

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ

ΤΟΜΟΣ ΚΖ΄ - ΑΡ. ΦΥΛΛΟΥ 11
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ-ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2011

ΔΙΜΗΝΙΑΙΟ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ
ΕΦΕΤΕΙΩΝ ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ - ΑΙΓΑΙΟΥ ΚΑΙ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ



ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΒΛΑΧΑΚΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΜΙΧΑΗΛΙΔΗ-ΚΟΚΚΑΛΙΑΡΗ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ: ΔΕΠΟΥΝΤΗ-ΜΑΡΚΟΥΛΑΚΗ ΧΡΥΣΗ

ΤΑΜΙΑΣ: ΡΟΥΣΚΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΜΕΛΗ: ΒΑΣΙΛΙΚΑΚΗ ΕΙΡΗΝΗ
ΒΛΑΧΟΝΙΚΟΛΕΑ-ΣΤΑΘΑΚΗ ΣΤΥΛΙΑΝΗ
ΔΡΑΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΚΟΝΤΟΓΕΩΡΓΟΥ ΕΛΕΝΗ
ΠΑΠΑΘΕΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΠΟΥΛΑΝΤΖΑ-ΑΓΡΕΒΗ ΜΑΡΙΑ
ΣΤΑΣΙΝΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΤΡΙΓΑΖΗ ΦΩΤΕΙΝΗ
ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ-ΣΤΑΜΕΛΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΘΕΣΜΟΣ, Η ΣΥΝΑΝΤΗΣΗ ΚΑΙ Η ΣΧΕΣΗ ΤΟΥ ΜΕ ΤΟΝ ΧΡΙΣΤΙΑΝΙΣΜΟ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ

Λόγος εκφωνηθείς την 25/10/2011
κατά την Θεία Λειτουργία στον Ιερό Ναό Ζωοδόχου Πηγής Αθηνών

*Ηλίας Κωτσάκης τ. Πρόεδρος
του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς – Αιγαίου και Δωδεκανήσου*

Σήμερα γιορτάζουμε και τιμούμε τη μνήμη του Μαρκιανού και του Μαρτυρίου, αγίων μαρτύρων του Χριστιανισμού και Νοταρίων, οι οποίοι έδρασαν τα έτη 337-349 μ.Χ., την περίοδο κατά την οποία αυτοκράτορας στο Βυζάντιο ήταν ο Κωνστάντιος Β', σκληρός διώκτης του Χριστιανισμού, ευνοϊκά διακείμενος στον Αρειανισμό.

Μπροστά στον αυτοκράτορα αυτόν ο Μαρκιανός και ο Μαρτύριος, βαθείς γνώστες και κάτοχοι τόσο της θύραθεν παιδείας, όσον και της θεολογίας υπερασπίστηκαν την αληθινή χριστιανική πίστη και τον κατηγόρησαν για τα εγκλήματα και τις παρανομίες που είχε διαπράξει.

Για τους λόγους αυτούς εγκάθετοι του αυτοκράτορα, με διαταγή του, τους δολοφόνησαν με μαχαίρι και έτσι έχασαν τη ζωή τους υπερασπίζοντας ανθρωπίνες αξίες και την ορθή χριστιανική τους πίστη.

Ο Μαρκιανός και ο Μαρτύριος έχουν ανακηρυχθεί προστάτες της Συμβολαιογραφίας, διότι υπήρξαν λειτουργοί όχι μόνο του θεσμού της Ανατολικής Ορθόδοξης του Χριστού Εκκλησίας, αλλά και του Συμβολαιογραφικού Θεσμού.

Θεσμός γενικά είναι ένας νομικός οργανισμός, που συντίθεται από κανόνες δικαίου, γραπτού ή εθιμικού και έχει σκοπό και αποστολή την επιτέλεση ορισμένου έργου.

Το έργο αυτό μπορεί να είναι απλό, μπορεί να είναι σύνθετο, μπορεί να είναι μόνο θρησκευτικό ή μόνο πολιτικό, μπορεί να είναι συγχρόνως κοινωνικό και οικονομικό ή εκπαιδευτικό και πολιτιστικό κ.ά.

Από τον ανωτέρω ορισμό προκύπτει ότι κάθε Πολιτεία, με οποιουδήποτε είδους πολίτευμα, κάθε κοινωνία με οποιουδήποτε τύπου οργάνωση, κάθε οικονομία, οποιαδήποτε οικονομική θεωρία και αν εφαρμόζει, για να ζει, να λειτουργεί, να αναπτύσσεται, να προοδεύει, να πετυχαίνει τους στόχους της και να εκπληρώνει τους σκοπούς της έχει ανάγκη από θεσμούς, οι οποίοι να καλύπτουν όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων, των σκοπών και των επιδιώξεών της.

Συστατικά στοιχεία της δημιουργίας ενός θρησκευτικού θεσμού είναι οι ιεροί κανόνες, που αυτός αποδέχεται και οι κοσμικοί κανόνες για την οργάνωση και τη λειτουργία του.

Συστατικά στοιχεία ενός κοσμικού θεσμού είναι κανόνες κοσμικού δικαίου, γραπτοί ή εθιμικοί.

Οι θεσμοί μεταξύ τους δεν είναι ισούψεις, ούτε έχουν την ίδια βαρύτητα, σημασία, σπουδαιότητα και χρησιμότητα για την κοινωνία, για την πολιτεία, για την οικονομία και για τον άνθρωπο.

Μερικοί θεσμοί έχουν βραχύβια ιστορία και άλλοι μακροχρόνια.

Βραχύβια ιστορία έχουν οι θεσμοί που ξεπεράστηκαν από την πραγματικότητα και την εξέλιξη και έσβησαν, είτε γιατί έγιναν περιττοί και δεν είχε κανένα νόημα η ύπαρξή τους, είτε διότι έπαυσαν να είναι χρήσιμοι για το σκοπό που υπηρετούσαν.

Την τύχη των θεσμών αυτών θα έχει και κάθε άλλος θεσμός όταν θα ξεπεραστεί από την εξέλιξη της κοινωνίας, της πολιτείας, της οικονομίας και ιδίως από την πρόοδο της επιστήμης και της

τεχνολογίας, ή όταν θα παύσει να είναι χρήσιμος για το σκοπό που υπηρετεί ή θα καταργηθεί εξαιτίας της διαφθοράς και της ανικανότητας των λειτουργών του.

Υπάρχουν όμως και θεσμοί που έχουν μακρόχρονη ιστορία και αρκετοί από αυτούς που λειτουργούν και σήμερα έχουν ζωή αιώνων, διότι επιτελούν έργα υψίστης σημασίας και είναι χρήσιμοι για τις ανθρώπινες κοινωνίες και για τον άνθρωπο.

Μεταξύ των θεσμών αυτών είναι ο Θρησκευτικός και ο Συμβολαιογραφικός.

Κορυφαίος θρησκευτικός θεσμός είναι ο Χριστιανισμός, με κορυφαία και ορθή εκδήλωσή του την Ανατολική Ορθόδοξη του Χριστού Εκκλησία.

Μεταξύ των κορυφαίων κοσμικών θεσμών, με το κριτήριο της μακρόχρονης λειτουργίας τους και της χρησιμότητάς τους για τον άνθρωπο, την κοινωνία και την οικονομία είναι και ο Συμβολαιογραφικός Θεσμός.

Ο Συμβολαιογραφικός Θεσμός είναι ένας από τους αρχαιότερους κοσμικούς θεσμούς και η ιστορία του αρχίζει με την πρώτη εμφάνιση στη γη των ανθρώπινων κοινωνιών. Είναι γέννημα και θρέμμα των συναλλαγών και προστάτης της ασφάλειας αυτών.

Με τη λειτουργία του προλαμβάνει δίκες, διαφορές και διενέξεις, αποσοβεί ατομικές, οικογενειακές και κοινωνικές συγκρούσεις και συμφορές και διαφυλάσσει την ατομική γαλήνη των ανθρώπων, την οικογενειακή συνοχή, την κοινωνική ειρήνη και την απρόσκοπτη λειτουργία της οικονομίας.

Ο Συμβολαιογραφικός Θεσμός είναι κοινωνικός, οικονομικός και δικαιοδοτικός θεσμός και εκτός από τις συναλλαγές, υπηρετεί και τον τομέα της προληπτικής δικαιοσύνης.

Σε κάποια στιγμή της ιστορίας, στις αρχές του 4ου μ.Χ. αιώνα, ο Συμβολαιογραφικός Θεσμός συνάντησε τον Χριστιανισμό με την ενιαία τότε μορφή του και οι συμβολαιογράφοι, τόσοσ της «καθ' ημάς Ανατολής», όσον και της «καθ' εαυτήν Δύσης» με την έννοια που δίνει στους όρους αυτούς ο Μακαριστός Αρχιεπίσκοπος Αθηνών Χρύσανθος ο από Τραπεζούντος, στο μνημειώδες έργο του «*Η Εκκλησία Τραπεζούντος*» και στην ανεπανάληπτη ομιλία του στην Ακαδημία Αθηνών το 1938, με την ευκαιρία της ανάδειξής του ως Ακαδημαϊκού, έγιναν Χριστιανοί και ο Συμβολαιογραφικός Θεσμός υιοθέτησε αμέσως και περιέλαβε στην οργάνωση και λειτουργία του τη Χριστιανική διδασκαλία για την οργάνωση και λειτουργία των επαγγελματιών.

Η διδασκαλία του πρώιμου και ενιαίου Χριστιανισμού για την οργάνωση και λειτουργία των επαγγελματιών περιλαμβάνει τις αρχές:

- α) της τοπικής απόστασης των ασκούντων το ίδιο επάγγελμα, που πρέπει να είναι τέτοια, ώστε να μην ενοχλεί και δυσχεραίνει ο ένας την άσκηση του επαγγέλματος του άλλου,
- β) της απαγόρευσης διαφήμισης ενός επαγγελματία, η οποία στην ουσία στρέφεται κατά των υπολοίπων επαγγελματιών του ίδιου κλάδου,
- γ) τον προσδιορισμό από την Πολιτεία και όχι μετά από διαπραγμάτευση των εμπλεκομένων μερών, που θίγει την αξιοπρέπεια κάθε ανθρώπου, λογικών αμοιβών για τις προσφερόμενες υπηρεσίες από οποιονδήποτε επαγγελματία,
- δ) της ειδικής μέριμνας και φροντίδας για την προστασία των κοινωνικών και οικονομικών συμφερόντων των αδυνάτων μελών της κοινωνίας στις συναλλαγές,
- ε) της αλληλεγγύης και του αλληλοσεβασμού των επαγγελματιών του ίδιου κλάδου μεταξύ τους και
- στ) του αποκλεισμού του ανταγωνισμού μεταξύ των μελών του ίδιου επαγγελματικού κλάδου, λόγω του ότι ο ανταγωνισμός δεν αρμόζει σε κοινωνία πολιτισμένων ανθρώπων, αλλά σε κοινωνία των θηρίων της ζούγκλας και ευτελίζει τον άνθρωπο και υποβαθμίζει κάθε ανθρώπινη αξία.

Τις αρχές αυτές του πρώιμου και ενιαίου Χριστιανισμού οι συμβολαιογράφοι, όπως και άλλες επαγγελματικές τάξεις, περιέλαβαν στις διατάξεις για την οργάνωση και λειτουργία του λειτουργήματός τους.

