταλλάγματος κατά πολύ ὑπερέχοντος τῆς πραγματικῆς αὐτῶν ἀξίας, ἐνῶ διά τῆς ὑπό τῶν ὁρκωτῶν Ἐκτιμητῶν προηγουμένης ἐκτιμήσεως τῆς ἀγοραίας ἀξίας τῶν ἐκποιουμένων ἤ τῶν προσκτωμένων ἀκινήτων θωρακίζονται καί προασπίζονται καί οἱ ἐκπροσωποῦντες τά ὡς ἄνω νομικά πρόσωπα ἀπό προσβολάς τῆς τιμῆς καί ὑπολήψεως αὐτῶν , ὡς καταδολιευομένων τά συμφέροντα τῶν ὡς ἄνω νομικῶν προσώπων . Σημειωτέον ὅτι , κατά τήν προφανῆ ἀντίληψιν τοῦ νομοθέτου τοῦ ἄρθρου 15 παρ. 3 τοῦ Ν. 1041/1980 , αἱ προβλεπόμεναι συνήθως δημοπρασίαι (πλειοδοτικαί ἤ μειοδοτικαί) δέν θιασφαλίζουν πάντοτε καί πλήρως τά συμφέροντα τῶν ὡς ἄνω νομικῶν προσώπων ἐν τῇ διαχειρίσει τῆς περιουσίας των , πλήν ἄλλων λόγων καί διότι οἱ ἐκπροσωποῦντες τά ὡς ἄνω νομικά πρόσωπα , προκειμένου νά ἐπικυρώσουν ἤ μή τήν δημοπρασίαν , εἶναι ἀνάγκη νά γνωρίζουν τήν πραγματικήν ἀγοραίαν ἀξίαν τοῦ ἀκινήτου.

οὕτως ἐξηγεῖται καί ἡ διάταξις τῆς παρ. 3 ἐδάφ. β τοῦ ἄρθρου 39 τοῦ Ν. 1041/1980, δι' ἧς ὁρίζεται ὅτι " ἡ ἐκτίμησις αὕτη δέν δεσμεύει τούς συμβαλλομένους ", τοῦθ' ὅπερ ἔλει τήν ἔννοιαν ὅτι οἱ ἐπιτροσωποῦντες τά ὡς ἄνω νομικά πρόσωπα, τελοῦντες ἐν γνώσει πλέον τῆς ὑπό τῶν ὁριστῶν Ἐκτιμητῶν γενομένης ἐκτιμήσεως τῆς ἀγοραίας ἀξίας τοῦ ἀκινήτου, δέν δεσμεύονται μέν ἐκ τῆς τοιαύτης ἐκτιμήσεως νά ἐκποιήσωσι ἤ νά προσκτήσωνται τό ἀκίνητον τοῦτο ἔναντι ἀνταλλάγματος κατά πολύ ἀπέχοντος τῆς ὡς ἄνω πραγματικῆς ἀγοραίας ἀξίας του, δέν θά δύνανται ὅμως νά ἰσχυρισθῶσιν ὅτι ἐτέλουν ἐν ἀγνοίᾳ τῆς πραγματικῆς ἀγοραίας ἀξίας τοῦ ἀκινήτου καί συνεπῶς θά εἶναι δυσχερέστερον, νά ἀποσείσωσιν οὗτοι τήν τυχόν ἀστικήν, ποινικήν ἤ ἄλλην εὐθύνην πρὸ ἐν τῇ διαχειρίσει τῆς περιουσίας τῶν ὡς ἄνω νομικῶν προσώπων.