Με τη διάσπαση όμως του Χριστιανισμού σε διάφορες εκκλησίες με αποκλείοντα δόγματα από την Ανατολική Ορθόδοξη Χριστιανική Πίστη, οι Καλβινιστές, μία μερίδα των Διαμαρτυρομένων, υπό την πίεση της ανερχόμενης από το μεσαίωνα, κοινωνικά, οικονομικά και πολιτικά τάξης των Χριστιανών βιοτεχνών, τραπεζιτών και εμπόρων για την πραγματοποίηση της επιδίωξής τους να καταλάβουν την πολιτική εξουσία από τους φεουδάρχες και για να ανταγωνιστούν με επιτυχία τους Εβραίους και άλλους λαούς στον οικονομικό και στον εμπορικό τομέα, με τις εκκλησιαστικές απόψεις του Καλβίνου για την οικονομία, απεμπόλησαν τις Ορθόδοξες Χριστιανικές διδασκαλίες για τα επαγγέλματα, και όταν ο Καλβίνος έγινε δικτάτορας της Γενεύης το 1541 μ.Χ. υιοθέτησαν τις Ιουδαϊκές και άλλων λαών απόψεις και τις απόψεις των φυσιοκρατών για την οικονομία και τις ρυθμίσεις αυτής για την αγορά, για την οργάνωση και για τη λειτουργία της, για την τοκοφορία του κεφαλαίου, για τον ελεύθερο προσδιορισμό από τους παραγωγούς και τους εμπόρους των τιμών των προϊόντων και των εμπορευμάτων, χωρίς καμμία πρόνοια για την προστασία των καταναλωτών, για τον ανταγωνισμό μεταξύ των επαγγελματιών του ίδιου κλάδου, για τη διαφήμιση προϊόντων και υπηρεσιών, για την κερδοφορία, για την αδιαφορία για την επίδραση της οικονομικής δραστηριότητας στο περιβάλλον και γενικά για την οικονομική και επαγγελματική οργάνωση και συμπεριφορά των ανθρώπων.

Η Ανατολική Ορθόδοξη του Χριστού Εκκλησία απέρριψε τις απόψεις αυτές των Καλβινιστών για την κοινωνική και οικονομική οργάνωση των ανθρώπων και των επαγγελματιών, αλλά η κοσμική εξουσία, με δικαιολογία την πρόοδο και την ανάπτυξη της οικονομίας, παρέκαμψε τις αντιρρήσεις αυτές και τις διδασκαλίες του πρώιμου και ενιαίου Χριστιανισμού για τα επαγγέλματα και υιοθέτησε στο κοσμικό δίκαιο τις απόψεις των Καλβινιστών, με αποτέλεσμα να βιώνουμε σήμερα μια άσχημη περιβαλλοντική κατάσταση και μία οικονομική πραγματικότητα δύσκολη για τους πολλούς και ευνοϊκή για τους λίγους.

Ο Συμβολαιογραφικός Θεσμός στην οργάνωση και λειτουργία του εφαρμόζει μέχρι σήμερα τις περισσότερες επιταγές του πρώιμου και ενιαίου τότε Χριστιανισμού για την οργάνωση και λειτουργία των επαγγελματιών, όπως:

- α) την απαγόρευση της διαφήμισης του συμβολαιογράφου, που τυχόν άρση της απαγόρευσης αυτής θα υποβαθμίσει το κύρος του θεσμού και του συμβολαιογράφου,
 - β) τον προσδιορισμό των αμοιβών των συμβολαιογράφων από την Πολιτεία και όχι με διαπραγματεύσεις μεταξύ των συμβολαιογράφων και εκείνων στους οποίους προσφέρουν τις υπηρεσίες τους, διότι εάν συμβεί αυτό θα καταρρακώσει την αξιοπρέπεια του συμβολαιογράφου και θα πλήξει καίρια την ασφάλεια των συναλλαγών,
 - γ) την ειδική μέριμνα και φροντίδα για την προστασία των συμφερόντων των αδυνάτων μελών της κοινωνίας στις συναλλαγές, με σχετική μάλιστα διάταξη στο άρθρο 5 του Κώδικα Συμβολαιογράφων, βάσει της οποίας επιβάλλεται στο συμβολαιογράφο η υποχρέωση και το καθήκον να ασκεί το λειτούργημά του ευσυνείδητα και αμερόληπτα, να μην επηρεάζεται από φιλίες, από γνωριμίες, από συγγένειες, από προσφορές μεγάλων χρηματικών αμοιβών ή οποιουδήποτε άλλου είδους παροχών, από οποιεσδήποτε άλλες επιρροές και να εξηγεί στους δικαιοπρακτούντες τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν και τα δικαιώματα που αποκτούν από τις πράξεις που υπογράφουν και να διαπιστώνει ότι γνωρίζουν τα αποτελέσματα των πράξεων αυτών, διαφορετικά να απέχουν από τη σύνταξη και την υπογραφή τους,
-

- δ) την αλληλεγγύη των συμβολαιογράφων μεταξύ τους με κορυφαία εκδήλωση της αλληλεγγύης αυτής την καθιέρωση στον Κώδικα Συμβολαιογράφων του θεσμού των «κρατικών συμβολαίων», που τυχόν απόδυνάμωσή του ή κατάργησή του θα πλήξει την ιδέα της αλληλεγγύης των εν ενεργεία και συνταξιούχων συμβολαιογράφων και θα ενδυναμώσει τα νοσηρά φαινόμενα της απληστίας, της πλεονεξίας και του ατομικισμού μεταξύ των συμβολαιογράφων και
- ε) την απαγόρευση του ανταγωνισμού μεταξύ των συμβολαιογράφων, που τυχόν άρση της απαγόρευσης αυτής θα προσβάλλει την υγεία του Συμβολαιογραφικού Θεσμού με νοσηρό και θανατηφόρο παράγοντα, που θα επιφέρει το τέλος του και το τέλος στην ασφάλεια των συναλλαγών.

Τις αρχές του πρώιμου και ενιαίου Χριστιανισμού για την οργάνωση και λειτουργία των επαγγελματιών, οι συμβολαιογράφοι είναι αποφασισμένοι να τις διατηρήσουν στην οργάνωση και τη λειτουργία του Συμβολαιογραφικού Θεσμού και θα καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια, πάντοτε εντός των ορίων της νομιμότητας, της ηθικής, της ευπρέπειας και της καλής πίστης, για την πραγματοποίηση του σκοπού τους αυτού, για την οποία προσπάθεια έχουν ανάγκη και ζητούν τη βοήθεια, τη συνδρομή, τη συμπαράσταση και την ευλογία της Ανατολικής Ορθόδοξης του Χριστού Εκκλησίας.

ΑΡΘΡΑ-ΜΕΛΕΤΕΣ

Η εξασφάλιση των μερών στη σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου στα πλαίσια της προληπτικής δικαιοσύνης κατά το γερμανικό δίκαιο. Μία συγκριτική μελέτη.

Παναγιώτη Βασ. Καμπόλη, Συμβολαιογράφου Αθηνών

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η περιγραφή της εξέλιξης της σύμβασης αγοραπωλησίας ακινήτου όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στη συναλλακτική πρακτική σύμφωνα με τα παρεχόμενα από τον Γερμανικό Αστικό Κώδικα και άλλες διατάξεις του γερμανικού δικαίου νομικά εργαλεία και ο βαθμός προστασίας που αυτή προσφέρει στους συμβαλλομένους στο πεδίο της προληπτικής δικαιοσύνης.

Υπό τον όρο προληπτική δικαιοσύνη νοείται εδώ όχι μόνο εν γένει η ορθή και εμπειριστατωμένη παροχή νομικών συμβουλών προς τα μέρη (από δικηγόρο, συμβολαιογράφο κ.λπ.) προ της ανάληψης συμβατικών υποχρεώσεων με σκοπό την αποφυγή νομικών ατοπημάτων, αλλά και η διατύπωση του περιεχομένου της σύμβασης αγοραπωλησίας κατά τέτοιο τρόπο ώστε να είναι δυνατή η ισόρροπη προστασία των –αντιτιθέμενων– συμφερόντων των μερών χωρίς την προσφυγή στη δαπανηρή και χρονοβόρο δικαστική οδό.

Στη σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου, τόσο κατά το ενοχικό (ΑΚ 513) όσο και κατά το εμπράγματο (ΑΚ 1033 και 1192) μέρος της, τα παραπάνω συμφέροντα συνίστανται κατά κύριο λόγο του πωλητή αφενός να εισπράξει εμπροθέσμως και προσηκόντως το τίμημα και του αγοραστή αφετέρου να αποκτήσει στην κυριότητά του το ακίνητο χωρίς πραγματικά και νομικά ελαττώματα και εμπράγματα βάρη εκτός βέβαια από αυτά που γνωρίζει και συμφωνεί να αναλάβει.

Προ της ανάλυσης των διατάξεων του γερμανικού αστικού δικαίου και της εφαρμογής τους στην πράξη κρίνεται απαραίτητη μία συνοπτική επισκόπηση των λύσεων που έχει δώσει η Ελληνική συναλλακτική πρακτική κατά τη σύναψη και εξέλιξη της σύμβασης της αγοραπωλησίας ακινήτου και η κατάδειξη των αδυναμιών τους.

Η (εμπράγματο) σύμβαση μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου απαιτεί κατά ΑΚ 1033 «συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που την αποκτά, ότι μετατίθεται σ' αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία. Η συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή». Στην περίπτωση της αγοραπωλησίας νόμιμη αιτία της μετάθεσης της κυριότητας είναι η ενοχική σύμβαση πώλησης (ΑΚ 513), η οποία πρέπει και αυτή να υποβληθεί στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου κατ' άρθρ. 369 ΑΚ¹. Στην πράξη ενοχική και εμπράγματο δικαιοπραξία καταρτίζονται με το ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο². Το συμβολαιογραφικό έγγραφο είτε μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών του αρμοδίου Υποθηκοφυλακείου (ΑΚ 1192) οπότε από και διά της μεταγραφής επέρχονται τα αποτελέσματα της μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου (ΑΚ

1 Σχετικά με το ότι η διάταξη αφορά στην ενοχική δικαιοπραξία παρά τον παράτιτλο του άρθρου «εμπράγματες συμβάσεις για ακίνητο», βλ. Απ. Γεωργιάδη, *Εμπράγματο Δίκαιο*, 2010, σελ. 491-492.

2 Συνήθης διατύπωση «πωλεί, παραχωρεί και μεταβιβάζει...».

1198) είτε εγγράφεται στα κτηματολογικά φύλλα του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου με την επέλευση των ίδιων αποτελεσμάτων (άρθρ. 12 Ν. 2664/1998).

Την πλειοψηφία των συμβάσεων αγοραπωλησίας ακινήτου μπορούμε με κριτήριο τον τρόπο καταβολής του τιμήματος να διακρίνουμε σε δύο κατηγορίες:

- α) Την περίπτωση κατά την οποία το τίμημα καταβάλλεται «τοιας μετρητοίς» ή διά παραδόσεως τραπεζικής επιταγής κατά την υπογραφή του συμβολαίου είτε αυτό έχει ήδη καταβληθεί προ της υπογραφής του συμβολαίου πράγμα που τα μέρη βεβαιώνουν στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.
- β) Την περίπτωση κατά την οποία ο αγοραστής δεν είναι σε θέση να διαθέσει κατά την υπογραφή του συμβολαίου το ποσό του τιμήματος (ή μέρος αυτού) και έτσι αυτό πιστώνεται. Ο αγοραστής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει το τίμημα σε δόσεις ή -συνηθέστερα- προσφεύγει σε χρηματοδότηση από τράπεζα ή πιστωτικό ίδρυμα με το οποίο συνάπτει σχετική δανειακή σύμβαση. Στην τελευταία αυτή περίπτωση στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο τίθεται προθεσμία εντός της οποίας ο αγοραστής υποχρεούται να επιδιώξει την εκταμίευση του ποσού του δανείου για την καταβολή του τιμήματος, άλλως να το καταβάλει εξ ιδίων χρημάτων, προς εξασφάλιση δε του πωλητή ότι θα εισπράξει το τίμημα (και ενδεχομένως τόκους υπερημερίας) ο αγοραστής συναινεί στην εγγραφή υποθήκης σε βάρος του πωλουμένου ακινήτου υπέρ του πωλητή³. Η ανωτέρω υποθήκη συμφωνείται ότι θα έπεται της υποθήκης που θα εγγράψει η δανείστρια τράπεζα καθ' όσον αυτή εξασφαλίζει το ποσό του δανείου που λαμβάνεται για την καταβολή του τιμήματος, οπότε και καθίσταται άνευ αντικειμένου το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης υπέρ του πωλητή αφού αυτός θα έχει εξοφληθεί.

Κατά την πρώτη περίπτωση της κατά την υπογραφή του συμβολαίου ή πρότερης καταβολής του τιμήματος ο αγοραστής έχει ήδη εκπληρώσει τη δική του υποχρέωση (καταβολή του τιμήματος) πλην όμως δεν έχει αποκτήσει ακόμα κυριότητα διότι υπολείπεται η μεταγραφή ή εγγραφή του συμβολαίου στα βιβλία μεταγραφών ή κτηματολογικά φύλλα αντίστοιχα. Μέχρι λοιπόν την μεταγραφή του συμβολαίου ή την εγγραφή του δικαιώματός του στα Κτηματολογικά Φύλλα ο αγοραστής είναι εκτεθειμένος στον κίνδυνο είτε κάποιος τρίτος να εγγράψει σε βάρος του πωληθέντος ακινήτου κάποιο εμπράγματο βάρος δυνάμει δικαστικής απόφασης ή με συναίνεση του πωλητή είτε ο ίδιος ο πωλητής να προβεί σε περισσότερες συμβάσεις αγοραπωλησίας του ίδιου ακινήτου με άλλους αγοραστές (εισπράττοντας περισσότερες φορές το τίμημα), οπότε εκτός από τον αγοραστή που θα μεταγράψει πρώτος και θα καταστεί κύριος, οι υπόλοιποι θα μπορούν μόνο να ασκήσουν τα ενοχικά τους δικαιώματα κατά του πωλητή εκ της σύμβασης πώλησης.

Η δεύτερη περίπτωση της πίστωσης του τιμήματος και της καταβολής αυτού εκ προϊόντος δανείου οδηγεί σε ό,τι αφορά στη διακινδύνευση των δικαιωμάτων των μερών στο ακριβώς αντίστροφο αποτέλεσμα. Εδώ ο πωλητής είναι αυτός που προβαίνει πρώτος στην παροχή του. Η δανείστρια τράπεζα ή πιστωτικό ίδρυμα προκειμένου να προβεί στην εκταμίευση του ποσού του δανείου απαιτεί να εγγραφεί προηγουμένως (συνήθως πρώτη) υποθήκη σε βάρος του πωλουμένου ακινήτου⁴. Το δικαίωμα αυτό παρέχει ο αγοραστής ο οποίος στο μεταξύ έχει καταστεί κύριος του

3 Κατά τον χρόνο εγγραφής ο αγοραστής θα είναι ήδη κύριος του ακινήτου όπως κατωτέρω αναλύεται.

4 Είναι βέβαια δυνατό ο αγοραστής να είναι σε θέση να προσφέρει κάποιο δικό του ακίνητο προς υποθήκευση ώστε να εξασφαλίσει την χρηματοδότηση, όμως έτσι μετά την κατάρτιση της αγοραπωλησίας (και την καταβολή του τιμήματος) διατρέχει τους κινδύνους που περιγράφηκαν στην υπό α) περίπτωση.

ακινήτου διά της μεταγραφής του συμβολαίου. Η εξασφάλιση του πωλητή κατά τους όρους του συμβολαίου για την καταβολή του τιμήματος είναι το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης επί του πωληθέντος⁵. Είναι σαφές ότι σε περίπτωση που δεν επιτευχθεί για οποιονδήποτε λόγο η χρηματοδότηση του ακινήτου και ο αγοραστής δεν είναι σε θέση να εξασφαλίσει το τίμημα εξ ιδίων χρημάτων ενώ ταυτόχρονα δεν στέργει να αναμεταβιβάσει το ακίνητο στον πωλητή και αρχικό κύριο, ο πωλητής θα πρέπει να επιδιώξει την καταβολή του τιμήματος δια της οδού της αναγκαστικής εκτέλεσης αφού εγγράψει υποθήκη στο ακίνητο κατά τους όρους του συμβολαίου, είτε να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση και να επιδιώξει την επαναφορά της κυριότητας του ακινήτου εγείροντας αγωγή με βάση τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού (ΑΚ 383 επ., 904 επ.)⁶.

Εντύπωση πάντως προκαλεί η ακολουθούμενη τακτική στην Ελληνική συναλλακτική πρακτική την στιγμή κατά την οποία κατά ΑΚ 1265 υπάρχει η δυνατότητα να παράσχει ο πωλητής ως τρίτος το δικαίωμα εγγραφής της υποθήκης στο ακίνητο υπέρ της Τράπεζας ή πιστωτικού ιδρύματος προς εξασφάλιση της απαίτησης κατά του αγοραστή – οφειλέτη εκ της σύμβασης δανείου, σε περίπτωση δε που η σύμβαση δανείου δεν έχει κατά τον χρόνο αυτό συναφθεί η ΑΚ 1258 προβλέπει την δυνατότητα παραχώρησης δικαιώματος εγγραφής υποθήκης προς εξασφάλιση απαίτησης μελλοντικής ή υπό αίρεση. Ο πωλητής μπορεί λοιπόν να παραχωρήσει δικαίωμα εγγραφής υποθήκης χωρίς να απωλέσει την κυριότητα προ της καταβολής και η υποθήκη να εγγραφεί υπό την αίρεση της εκταμίευσης του ποσού του δανείου και της περιέλευσης αυτού εις χείρας του πωλητή.

Λόγω βέβαια της πρόσθετης οικονομικής επιβάρυνσης που συνεπάγεται η παραχώρηση δικαιώματος εγγραφής υποθήκης με συμβολαιογραφικό έγγραφο (ΑΚ 1266) στην ακολουθούμενη σήμερα στις συμβάσεις αγοραπωλησίας πρακτική δεν εγγράφεται υποθήκη παρά προσημείωση υποθήκης «συναινετικά». Οι ΑΚ 1265 και ΑΚ 1258 δεν έχουν ρητή εφαρμογή στην προσημείωση υποθήκης. Πάντως έχει γίνει δεκτό ότι είναι δυνατή η κατά τα άνω εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ακίνητο τρίτου (εν προκειμένω του πωλητή) υπέρ του οφειλέτη (του αγοραστή) με συναίνεση του τρίτου στο δικαστήριο⁷.

Το Γερμανικό ενοχικό και εμπράγματο δίκαιο βασίζεται όπως και το ελληνικό στην αρχή του χωρισμού ενοχικής και εμπράγματης δικαιοπραξίας (*Trennungsprinzip*) καθώς και στην αρχή του αφηρημένου υποσχετικής και εκποιητικής δικαιοπραξίας (*Abstaktionsprinzip*) σύμφωνα με την οποία η ισχύς μίας εκάστης εξετάζεται χωριστά⁸.

Ειδικότερα σε ό,τι αφορά την εμπράγματη σύμβαση για την μεταβίβαση κυριότητας επί ακινήτου αλλά και για την επιβάρυνσή του με κάποιο εμπράγματο δικαίωμα, το άρθρ. 873 παρ. 1 του γερμανικού αστικού κώδικα (*Bürgerliches Gesetzbuch*, εφεξής BGB) προβλέπει: «Για την μεταβί-

5 Ο όρος της εξάρτησης της μεταβίβασης της κυριότητας από την διαλυτική αίρεση της καταβολής του τιμήματος δεν γίνεται δεκτός από τις τράπεζες.

6 Η άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης από τη σύμβαση έχει μόνο ενοχική ενέργεια. ΑΠ 274/2008 (ΝΟΜΟΣ 452411), ΑΠ 192/2006 (ΝΟΜΟΣ 432253).

7 Γεωργιάδης, *ό.π.*, σελ. 1094.

8 Το ελληνικό αστικό δίκαιο φαίνεται να αποκλίνει από την αυστηρή τήρηση της αρχής. Η ΑΚ 1033 απαιτεί συμφωνία για την μετάθεση της κυριότητας για *κάποια νόμιμη αιτία* και μεταγραφή, ενώ η αντίστοιχη διάταξη του γερμανικού αστικού κώδικα (άρθρ. 873 BGB) προβλέπει μόνο συμφωνία και εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία. Πάντως και στα δύο δίκαια η έλλειψη νόμιμης αιτίας, ήτοι το ελάττωμα της ενοχικής δικαιοπραξίας, πλήττει κατά τον ίδιο τρόπο την εμπράγματη.