III.- Ἐν ὄψει τῶν ἀνωτέρω ἐκτεθέντων καί τοῦ ὅτι ἡ διάταξις τοῦ ἄρθρ. 39 παρ. 3 τοῦ Ν. 1041/1980 ἀναφέρεται καθολικῶς εἰς ἅπαντα τά νομικά πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, μή ποιουμένη διάκρισιν τινα μεταξύ τούτων, παρέπεται ὅτι εἰς τήν ἐν λόγῳ διάταξιν ὑπάγεται καί ὁ Ὀργανισμός Διοικήσεως Ἐπιλησιαστικῆς Περιουσίας (Ο.Δ.Ε.Π.), ὡς νομικόν πρόσωπον δημοσίου δικαίου (ἄρθρ. 1 παρ. 4 Ν. 590/1977) καί συνεπῶς τάς ἐκ τῆς ρηθείσης διατάξεως ἀπορρεούσας ὑποχρεώσεις ὑπέχει καί ὁ Ο.Δ.Ε.Π., τοῦθ' ὅπερ ἐνισχύεται καί ἐκ τοῦ ὅτι μοναδική ἐξαίρεσις, ἐπιβεβαιοῦσα τόν ἀνωτέρω κανόνα, εἶναι ἡ εἰσαχθεῖσα διά τοῦ μεταγενεστέρου νόμου 1078/1980, διά τοῦ ἄρθρου 12 τοῦ ὁποίου ὡρίσθη ὅτι ἡ προδιαληφθεῖσα διάταξις τοῦ ἄρθρου 39 παρ. 3 τοῦ Ν. 1041/80 " δέν ἐφαρμόζεται ἐπί ἐκποιήσεως ἀνταλλαξίμων κτημάτων καί ἀκινήτων τοῦ Δημοσίου κατά τάς διατάξεις τοῦ Ν. 719/1977 ". Εἰς ταῦτα οὐδόλως ἀντίκεινται αἱ εἰς τό ρηθέν ὑστέρου ἔγγραφον ἐπικαλούμεναι διατάξεις περί " αὐτοδιοικήτου " τῆς Ἐκκλησίας τῆς Ἑλλάδος (ἄρθρ. 1 παρ. 2 τοῦ Ν. 590/1977 καί ἄρθρ. 3 τοῦ Συντάγματος) καί περί διοικήσεως καί διαχειρίσεως ὑπό τοῦ Ο. Δ. Ε. Π. τῆς