βαση της κυριότητας σε ένα ακίνητο, για την επιβάρυνση ενός ακινήτου με ένα δικαίωμα καθώς και για την μεταβίβαση ή επιβάρυνση ενός τέτοιου δικαιώματος απαιτείται η συμφωνία του δικαιούχου και του άλλου μέρους για την επέλευση της αλλαγής στο δικαίωμα και η εγγραφή της αλλαγής στο δικαίωμα στο κτηματολογικό βιβλίο, καθόσον ο νόμος δεν προβλέπει κάτι άλλο». Ακολούθως το άρθρ. 925 παρ. 1 εξειδικεύει την έννοια της συμφωνίας στην περίπτωση της μεταβίβασης κυριότητας επί ακινήτου: «Η απαιτούμενη συμφωνία (*Auflassung*)⁹ του μεταβιβάζοντος και του αποκτώντος για την μεταβίβαση της κυριότητας σε ένα ακίνητο πρέπει να δηλωθεί με ταυτόχρονη παρουσία των δύο μερών ενώπιον της αρμόδιας Αρχής. Για την λήψη της *Auflassung* είναι αρμόδιος, με την επιφύλαξη της αρμοδιότητας και άλλων Αρχών, κάθε συμβολαιογράφος. Η *Auflassung* μπορεί να δηλωθεί επίσης σε έναν δικαστικό συμβιβασμό ή σε ένα τελεσίδικα επιβεβαιωθέν σχέδιο πτώχευσης». Η *Auflassung* είναι η αναιτιώδης εμπράγματη σύμβαση. Η ενοχική σύμβαση της πώλησης ρυθμίζεται από το άρθρ. 433 BGB: «Με την σύμβαση πώλησης ο πωλητής ενός πράγματος υποχρεούται να παραδώσει στον αγοραστή το πράγμα και να μεταβιβάσει την κυριότητα στο πράγμα. Ο πωλητής πρέπει να μεταβιβάσει το πράγμα στον αγοραστή ελεύθερο από πραγματικά και νομικά ελαττώματα. Ο αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει στον πωλητή το συμφωνηθέν τίμημα και να παραλάβει το πωληθέν πράγμα». Η ενοχική σύμβαση της πώλησης πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Κατά BGB 311b, παρ. 1, εδ. 1: «Μία σύμβαση, με την οποία το ένα μέρος αναλαμβάνει την υποχρέωση, να μεταβιβάσει ή να αποκτήσει την κυριότητα σε ένα ακίνητο, πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου». Τέλος σύμφωνα με το άρθρ. 19 του Οργανισμού περί Κτηματολογικών Βιβλίων (*Grundbuchordnung*, εφεξής GBO): «Μία εγγραφή λαμβάνει χώρα, όταν συναινεί σε αυτήν αυτός, του οποίου το δικαίωμα επηρεάζεται». Για την εγγραφή απαιτείται αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου (GBO άρθρ. 13 παρ. 1). Πρέπει εδώ να τονιστεί ότι η ανωτέρω έννοια της μονομερούς συναίνεσης (*Bewilligung*) του δικαιούχου προς εγγραφή στο Κτηματολογικό Βιβλίο αποτελεί εν μέρει δήλωση διοικητικής φύσης και εν μέρει δήλωση βουλήσεως¹⁰ και πρέπει να δηλώνεται δια δημοσίου εγγράφου ή σε έγγραφο στο οποίο η υπογραφή του δηλούντος έχει επικυρωθεί από την αρμόδια δημόσια Αρχή (GBO άρθρ. 29 παρ. 1). Ενώ δηλαδή κατά το ελληνικό δίκαιο για την διαδικασία μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο απαιτείται αίτηση «παντός έχοντος έννομον συμφέρον» (Β.Δ. 533/1963 άρθρ. 7 παρ. 1) και καταχώριση περίληψης της μεταγραφτέας πράξης στο βιβλίο μεταγραφών (ΑΚ 1194), της μεταγραφής αποτελούσης μόνο όρο του ενεργού της εμπράγματης σύμβασης (αίρεση δικαίου) και όχι του πραγματικού της¹¹, κατά το γερμανικό χωρίς την συναίνεση του δικαιούχου προς εγγραφή η εμπράγματη δικαιοπραξία δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν μπορεί να αναπτύξει τα αποτελέσματά της. Κατά την πάγια γερμανική θεωρία η ανωτέρω μονομερής συναίνεση προς εγγραφή προς το Κτηματολόγιο αποτελεί έκφραση της αρχής της τυ-

9 *Auflassung* είναι ακριβώς ο *terminus technicus* για την «συμφωνία μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου» (Αθ. Καΐσης, *Γερμανοελληνικό Λεξικό Νομικής Ορολογίας*, 1997). Για πρακτικούς λόγους στο παρόν ο όρος θα χρησιμοποιείται αμετάφραστος.

10 Demharter, *Grundbuchordnung*, 1997, σελ. 258-259.

11 Η εμπράγματη δικαιοπραξία ολοκληρώνεται με την κατάρτισή της. Γεωργιάδης, *ό.π.*, σελ. 501. Η διαδικασία εγγραφής στα κτηματολογικά φύλλα προβλέπει κατ' άρθρ. 14 παρ. 1 Ν. 2664/1998 αίτηση από κάθε πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον. Ο Ν. 2664/1998 δεν περιέχει κάποια διάταξη από την οποία προκύπτει ότι οι προϋποθέσεις και το γεγονός της εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία έχουν για την ολοκλήρωση της δικαιοπραξίας χαρακτήρα διάφορο από αυτόν της μεταγραφής.

πικής συναίνεσης (*formelles Konsensprinzip*) σε αντιδιαστολή προς την αρχή της ουσιαστικής συναίνεσης (*materielles Konsensprinzip*) εκδήλωση της οποίας δεν είναι άλλη από την *Auflassung*¹². Η πρακτική σημασία της ανωτέρω (τυπικής) συναίνεσης προς εγγραφή είναι ότι απαλλάσσει το Κτηματολογικό Γραφείο από τον έλεγχο των ουσιαστικής φύσης δηλώσεων των μερών¹³. Στο σύστημα των Κτηματολογικών Βιβλίων ισχύει η αρχή της χρονικής προτεραιότητας των εγγραφών κατά την έννοια που ισχύει και στο ελληνικό δίκαιο (BGB 879).

Κατά την γερμανική συναλλακτική πρακτική η σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου έχει διαμορφωθεί ως εξής:

Στην ενοχική σύμβαση ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραδώσει την κατοχή και να μεταβιβάσει την κυριότητα επί του ακινήτου στον αγοραστή υπό την προϋπόθεση της προσήκουσας και εμπρόθεσμης καταβολής του τιμήματος. Το τίμημα είτε προέρχεται από ίδια μέσα είτε εκ χρηματοδότησης από τράπεζα ή πιστωτικό ίδρυμα συμφωνείται να καταβληθεί σε ύστερο χρόνο υπό την προϋπόθεση ότι υπέρ του αγοραστή θα εγγραφεί στο Κτηματολογικό Βιβλίο προσημείωση (*Vormerkung*)¹⁴, η οποία θα εξασφαλίζει την απαίτηση του αγοραστή κατά του πωλητή προς μεταβίβαση της κυριότητας επί του ακινήτου.

Κατ' άρθρ. 883 παρ. 1 BGB, «Προς εξασφάλιση της απαίτησης για την μεταβίβαση ή την κατάργηση ενός δικαιώματος σε ένα ακίνητο ή σε ένα δικαίωμα που επιβαρύνει ένα ακίνητο ή για την μεταβολή του περιεχομένου ή της σειράς ενός τέτοιου δικαιώματος μπορεί να εγγραφεί στο Κτηματολογικό Βιβλίο μία προσημείωση. Η εγγραφή μίας προσημείωσης επιτρέπεται επίσης προς εξασφάλιση μίας μελλοντικής ή μίας υπό αίρεση απαίτησης». Κατ' άρθρ. 883 παρ. 3 BGB δε, «Η σειρά προτεραιότητας του δικαιώματος, στην ίδρυση του οποίου αποβλέπει η απαίτηση, καθορίζεται από την εγγραφή της προσημείωσης». Η σημαντικότερη συνέπεια της προσημείωσης είναι ότι οποιαδήποτε διάθεση του δικαιώματος, η οποία λαμβάνει χώρα μετά την εγγραφή της προσημείωσης, είναι ανίσχυρη κατά το μέτρο που ματαιώνει ή βλάπτει την εξασφαλιζόμενη απαίτηση (άρθρ. 883 παρ. 2 BGB). Αυτό ισχύει ακόμα και στην περίπτωση κατά την οποία, μετά την εγγραφή της προσημείωσης ξεκίνησε η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης ή ο πωλητής κηρύχθηκε σε πτώχευση υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι δεν υφίσταται κάποια προγενέστερη εγγραφή, η οποία δίνει χρονική προτεραιότητα στην διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης ή πτώχευσης. Η προσημείωση δεν περιλαμβάνεται στον κλειστό αριθμό των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Αποτελεί μέσο εξασφάλισης *sui generis* με εμπράγματα αποτελέσματα¹⁵ και έχει καθαρά παρακολουθηματικό προς την απαίτηση χαρακτήρα¹⁶.

Με την σύμβαση αγοραπωλησίας ο πωλητής συναινεί και αιτείται την εγγραφή της προσημείωσης στο Κτηματολογικό Βιβλίο (GBO άρθρ. 19 και 13 παρ. 1). Συνήθως προς τούτο λαμβάνει πληρεξουσιότητα ο συμβολαιογράφος. Ο συμβολαιογράφος επίσης εξουσιοδοτείται από τα μέρη να

12 Wolf/Wellenhofer, *Sachenrecht*, 2011, σελ. 249.

13 Demharter, *ό.π.*, σελ. 256.

14 Επειδή η παραπάνω προσημείωση αφορά στην εξασφάλιση της απαίτησης προς μεταβίβαση της κυριότητας στα κείμενα των συμβάσεων απαντάται ως *Eigentumsvormerkung*.

15 Wolf/Wellenhofer, *ό.π.*, σελ. 272.

16 Wolf/Wellenhofer, *ό.π.*, σελ. 262. Σε περίπτωση ελαττωματικότητας της ενοχικής σύμβασης είναι ανίσχυρη και η προσημείωση.

ενημερώσει τον αγοραστή για την εγγραφή της προσημείωσης και να του υποδείξει να καταβάλει το τίμημα εντός της προθεσμίας που έχει τεθεί στο συμβόλαιο.

Όπως ανωτέρω αναφέρθηκε, η *Auflassung* (εμπράγματη συμφωνία) πρέπει επίσης να δηλωθεί με δημόσιο έγγραφο ενώπιον του συμβολαιογράφου με ταυτόχρονη παρουσία των μερών. Η δήλωση αυτή μπορεί να γίνει και με χωριστό έγγραφο. Στην πράξη η *Auflassung* δηλώνεται με την σύμβαση της αγοραπωλησίας και ο συμβολαιογράφος λαμβάνει πληρεξουσιότητα να αιτηθεί την σχετική εγγραφή στο Κτηματολογικό Βιβλίο, όμως δεν δύναται κατά τους όρους του συμβολαίου να κάνει χρήση της πληρεξουσιότητας αυτής προτού καταβληθεί το τίμημα και εκπληρωθούν όλες οι προϋποθέσεις που θέτουν τα μέρη για την ολοκλήρωση της σύμβασης¹⁷.

Σε περίπτωση που ο αγοραστής διαθέτει εξ ιδίων χρημάτων το ποσό του τιμήματος ειδοποιείται από τον συμβολαιογράφο μετά την εγγραφή της άνω προσημείωσης να καταβάλει.

Στην περίπτωση κατά την οποία ο αγοραστής προτίθεται να λάβει το ποσό του τιμήματος εκ προϊόντος δανείου, στην σύμβαση της αγοραπωλησίας ο πωλητής ως κύριος του ακινήτου παρέχει στον αγοραστή την πληρεξουσιότητα όπως προβεί στο όνομα του πωλητή στην επιβάρυνση του ακινήτου με εμπράγματα ασφάλειες μόνο υπό την προϋπόθεση ότι στο έγγραφο για την επιβολή του εμπράγματου βάρους θα αναφερθεί ότι ο δανειστής (τράπεζα ή πιστωτικό ίδρυμα) θα εξαργυρώνει ή διατηρεί την εμπράγματη ασφάλεια με τον όρο ότι θα έχει καταβληθεί το τίμημα εκ της αγοραπωλησίας στον πωλητή και ότι ο πωλητής δεν θα ενέχεται προσωπικά σχετικά τις ασφάλειες αυτές.

Εάν το ακίνητο έχει προηγούμενα εμπράγματα βάρη και έχει συμφωνηθεί να εξαλειφθούν¹⁸, ο συμβολαιογράφος κατά την συμφωνία των μερών υποδεικνύει στον αγοραστή ή την δανείστρια τράπεζα πρώτα να καταβάλει εκ του ποσού του τιμήματος στους δικαιούχους των εμπραγμάτων βαρών προς εξάλειψη των βαρών και μετά –το υπόλοιπο ποσό– στον πωλητή. Ο νόμος μάλιστα προβλέπει σε ιδιαίτερα περίπλοκες περιπτώσεις την δυνατότητα να παρακατατεθεί το ποσό του τιμήματος σε ειδικό τραπεζικό λογαριασμό στο όνομα του συμβολαιογράφου¹⁹, ο οποίος λαμβάνει την εντολή να φροντίσει για την καταβολή των διαφόρων ποσών στους επί μέρους δικαιούχους (π.χ. δανειστές του πωλητή).

17 Κατ' άρθρ. 925 παρ. 2 BGB, η *Auflassung* δεν είναι επιδεκτική αίρεσης ή προθεσμίας. Η δήλωσή της δεν μπορεί να εξαρτηθεί από την αίρεση της καταβολής του τιμήματος. Εφόσον λοιπόν περιέχεται στην σύμβαση, ο συμβολαιογράφος είναι αυτός που φέρει την ευθύνη να μην γίνει η σχετική εγγραφή στο Κτηματολογικό Βιβλίο προτού καταβληθεί το τίμημα. Σε πολλές συμβάσεις αγοραπωλησίας, προς αποφυγή κάθε κινδύνου η σύμβαση η οποία αποστέλλεται στο Κτηματολόγιο για την εγγραφή της προσημείωσης (και περιέχει την *Auflassung*) να επιφέρει το αποτέλεσμα της μεταβίβασης της κυριότητας προ της καταβολής του τιμήματος, αναφέρεται ότι τα μέρη είναι μεν σύμφωνα για την μεταβίβαση της κυριότητας, όμως ότι η συμφωνία αυτή δεν περιλαμβάνει την συναίνεση του δικαιούχου κατ' άρθρ. 19 GBO προς εγγραφή της μεταβολής του δικαιώματος στο Κτηματολόγιο (πρόκειται για την άνω εκτεθείσα τυπική συναίνεση, *Bewilligung*). Η πληρεξουσιότητα για την δήλωση της συναίνεσης του πωλητή δίδεται στον συμβολαιογράφο χωριστά, ο οποίος προβαίνει σε αυτήν μετά την καταβολή του τιμήματος.

18 Είναι δυνατή η συμφωνία ο αγοραστής να αναλαμβάνει όλα ή κάποια από τα εμπράγματα βάρη. Κατ' άρθρ. 1191 BGB επ. είναι δυνατή η εγγραφή στα Κτηματολογικά Βιβλία ως εμπράγματος βάρους προς εξασφάλισή μίας απαίτησης ενός έγγειου χρέους (*Grundschuld*). Η κυριότερη διαφορά του από την υποθήκη είναι ότι το παραπάνω έγγειο χρέος δεν εξαρτάται από την ασφαλιζόμενη απαίτηση αλλά επιβαρύνει το ακίνητο και ενεργεί κατά του εκάστοτε ιδιοκτήτη. Ο αγοραστής λοιπόν μπορεί να αναλάβει έγγειο χρέος επί του ακινήτου, ανεξάρτητα από το αν είναι ο οφειλέτης της απαίτησης ή ακόμα και αν η απαίτηση υφίσταται.

19 Νόμος περί σύνταξης δημοσίων εγγράφων (*Beurkundungsgesetz*) άρθρ. 54a παρ. 3.

Για την περίπτωση κατά την οποία ο αγοραστής δεν καταβάλει το τίμημα στον αγοραστή εντός της τεθείσας προθεσμίας μετά από έγγραφη ειδοποίηση του συμβολαιογράφου και δεν μπορεί να αποδείξει ενώπιον του συμβολαιογράφου την καταβολή αυτού είτε με γραμμάτιο νόμιμης παρακατάθεσης είτε με έγγραφη απόδειξη του πωλητή είτε –συνηθέστερα– με αποδεικτικό κατάθεσης του ποσού σε τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή, στην σύμβαση αγοραπωλησίας ο συμβολαιογράφος λαμβάνει την ανέκκλητη πληρεξουσιότητα παρά του αγοραστή ως δικαιούχου της προσημείωσης που θα έχει εγγραφεί στο Κτηματολογικό Βιβλίο προς εξασφάλιση της απαίτησής του για μεταβίβαση της κυριότητας, να συναινέσει στο όνομα του αγοραστή στην διαγραφή της προσημείωσης.

Από την παραπάνω σύντομη ανάλυση προκύπτει, ότι κύριο νομικό εργαλείο για την ισόρροπη εξασφάλιση των συμφερόντων των συμβαλλομένων είναι ο θεσμός της προσημείωσης κατ' άρθρ. 883 BGB. Η εγγραφή της επιτρέπει την ασφαλή εξέλιξη της σύμβασης αγοραπωλησίας ακινήτου στο χρονικό διάστημα μεταξύ σύναψης της ενοχικής σύμβασης και μεταβίβασης της κυριότητας διά της εγγραφής στο Κτηματολογικό Βιβλίο, καθ' όσον αποτρέπει οποιαδήποτε διάθεση του ακινήτου που αντίκειται στο σκοπούμενο με την σύμβαση αγοραπωλησίας έννομο αποτέλεσμα. Η προσημείωση μπορεί μάλιστα να εξασφαλίζει την απαίτηση του υποψήφιου αγοραστή και σε πρωιμότερο στάδιο της σύναψης της αγοραπωλησίας, λ.χ. την εκ προσυμφώνου απαίτηση ή την μελλοντική απαίτηση του αγοραστή κατά την προθεσμία αποδοχής της πρότασης του πωλητή²⁰.

Οι θετικές συνέπειες του θεσμού της προσημείωσης για την οικονομία της σύμβασης καταφαίνονται σε περιπτώσεις παθογένειας της αγοραπωλησίας και κυρίως στην περίπτωση της μη εμπρόθεσμης καταβολής του τιμήματος. Ο πωλητής δεν χρειάζεται να καταφύγει στην δικαστική οδό για την επάνοδο της κυριότητας του ακινήτου στο όνομά του, η δε διαγραφή της –υπό τις κατά τα άνω προϋποθέσεις που τίθενται στην σύμβαση της αγοραπωλησίας– καθιστά το ακίνητο ελεύθερο προς διάθεση.

Πρέπει, τέλος, να εξαρθεί ο ρόλος που, κατά το Γερμανικό δίκαιο και την συναλλακτική πράξη, αποδίδεται στον συμβολαιογράφο ως αμερόληπτου ενδιάμεσου τρίτου, ο οποίος στα πλαίσια των καθηκόντων του παρακολουθεί και διασφαλίζει την ομαλή εξέλιξη της σύμβασης αγοραπωλησίας.

20 Fassbender/Grauel/Ohmen/Peter/Roemer/Wittkowski, *Notariatskunde*, 2011, σελ. 361.

NOMOI**Θεσμικό πλαίσιο για τους αγροτικούς συνεταιρισμούς, τις συλλογικές οργανώσεις και την επιχειρηματικότητα του αγροτικού κόσμου - Οργάνωση της εποπτείας του Κράτους.
ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4015/2011
(ΦΕΚ Α΄ 210/21.9.2011)**.....
Άρθρο 21

1. Οι διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 56 του ν. 2637/1998, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με την παράγραφο 37 του άρθρου 24 του ν. 2945/2001 και τροποποιήθηκαν με την παρ. 7 του άρθρου 9 του ν. 3851/2010 (Α΄ 85), αρχίζουν να ισχύουν δέκα ημέρες μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, που εκδίδεται κατά τις διατάξεις της παραγράφου 2 του

άρθρου 56. Συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάχθηκαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και αφορούν εκτάσεις του άρθρου 56 του ν. 2637/1998, είναι έγκυρες και ισχυρές εφόσον δεν ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και όσον αφορά στην περίπτωση α΄ της παραγράφου 6 του άρθρου 56 του ν. 2637/1998 όπως ισχύει, εξαιρούνται φωτοβολταϊκοί σταθμοί, για τους οποίους έχουν υποβληθεί αιτήματα για χορήγηση Προσφοράς Σύνδεσης μετά τις 4.6.2010 και μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, και σταθμοί λοιπών τεχνολογιών ΑΠΕ.

.....
Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 19 Σεπτεμβρίου 2011

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΑΡΟΛΟΣ ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ

ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 86/ΦΕΚ Α' 208/20-9-2011

Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας προς τις διατάξεις της Οδηγίας 2009/109/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Σεπτεμβρίου 2009, για την τροποποίηση των Οδηγιών 77/91/ΕΟΚ, 78/855/ΕΟΚ, 82/891/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της Οδηγίας 2005/56/ΕΚ όσον αφορά τις απαιτήσεις υποβολής εκθέσεων και τεκμηρίωσης σε περίπτωση συγχωνεύσεων και διασπάσεων (Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων L 259/14/2.10.2009)

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του άρθρου 3 του ν. 1338/1983 «Εφαρμογή του Κοινοτικού Δικαίου» (ΦΕΚ Α' 34), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 65 του ν. 1892/1990 (ΦΕΚ Α' 101), και 4 του ίδιου νόμου, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 6 παρ. 4 του ν. 1440/1984 (ΦΕΚ Α' 70) και τροποποιήθηκε με τα άρθρα 7 του ν. 1775/1988 (ΦΕΚ Α' 101), 31 του ν. 2076/1992 (ΦΕΚ Α' 130), 19 του ν. 2367/1995 (ΦΕΚ Α' 261), 22 του ν. 2789/2000 (ΦΕΚ Α' 21), 48 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ Α' 312) και 91 του ν. 3862/2010 (ΦΕΚ Α' 113).

β. Του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά Όργανα, ο οποίος κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Π.Δ. 63/2005 «Κωδικοποίηση της νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα» (ΦΕΚ Α' 98).

γ. Του Π.Δ. 65/2011 «Διάσπαση του Υπουργείου Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης στα Υπουργεία α) Εσωτερικών και β) Διοικητικής Μεταρρύθμισης

και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, συγχώνευση των Υπουργείων Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Θαλάσσιων Υποθέσεων, Νήσων και Αλιείας στο Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και μεταφορά στον Πρωθυπουργό των Γενικών Γραμματειών Ενημέρωσης και Επικοινωνίας και στο Υπουργείο Παιδείας, Διά Βίου Μάθησης και Θρησκευμάτων της Γενικής Γραμματείας Νέας Γενιάς» (ΦΕΚ Α' 147).

δ. Του Π.Δ. 66/2011 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών.» (ΦΕΚ Α' 148).

2. Την με αριθμ. Υ352/8-7-2011 απόφαση του Πρωθυπουργού «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας Σωκράτη Ξυνίδα» (ΦΕΚ Β' 1603).