ἐκποιητέας μοναστηριακῆς περιουσίας " ὑπό τήν ἐποπτείαν καί τόν ἔλεγχον τῆς Διαρκοῦς Ἱερᾶς Συνόδου " (ἄρθρ. 46 παρ. 5 Ν. 590/1977), τοσούτῳ μᾶλλον καθ' ὅσον ὁ τρόπος διαιμήσεως , διαχειρίσεως καί ἐν γένει ἀξιοποιήσεως τῆς ἐκκλησιαστικῆς περιουσίας (ἤτοι καί τῆς μοναστηριακῆς διατηρήτέας τε καί μή)· καθορίζεται μέν δι' ἀποφάσεων τῆς Διαρκοῦς Ἱερᾶς Συνόδου , ἐγκρινομένων ὑπό τῆς Ἱερᾶς Συνόδου τῆς Ἱεραρχίας, βάσει ὅμως τῶν Ἱερῶν κανόνων " καί τῶν νόμων τῆς Πολιτείας " (ἄρθρ. 46 παρ. 2 Ν. 590/1977) , αἱ δέ πράξεις διαχειρίσεως τῶν ὡς ἄνω ἐκκλησιαστικῶν περιουσιακῶν στοιχείων ὑπόκεινται εἰς τόν ἐν παρ. 4 τοῦ ἄρθρ. 46 τοῦ Ν. 590 /1977 κρατικόν ἔλεγχον . Ἐτέρωθεν ἐκ τοῦ ὅτι διά τοῦ ἄρθρου 3 τῆς ὑπ' ἀριθ. 3/1969 Κανονιστικῆς διατάξεως τῆς Ἱερᾶς Συνόδου " περί ὅρων καί τρόπου ἐκποιήσεως ἐκκλησιαστικῶν ἀκινήτων " (ΦΕΚ 158/1969, τ.Α), ἐκδοθείσης κατ' ἐξουσιοδότησιν τοῦ ἄρθρ. 42 παρ. 3 τοῦ Α.Ν. 1261/1969 καί διατηρηθείσης ἐν ἰσχύϊ διά τῶν ἄρθρων 67 καί 74 τοῦ Ν. 590 /1977 , δι' οὗ ὁρίζεται ὅτι " οὐδέν ἐκ τῶν ἐκκλησιαστικῶν ἀκινήτων ἐκτίθεται εἰς δημοπρασίαν ἐκποιήσεως , ἐάν δέν προηγηθῇ πρόσφατος , ἀπό ἔτους κατ' ἀνώτατον ὅριον γενομένη, ἐκτίμησις τῆς ἀξίας τούτου" , τῆς ἐκτιμήσεως ταύτης ἐνεργουμένης ὑπό Ἐπιτροπῆς προβλεπομένης ὑπό τοῦ κατ' ἐξουσιοδότησιν τοῦ ἄρθρου 9 παρ. 2 τοῦ Ν. 4684/1930 ἐκδοθέντος ἀπό 6-15/7-1931 Π.Δ/τος " περί ὅρων καί τρόπου ἐκποιήσεως ἐκκλησιαστικῶν καί μοναστηριακῶν ἀκινήτων ", οὕτως ἀναιρεῖται ἡ ἐφαρμογή ἐπί τοῦ Ο.Δ.Ε.Π. τῆς προδιαληφθείσης διατάξεως τοῦ ἄρθρου 39 παρ. 3 τοῦ Ν. 1041/1980 , ὡς τοῦτο συνάγεται καί ἐκ τῆς Εἰσηγητικῆς Ἐκθέσεως τοῦ ἐν λόγῳ νόμου , εἰς ἣν ἀναγράφεται ὅτι σκοπός τῆς ρηθείσης διατάξεως εἶναι ὅπως τό ἔργον τῆς ἐκτιμήσεως τῶν περιουσιακῶν στοιχείων, πού μέχρι σήμερα διενεργεῖται ἀπό διάφορες ἐπιτροπές , περιέλθει σέ ἕνα ὄργανο, τό Σῶμα Ὁρκωτῶν Ἐκτιμητῶν , πού λόγῳ τῆς ἀρτίας ἐπιστημονικῆς καταρτίσεως καί ἰδιαζούσης ἐμπειρίας τῶν μελῶν του , θά

ἐπιτύχῃ ἀντικειμενικότητα καί ἑνότητα στίς ἐκτιμήσεις " (πρβλ. τήν ἐν λόγῳ Εἰσηγητικήν Ἔκθεσιν εἰς Σιφναίου , Πανδέκται νόμων καί διαταγμάτων , 1980 , σελ. 315) .-

IV.- Ἡ προδιαληφθεῖσα διάταξις τοῦ ἄρθρου 39 παρ. 3 τοῦ Ν. 1041 /1980 ἔχει ἐφαρμογήν, καθ' ἅ καί ἐκ τῆς διατυπώσεως τῆς ἐν λόγῳ διατάξεως συνάγεται , ἐφ' ὅσον δέν κατηρτήσθη πρό τῆς ἰσχύος τοῦ Ν. 1041 /1980 ὁριστική περί μεταβιβάσεως κυριότητος ἀκινήτου ἤ συστάσεως ἐπί τούτου ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων σύμβασις , ἐξ' οὗ παρέπεται ὅτι ἡ ρηθεῖσα διάταξις ἔχει ἐφαρμογήν καί εἰς ἥν περίπτωσιν πρό τῆς ἰσχύος τοῦ Ν. 1041/ 1980 ἔχει ὑπογραφῆ ἁπλῶς προσύμφωνον περί μεταβιβάσεως κυριότητος ἀκινήτου ἤ συστάσεως ἐπί τούτου ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων καί τοῦτο ἐν ὄψει τοῦ ὡς ἄνω ὑπό στοιχεῖον II σκοποῦ τῆς ἐν λόγῳ διατάξεως, δοθέντος ὅτι μόνον οὕτω οἱ ἐκπροσωποῦντες τά ὡς ἄνω νομικά πρόσωπα θά δύνανται νά γνωρίζουν κατά τρόπον ἀντικειμενικόν τήν τυχόν ὑπάρχουσαν μικράν ἤ μεγάλην διαφοράν μεταξύ τῆς ἐν τῷ προσυμφώνῳ ἀναγραφομένης καί τῆς πραγματικῆς ἀγοραίας ἀξίας τοῦ ἀκινήτου , ὥστε νά ἀσκήσουν τά τυχόν ἐντεῦθεν ἀπορρέοντα δικαιώματα ὑπέρ τοῦ νομικοῦ προσώπου δημοσίου δικαίου πρό τῆς ὑπογραφῆς τῆς ὁριστικῆς συμβάσεως , ἀναλαμβάνοντες ἄλλως ἐν ἐπιγνώσει τάς περί ὧν ὡς ἄνω ὑπό στοιχεῖον II εὐθύνας των .-