3. Το γεγονός ότι από το παρόν Προεδρικό Διάταγμα δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

4. Την με αριθμό 230/2011 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, μετά από πρόταση του Υπουργού και του Αναπληρωτή Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1
Σκοπός

Σκοπός του παρόντος διατάγματος είναι η προσαρμογή του κωδικοποιημένου ν. 2190/1920 «περί Ανωνύμων Εταιρειών» (ΦΕΚ Α' 37), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, και του ν. 3777/2009 «Διασυνοριακές συγχωνεύσεις κεφαλαιουχικών εταιρειών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 127) προς τις διατάξεις της Οδηγίας 2009/109/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Σεπτεμβρίου 2009, για την τροποποίηση των Οδηγιών 77/91/ΕΟΚ, 78/855/ΕΟΚ, 82/891/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της Οδηγίας 2005/56/ΕΚ όσον αφορά τις απαιτήσεις υποβολής εκθέσεων και τεκμηρίωσης σε περίπτωση συγχωνεύσεων και

διασπάσεων (Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων L 259/14/2.10.2009).

Άρθρο 2

Τροποποίηση του άρθρου 69
του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 2 παρ. 2 & 4
Οδηγίας 2009/109/ΕΚ)

1. Μετά την παράγραφο 3 του άρθρου 69 του κ.ν. 2190/1920 προστίθενται νέες παράγραφοι 3α, 3β και 3γ ως εξής:

«3α. Οι συγχωνευόμενες εταιρείες απαλλάσσονται από τις διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπει η παρ. 3 εφόσον, για συνεχή χρονική περίοδο που αρχίζει τουλάχιστον ένα μήνα πριν από την ημέρα που έχει ορισθεί για τη γενική συνέλευση κάθε μίας από αυτές, η οποία θα αποφανθεί για το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης, και λήγει το νωρίτερο κατά την περάτωση της συνέλευσης αυτής, το σχέδιο διατηρείται δημοσιευμένο σε ειδικό υποκατάλογο του διαδικτυακού τόπου του Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.). Η δημοσίευση γίνεται ύστερα από κοινή αίτηση των συγχωνευόμενων εταιριών, που υποβάλλεται σε οποιαδήποτε υπηρεσία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. του άρθρου 2 παρ. 4 του ν. 3419/2005 (ΦΕΚ Α' 297), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 1 περ. γ' του ν. 3853/2010 (ΦΕΚ Α' 90), η οποία είναι αρμόδια για μία από τις συγχωνευόμενες εταιρείες, και κατόπιν ελέγχου του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης από την αρμόδια υπηρεσία. Οι εταιρείες δεν επιβαρύνονται με ειδικό τέλος για τη δημοσίευση αυτή.

3β. Στην περίπτωση της προηγούμενης παραγράφου, μπορεί με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας να καθορίζεται ορισμένο χρονικό διάστημα, κατά τη διάρκεια του οποίου πρέπει το σχέδιο να διατηρείται δημοσιευμένο στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. μετά τη γενική συνέλευση των συγχωνευόμενων εταιριών.

3γ. Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας μπορεί να καθορίζονται οι συνέπειες που έχει η προσωρι-

νή διακοπή πρόσβασης στον ειδικό υποκατάλογο του διαδικτυακού τόπου του Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, εφόσον η διακοπή αυτή προκαλείται από τεχνικούς ή άλλους λόγους.»

2. Μετά την παράγραφο 4 του άρθρου 69 του κ.ν. 2190/1920 προστίθενται νέες παράγραφοι 5 και 6 ως εξής:

«5. Το Διοικητικό Συμβούλιο κάθε μίας από τις συγχωνευόμενες εταιρείες υποχρεούται να ενημερώνει τη γενική συνέλευση των μετόχων, η οποία αποφασίζει σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 72, καθώς και τα Διοικητικά Συμβούλια των άλλων συγχωνευόμενων εταιριών, ώστε τα τελευταία να είναι σε θέση να ενημερώσουν τις οικείες γενικές συνελεύσεις των εταιριών τους σχετικά με κάθε σημαντική μεταβολή του ενεργητικού και του παθητικού που σημειώθηκε ανάμεσα στην ημερομηνία κατάρτισης του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης και στην ημερομηνία διεξαγωγής των γενικών συνελεύσεων που καλούνται να αποφανθούν ως προς το σχέδιο αυτό.»

«6. Δεν απαιτείται έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου κατά την παρ. 4 ούτε ενημέρωση των γενικών συνελεύσεων και των άλλων συγχωνευόμενων εταιριών κατά την παρ. 5, εάν όλοι οι μέτοχοι και οι κάτοχοι άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου σε κάθε μία από τις εταιρείες που συμμετέχουν στη συγχώνευση, έχουν συμφωνήσει. Για τις σχετικές δηλώσεις βουλήσεως απαιτείται έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.»

Άρθρο 3

Τροποποίηση του άρθρου 70
του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 2 παρ. 6
Οδηγίας 2009/109/ΕΚ)

1. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 70 κ.ν. 2190/1920 προστίθεται δεύτερο εδάφιο ως εξής:

«Στην περίπτωση της παραγράφου 3α του άρθρου 69, αντί για περίληψη του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης δημοσιεύεται στην εφημερίδα του προηγούμενου εδαφίου ανακοίνω-

ση, η οποία περιέχει μνεία ότι ολόκληρο το κείμενο του σχεδίου έχει δημοσιευθεί στον ειδικό υποκατάλογο του διαδικτυακού τόπου του Γ.Ε.ΜΗ., αναφορά του χρόνου δημοσίευσης καθώς και μνεία της ηλεκτρονικής διεύθυνσης του διαδικτυακού τόπου του Γ.Ε.ΜΗ. Η ανακοίνωση δημοσιεύεται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από τη δημοσίευση του σχεδίου στον ειδικό υποκατάλογο του διαδικτυακού τόπου του Γ.Ε.ΜΗ.».

2. Η παράγραφος 2 του άρθρου 70 κ.ν. 2190/1920 τροποποιείται ως εξής:

α) Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 70 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τις δημοσιεύσεις που προβλέπονται από την προηγούμενη παράγραφο, οι πιστωτές των συγχωνευόμενων εταιρειών, των οποίων οι απαιτήσεις είχαν γεννηθεί πριν από την υποβολή του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης στις διατυπώσεις δημοσιότητας των παρ. 3 και 3α του άρθρου 69, κατά περίπτωση, και δεν είχαν καταστεί ληξιπρόθεσμες κατά το χρόνο της δημοσίευσης αυτής, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν, οι δε εταιρείες έχουν την υποχρέωση να τους παράσχουν, επαρκείς εγγυήσεις αν η οικονομική κατάσταση των συγχωνευόμενων εταιρειών καθιστά απαραίτητη την προστασία αυτή και εφόσον οι πιστωτές αυτοί δεν έχουν ήδη λάβει τέτοιες εγγυήσεις.».

β) Το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 70 κ.ν. 2190/1920 καταργείται.

3. Η παράγραφος 3 του άρθρου 70 του κ.ν. 2190/1920 αντικαθίσταται ως εξής:

«Κάθε διαφορά που θα προκύψει από την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου επιλύεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας οποιασδήποτε από τις συγχωνευόμενες εταιρείες, το οποίο στην περίπτωση αυτή δικάζει κατά τη διαδικασία των άρθρων 682 και επόμενα του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου πιστωτή. Η αίτηση κατατίθεται μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών, η οποία αρχίζει από τις δημοσιεύ-

σεις που προβλέπονται από την παρ. 1, κατά περίπτωση. Με την απόφασή του το δικαστήριο λαμβάνει τα κατά την κρίση του επαρκή και πρόσφορα μέτρα για την εξασφάλιση της απαίτησης του αιτούντος ή τη ρύθμιση της κατάστασης που δημιουργείται από την παράλειψη της εταιρείας να λάβει επαρκή μέτρα προστασίας. Προϋπόθεση για τη λήψη μέτρων είναι ότι ο αιτών πιστωτής αποδεικνύει κατά τρόπο αξιόπιστο ότι, εξαιτίας της συγχώνευσης, η ικανοποίηση των αξιώσεών του διατρέχει κίνδυνο και ότι κανένα επαρκές μέτρο προστασίας δεν έχει ληφθεί από την εταιρεία.

Η παραπάνω απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου δεν υπόκειται σε τακτικά και έκτακτα ένδικα μέσα.».

Άρθρο 4

Τροποποίηση του άρθρου 71 του κ.ν. 2190/1920

Στην παράγραφο 4 του άρθρου 71 κ.ν. 2190/1920 προστίθεται εδάφιο ως εξής: «Για τις σχετικές δηλώσεις βουλήσεως απαιτείται έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.».

Άρθρο 5

Τροποποίηση του άρθρου 72 του κ.ν. 2190/1920

Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 72 του κ.ν. 2190/1920 αντικαθίσταται ως εξής:

«Η γενική συνέλευση δεν μπορεί να λάβει απόφαση αν δεν έχει τηρηθεί η προθεσμία της παρ. 2 του άρθρου 70.».

Άρθρο 6

Τροποποίηση του άρθρου 73 του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 2 παρ. 5 Οδηγίας 2009/109/ΕΚ)

1. Η παράγραφος 1 του άρθρου 73 του κ.ν. 2190/1920 τροποποιείται ως εξής:

α) Η περ. γ' αντικαθίσταται ως εξής:

«γ) κατά περίπτωση, εφόσον οι οικονομικές

καταστάσεις της τελευταίας χρήσης φέρουν ημερομηνία λήξης της χρήσης αυτής που απέχει περισσότερο από έξι μήνες από την ημερομηνία του σχεδίου της σύμβασης συγχώνευσης, μιας λογιστικής κατάστασης (προσωρινού ισολογισμού) της εταιρείας που συντάσσεται σε ημερομηνία η οποία δεν μπορεί να προηγείται από την ημερομηνία του σχεδίου της σύμβασης συγχώνευσης περισσότερο από τρεις μήνες.»

β) Η περ. δ' αντικαθίσταται ως εξής:

«δ) κατά περίπτωση, των εκθέσεων των Διοικητικών Συμβουλίων που προβλέπονται από την παρ. 4 του άρθρου 69.»

2. Μετά την παράγραφο 2 του άρθρου 73 του κ.ν. 2190/1920 προστίθεται νέα παράγραφος 2α ως εξής:

«2α. Η λογιστική κατάσταση της περιπτώσεως γ' της παραγράφου 1 δεν απαιτείται στις περιπτώσεις που:

α) η εταιρεία δημοσιεύει εξαμηνιαία οικονομική έκθεση σύμφωνα με τις διατάξεις που αφορούν τις υποχρεώσεις διαρκούς και περιοδικής πληροφόρησης των εκδοτών κινητών αξιών, οι οποίες έχουν εισαχθεί για διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, και καθιστά την έκθεση αυτή διαθέσιμη στους μετόχους σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 1 ή

β) όλοι οι μέτοχοι και κάτοχοι άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου σε κάθε μία από τις εταιρείες που συμμετέχουν στη συγχώνευση, έχουν συμφωνήσει. Για τις σχετικές δηλώσεις βουλήσεως απαιτείται έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.»

3. Στην παράγραφο 3 του άρθρου 73 του κ.ν. 2190/1920 προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Εφόσον ένας μέτοχος έχει δώσει στην εταιρεία τη συγκατάθεσή του όσον αφορά στη χρήση ηλεκτρονικών μέσων για τη διαβίβαση πληροφοριών, τα εν λόγω αντίγραφα ή αποσπάσματα μπορεί να παρασχεθούν με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο.»

3. Μετά την παράγραφο 3 του άρθρου 73

του κ.ν. 2190/1920 προστίθεται νέα παράγραφος 4 ως εξής:

«4. Κάθε συγχωνευόμενη εταιρεία απαλλάσσεται από την υποχρέωση να καταστήσει τα αναφερόμενα στην παρ. 1 έγγραφα διαθέσιμα στην έδρα της εφόσον, για συνεχή χρονική περίοδο που αρχίζει τουλάχιστον ένα μήνα πριν από την ημέρα που έχει ορισθεί για τη γενική συνέλευση η οποία θα αποφανθεί για το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης και λήγει το νωρίτερο κατά την περάτωση της συνέλευσης αυτής, τα καταστήσει διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της χωρίς επιβάρυνση για το κοινό. Η παρ. 3 δεν εφαρμόζεται εάν η ιστοσελίδα παρέχει στους μετόχους τη δυνατότητα, καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου που αναφέρεται στο πρώτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου, να μεταφορτώνουν και να εκτυπώνουν τα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο 1. Στην τελευταία περίπτωση, η εταιρεία υποχρεούται να θέτει τα έγγραφα στη διάθεση των μετόχων στην έδρα της.»

5. Μετά την παράγραφο 4 του άρθρου 73 του κ.ν. 2190/1920 προστίθεται νέα παράγραφος 5 ως εξής:

«5. Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, η απαλλαγή που προβλέπεται στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 4 μπορεί να εξαρτάται από όρους και περιορισμούς, που είναι απαραίτητοι για να προστατευθεί η ασφάλεια της ιστοσελίδας και η γνησιότητα των εγγράφων, και μόνο στο βαθμό που οι όροι και περιορισμοί αυτοί τελούν σε σχέση αναλογίας με την επίτευξη των εν λόγω στόχων.»

Άρθρο 7

Τροποποίηση του άρθρου 74 του κ.ν. 2190/1920

Η παράγραφος 1 του άρθρου 74 του κ.ν. 2190/1920 αντικαθίσταται ως εξής:

«Οι αποφάσεις των γενικών συνελεύσεων για τη συγχώνευση, που λαμβάνονται σύμφωνα με το άρθρο 72, μαζί με τη σχετική σύμβαση,

η οποία καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, υποβάλλονται, μετά από έγκριση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β για κάθε μία από τις συγχωνευόμενες εταιρείες.».

Άρθρο 8

Τροποποίηση του άρθρου 78 του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 2 παρ. 8 & 9 Οδηγίας 2009/109/ΕΚ)

1. Η παράγραφος 1 του άρθρου 78 του κ.ν. 2190/1920 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Η πράξη με την οποία μία ή περισσότερες εταιρείες μεταβιβάζουν, μετά από λύση τους χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάριση, το σύνολο της περιουσίας τους (ενεργητικό και παθητικό) σε άλλη εταιρεία που κατέχει το σύνολο των μετοχών τους ή άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου στη γενική συνέλευση, είτε η ίδια είτε διά μέσου προσώπων που κατέχουν τις μετοχές στο όνομά τους αλλά για λογαριασμό της, υπόκειται στις διατάξεις των άρθρων 69 έως και 77, με εξαίρεση τις διατάξεις των άρθρων 69 παρ. 2 περ. β', γ' και δ', 69 παρ. 4-6, 71, 73 παρ. 1 περ. δ' και ε', 75 παρ. 1 περ. β' και 76.».

2. Η παράγραφος 2 του άρθρου 78 του κ.ν. 2190/1920 τροποποιείται ως εξής:

α) Το δεύτερο εδάφιο της περ. β' της παραγράφου 2 καταργείται.

β) Μετά την περ. β' της παραγράφου 2, προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής: «Ένας ή περισσότεροι μέτοχοι της απορροφώσας εταιρείας μπορούν να ζητήσουν τη σύγκληση έκτακτης γενικής συνέλευσης, ορίζοντας ως αντικείμενο ημερήσιας διάταξης τη λήψη απόφασης για τη συγχώνευση από τη γενική συνέλευση των μετόχων. Ως προς τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία άσκησης του δικαιώματος αυτού εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 39 παρ. 1, με την επιφύλαξη των ακόλουθων ρυθμίσεων. Η ημέρα συνεδρίασης που θα ορισθεί από το διοικητικό συμβούλιο δεν μπορεί να

απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της σχετικής αίτησης στον πρόεδρο του διοικητικού συμβουλίου. Η σύγκληση γενικής συνέλευσης από το διοικητικό συμβούλιο πρέπει να γίνει εντός πέντε (5) ημερών από την επίδοση της σχετικής αίτησης. Στην απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου που εκδίδεται έπειτα από αίτηση των ενδιαφερόμενων μετόχων, ορίζεται χρόνος συνεδρίασης της γενικής συνέλευσης, ο οποίος δεν απέχει περισσότερο από τριάντα (30) ημέρες από τη δημοσίευση της απόφασης. Για την προθεσμία σύγκλησης της έκτακτης γενικής συνέλευσης εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 39.».

3. Μετά την παράγραφο 2 του άρθρου 78 προστίθεται νέα παράγραφος 3 ως εξής:

«3. Για τους σκοπούς της περ. β' της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται οι παράγραφοι 2, 3 και 4 του άρθρου 73.».

Άρθρο 9

Προσθήκη νέου άρθρου 78α στον κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 2 παρ. 10 & 11 Οδηγίας 2009/109/ΕΚ)

Μετά το άρθρο 78 προστίθεται στον κ.ν. 2190/1920 νέο άρθρο 78α, που έχει ως εξής: «Απορρόφηση εταιρείας από άλλη που κατέχει το 90% ή περισσότερο των μετοχών της:

1. Σε περίπτωση συγχώνευσης μίας ή περισσότερων εταιρειών με απορρόφησή τους από άλλη εταιρεία, στην οποία ανήκει το 90% ή περισσότερο, αλλά όχι το σύνολο, των μετοχών ή άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου στη γενική συνέλευση των πρώτων, είτε αυτοτελώς είτε διά μέσου προσώπων που ενεργούν στο δικό τους όνομα αλλά για λογαριασμό της απορροφώσας εταιρείας, δεν απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης της τελευταίας κατά το άρθρο 72, εάν:

α) η δημοσιότητα του σχεδίου σύμβασης που προβλέπει το άρθρο 69 πραγματοποιείται, για την απορροφούσα εταιρεία, ένα μήνα τουλάχιστον πριν από την ημέρα συγκλήσεως της

γενικής συνέλευσής της ή των απορροφωμένων εταιρειών, που καλούνται να αποφανθούν επί του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης, και

β) όλοι οι μέτοχοι της απορροφώσας εταιρείας έχουν το δικαίωμα, ένα μήνα τουλάχιστον πριν από την ημέρα συγκλήσεως της γενικής συνέλευσής της ή των απορροφωμένων εταιρειών, να λαμβάνουν γνώση στην έδρα της απορροφώσας εταιρείας, των εγγράφων που προβλέπονται στο άρθρο 73 παρ. 1 περ. α' και β' και, κατά περίπτωση, γ', δ' και ε'.

Ένας ή περισσότεροι μέτοχοι της απορροφώσας εταιρείας μπορούν να ζητήσουν τη σύγκληση έκτακτης γενικής συνέλευσης, ορίζοντας ως αντικείμενο ημερήσιας διάταξης τη λήψη απόφασης για τη συγχώνευση από τη γενική συνέλευση των μετόχων. Στην περίπτωση αυτή, εφαρμόζονται ανάλογα οι ρυθμίσεις του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 78.

2. Για τους σκοπούς της περ. β' της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται οι παράγραφοι 2, 3 και 4 του άρθρου 73.»

Άρθρο 10

Τροποποίηση του άρθρου 82
του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 3 παρ. 1
Οδηγίας 2009/109/ΕΚ)

1. Μετά την παράγραφο 4 του άρθρου 82 του κ.ν. 2190/1920 προστίθεται νέα παράγραφος 4α ως εξής:

«4α. Οι εταιρείες που μετέχουν στη διάσπαση απαλλάσσονται από τις διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπει η παρ. 4 εφόσον, για συνεχή χρονική περίοδο που αρχίζει τουλάχιστον ένα μήνα πριν από την ημέρα που έχει ορισθεί για τη γενική συνέλευση κάθε μίας από αυτές, η οποία θα αποφανθεί για το σχέδιο σύμβασης διάσπασης, και λήγει το νωρίτερο κατά την περάτωση της συνέλευσης αυτής, το σχέδιο διατηρείται δημοσιευμένο σε ειδικό υποκατάλογο του διαδικτυακού τόπου του Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ). Η δημοσί-

ευση γίνεται ύστερα από κοινή αίτηση των εταιρειών, που υποβάλλεται σε οποιαδήποτε υπηρεσία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. του άρθρου 2 παρ. 4 του ν. 3419/2005 (ΦΕΚ Α' 297), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 1 περ. γ' του ν. 3853/2010 (ΦΕΚ Α' 90), η οποία είναι αρμόδια για μία από τις εταιρείες που μετέχουν στη διάσπαση, και κατόπιν ελέγχου του σχεδίου σύμβασης διάσπασης από την αρμόδια υπηρεσία. Οι εταιρείες δεν επιβαρύνονται με ειδικό τέλος για τη δημοσίευση αυτή. Οι παράγραφοι 3β και 3γ του άρθρου 69 εφαρμόζονται ανάλογα και στην απαλλαγή της παρούσας παραγράφου.»

2. Στην παράγραφο 5 του άρθρου 82 του κ.ν. 2190/1920 προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Δεν απαιτείται έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου, εάν όλοι οι μέτοχοι και οι κάτοχοι άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου σε κάθε μία από τις εταιρείες που συμμετέχουν στη διάσπαση, έχουν συμφωνήσει. Για τις σχετικές δηλώσεις βουλήσεως απαιτείται έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.»

Άρθρο 11

Τροποποίηση του άρθρου 83
του κ.ν. 2190/1920

Η παράγραφος 1 του άρθρου 83 του κ.ν. 2190/1920 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Οι διατάξεις του άρθρου 70 εφαρμόζονται και στην περίπτωση διάσπασης εταιρειών. Οι προβλεπόμενες από την παρ. 1 του άρθρου 70 δημοσιεύσεις γίνονται μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την ολοκλήρωση των διατυπώσεων που προβλέπονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 82 ή τη δημοσίευση που προβλέπεται στην παράγραφο 4α του ίδιου άρθρου, κατά περίπτωση.»

Άρθρο 12

Τροποποίηση του άρθρου 84
του κ.ν. 2190/1920

Στην παράγραφο 5 του άρθρου 84 του κ.ν.

2190/1920 προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:
«Για τις σχετικές δηλώσεις βουλήσεως απαιτείται έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.»