V.- Ἡ ὑπό τῆς προδιαληφθείσης διατάξεως τοῦ ἄρθρου 39 παρ. 3 τοῦ Ν. 1041/1980 προβλεπομένη ἐκτίμησις τῆς ἀγοραίας ἀξίας ἀκινήτων ὑπό τοῦ Σώματος Ὁρκωτῶν Ἐκτιμητῶν τό μέν δέν ἀνάγεται εἰς τόν τύπον τῆς δικαιοπραξίας , τό δέ , ἐν ὄψει τοῦ ὡς ἄνω ὑπό στοιχεῖον II σκοποῦ τῆς ἐν λόγῳ διατάξεως καί τοῦ ὅτι ἡ δι' αὐτῆς προβλεπομένη ἐκτίμησις δέν δεσμεύει τούς συμβαλλομένους, ἡ ὡς εἴρηται διάταξις δέν εἶναι ἀπαγορευτική ἐν τῇ ἐννοίᾳ τοῦ ἄρθρου 174 τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος , ἐξ' ὧν παρέπεται , κατά τήν γνώμην ἡμῶν , ὅτι ἡ ἄνευ τῆς ὡς εἴρηται ἐκτιμήσεως συναφθεῖσα ὑπό τοῦ

Δημοσίου ἤ νομικοῦ προσώπου δημοσίου δικαίου σύμβασιν περί μεταβιβάσεως κυριότητος ἀκινήτου ἤ συστάσεως ἐπί τοῦτου ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων δέν εἶναι ἄκυρος (πρβλ. ἐπί ἑτέρου θέματος τῆς παραβάσεως τῶν περί χαρτοσήμου διατάξεων Α.Π. 250/1953 , ΝοΒ 1 ,365), τοσούτῳ μᾶλλον καθ'ὅσον οὐδόλως ὁρίζεται ὅτι ἡ ρηθεῖσα διάταξις δέον νά τηρῆται ἐπί ποινῇ ἀκυρότητος τῆς συμβάσεως (πρβλ. περίπτωσιν ρητῶς ἀπαγγελλομένης ἀκυρότητος εἰς ἄρθρον μόνον παρ. 1 τοῦ Α.Π. 317/1968). Οἵκοθεν πάντως νοεῖται ὅτι ἡ μή τήρησις τῆς ρηθείσης διατάξεως συνεπάγεται ἐνδεχομένως πειθαρχικάς ἤ ἄλλας εὐθύνας καί κυρώσεις εἰς βάρος τοῦ κατά παράβασιν τῆς διατάξεως ταύτης συντάξαντος τό συμβόλαιον συμβολαιογράφου καί τῶν κατά παράβασιν τῆς διατάξεως ταύτης ἐνεργησάντων ἐκπροσώπων τοῦ οἰκείου νομικοῦ προσώπου δημοσίου δικαίου .-

Ὁ Ἀντεισαγγελεύς τοῦ Ἀρείου Πάγου

Γεώργιος Πλαγιανάκος