Άρθρο 13

Τροποποίηση του άρθρου 87
του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 3 παρ. 2 και 7
Οδηγίας 2009/109/ΕΚ)

1. Το δεύτερο εδάφιο της περ. β' του άρθρου 87 κ.ν. 2190/1920 αντικαθίσταται ως εξής: «Για τους σκοπούς του παρόντος εδαφίου εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ. 2, 3 και 4 του άρθρου 73.»

2. Μετά την περ. δ' του άρθρου 87 κ.ν. 2190/1920 προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Αν ζητηθεί η σύγκληση γενικής συνέλευσης της διασπώμενης εταιρείας, σύμφωνα με την περ. γ', εφαρμόζονται ανάλογα οι ρυθμίσεις του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 78.»

Άρθρο 14

Τροποποίηση του άρθρου 88
του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 3 παρ. 8
Οδηγίας 2009/109/ΕΚ)

Μετά την παράγραφο 3 του άρθρου 88 του κ.ν. 2190/1920 προστίθεται νέα παράγραφος 3α ως εξής:

«3α. Όταν οι μετοχές κάθε μίας από τις νέες εταιρείες διανέμονται στους μετόχους της διασπώμενης εταιρείας σε αναλογία με τα δικαιώματά τους στο κεφάλαιο της εταιρείας αυτής, δεν απαιτείται η τήρηση των διατάξεων των άρθρων 82 παρ. 5 και 6, 84 παρ. 1 και 73 παρ. 1 περιπτώσεις γ', δ' και ε'.»

Άρθρο 15

Τροποποίηση του άρθρου 4 του ν. 3777/2009
(άρθρο 4 παρ. 1 Οδηγίας 2009/109/ΕΚ)

1. Η ισχύουσα ρύθμιση του άρθρου 4 του ν. 3777/2009 λαμβάνει αριθμηση ως παράγραφος 1.

2. Μετά την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του

ν. 3777/2009 προστίθεται νέα παράγραφος 2 ως εξής:

«2. Η ημεδαπή εταιρεία που συμμετέχει σε διασυννοριακή συγχώνευση απαλλάσσεται από τις διατυπώσεις δημοσιότητας της προηγούμενης παραγράφου, εφόσον για συνεχή περίοδο που αρχίζει τουλάχιστον ένα μήνα πριν από την ημέρα που έχει ορισθεί για τη γενική συνέλευση, η οποία θα αποφανθεί ως προς το κοινό σχέδιο διασυννοριακής συγχώνευσης, και λήγει το νωρίτερο κατά την περάτωση της συνέλευσης αυτής, το κοινό σχέδιο διατηρείται δημοσιευμένο σε ειδικό υποκατάλογο του διαδικτυακού τόπου του Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.). Η δημοσίευση που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο γίνεται ύστερα από αίτηση της ημεδαπής εταιρείας στο Τμήμα Γ.Ε.ΜΗ. και έλεγχο του κοινού σχεδίου από τη Διεύθυνση Ανωτύμων Εταιρειών και Πίστωσης της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας. Εκτός από το κοινό σχέδιο, στον παραπάνω ειδικό υποκατάλογο του διαδικτυακού τόπου του Γ.Ε.ΜΗ. δημοσιεύονται και τα στοιχεία των περιπτώσεων β' και γ' της προηγούμενης παραγράφου. Η ημεδαπή εταιρεία δεν επιβαρύνεται με ειδικό τέλος για τη δημοσίευση της παρούσας παραγράφου. Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας μπορεί να καθορίζεται ορισμένο χρονικό διάστημα, κατά τη διάρκεια του οποίου πρέπει το κοινό σχέδιο να διατηρείται δημοσιευμένο στον ειδικό υποκατάλογο του διαδικτυακού τόπου του Γ.Ε.ΜΗ. μετά τη γενική συνέλευση της ημεδαπής εταιρείας.»

3. Μετά την παράγραφο 2 του άρθρου 4 του ν. 3777/2009 προστίθεται νέα παράγραφος 3 ως εξής:

«3. Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας μπορεί να καθορίζονται οι συνέπειες που έχει η προσωρινή διακοπή πρόσβασης στον ειδικό υποκατάλογο του διαδικτυακού τόπου του Γ.Ε.ΜΗ., σύμ-

φωνα με την προηγούμενη παράγραφο, εφόσον η διακοπή αυτή προκαλείται από τεχνικούς ή άλλους λόγους.»

Άρθρο 16
Μεταβατικές διατάξεις

Οι διατάξεις του παρόντος Προεδρικού Διατάγματος εφαρμόζονται σε συγχωνεύσεις, διασπάσεις και διασυννοριακές συγχωνεύσεις, των οποίων το σχέδιο σύμβασης ή, κατά περίπτωση, το κοινό σχέδιο καταρτίζεται μετά την έναρξη ισχύος του.

Άρθρο 17
Έναρξη ισχύος

Ως χρόνος έναρξης ισχύος του παρόντος Προεδρικού Διατάγματος ορίζεται η 30ή Ιουνίου 2011.

Στον Υπουργό Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Καθορισμός της υπηρεσίας και των αναγκαίων λεπτομερειών για την παραλαβή των συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων στα οποία συμβαλλόμενος είναι αλλοδαπή εταιρεία ή άλλο νομικό πρόσωπο ή οντότητα ή ημεδαπή εταιρεία στην οποία μετέχει αλλοδαπή εταιρεία ή νομικό πρόσωπο ή οντότητα, σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, όπως έχει αναριθμηθεί με την παρ. 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 και ισχύει.

Απόφαση υπ' αριθ. 1984

ΦΕΚ Β' /07.09.2011/ΠΟΛ 1171/4-8-2011

**Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 15 και 17 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α/24-12-2002), όπως αντικαταστάθηκαν, τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με το άρθρο 57 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α/23-04-2010) και το άρθρο 24 του ν. 3943/2011 (ΦΕΚ 66 Α/31-03-2011).

2. Τη διάταξη του πρώτου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει.

3. Τη διάταξη του δεύτερου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει, με την οποία εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομικών να καθορίζει την Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών στην οποία θα διαβιβάζονται από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. τα αντίγραφα των συμβολαίων όπου συμβαλλόμενος είναι αλλοδαπό νομικό πρόσωπο ή ημεδαπή εταιρεία στην οποία μετέχει αλλοδαπό νομικό πρόσωπο και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διάταξης αυτής.

4. Την αριθμ. Υ 350/08-07-2011 απόφαση του Πρωθυπουργού «Καθορισμός αρμοδιοτήτων των αναπληρωτών Υπουργών Οικονομικών Φίλιππου Σαχυνίδη και Παντελή Οικονόμου» (ΦΕΚ Β' 1603/11-07-2011).

5. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση

δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Για την εφαρμογή της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, οι Δ.Ο.Υ οφείλουν να διαβιβάζουν εντός προθεσμίας 10 ημερών το δεύτερο αντίγραφο των συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων που αποστέλλεται σε αυτές από τους συμβολαιογράφους, όταν συμβαλλόμενος είναι αλλοδαπή εταιρεία ή άλλο νομικό πρόσωπο ή οντότητα ή ημεδαπή εταιρεία στην οποία μετέχει αλλοδαπή εταιρεία ή νομικό πρόσωπο ή οντότητα, στο τμήμα Ελέγχου της Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του συμβαλλόμενου αλλοδαπού νομικού προσώπου ή ημεδαπής εταιρείας στην οποία μετέχει αλλοδαπό νομικό πρόσωπο, συνοδευόμενο από ειδικό διαβιβαστικό στο οποίο πρέπει να αναγράφεται ότι πρόκειται για συμβόλαιο που συμβάλλεται νομικό πρόσωπο, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει.

Αν αμφότεροι οι συμβαλλόμενοι αποτελούν αλλοδαπές εταιρείες ή άλλα νομικά πρόσωπα ή οντότητες ή ημεδαπές εταιρείες στις οποίες μετέχουν αλλοδαπές εταιρείες ή νομικά πρόσωπα ή οντότητες, οι Δ.Ο.Υ. οφείλουν να διαβιβάζουν το δεύτερο αντίγραφο στο τμήμα Ελέγχου της Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του πωλητή και φωτοτυπία αυτού στο τμήμα Ελέγχου της Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του αγοραστή.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ**

Περιεχόμενο και μορφή του Κτηματογραφικού Διαγράμματος - Δωρεάν χορήγηση Κτηματογραφικού Διαγράμματος σε δημόσιες αρχές.

Απόφαση υπ' αριθ. 37842/2011

ΦΕΚ Β' 2288/13-10-2011

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 14 (παρ. 4) του ν. 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (Α' 275/3.12.1998), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ/τος 63/2005 (Α' 98).

3. Την υπ' αριθμ. 2876/7.10.2009 απόφαση Πρωθυπουργού «Αλλαγή τίτλου Υπουργείων» (Β' 2234).

4. Τις διατάξεις των άρθρων 1 (παρ. 2) και 6 του π.δ/τος 189/2009 «Καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων» (Α' 221).

5. Τις διατάξεις του άρθρου 4 του π.δ/τος 65/2011 «Διάσπαση του Υπουργείου Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης στα Υπουργεία α) Εσωτερικών και β) Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, συγχώνευση των Υπουργείων Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας κ.λπ.» (Α' 147).

6. Την υπ' αριθμ. 11907/16.3.2009 «Καθορισμός ανταποδοτικών τελών γεωδαιτικών, χαρτογραφικών-κτηματογραφικών, αεροφωτογραφικών και ψηφιακών γεωγραφικών στοιχείων του Ο.Κ.Χ.Ε.» απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 573/30.3.2009).

7. Την αριθμ. 506/13/30-11-2010 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος.

8. Το γεγονός ότι από τις ρυθμίσεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1. Το Κτηματογραφικό Διάγραμμα είναι η αποσπασματική αναλυτική μορφή της ψηφιακής χωρικής βάσης του Εθνικού Κτηματολογίου και αποτελεί το υπόβαθρο βάσει του οποίου συντάσσεται το Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών στο οποίο απεικονίζεται η αιτούμενη γεωμετρική μεταβολή των κτηματολογικών διαγραμμάτων.

2. Το Κτηματογραφικό Διάγραμμα εκδίδεται είτε σε έντυπη, είτε σε ηλεκτρονική μορφή. Η έντυπη μορφή του Κτηματογραφικού Διαγράμματος είναι παράγωγο της ψηφιακής χωρικής πληροφορίας και περιέχει τα εξής στοιχεία:

- α) όρια γεωτεμαχίων με αρίθμηση των κορυφών τους,
- β) πίνακα των συντεταγμένων των αριθμημένων κορυφών του γεωτεμαχίου στο σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87,
- γ) τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) του απεικονιζόμενου ακινήτου,
- δ) όρια χώρων αποκλειστικής χρήσης κάθετων ιδιοκτησιών, εφόσον έχουν αποτυπωθεί,
- ε) όρια δουλειών διόδου, εφόσον έχουν αποτυπωθεί,
- στ) όρια μεταλλείων,
- ζ) όρια «ειδικών ιδιοκτησιακών αντικειμένων»,
- η) όρια κτηματογραφημένων Ο.Τ.Α.,
- θ) ονόματα δρόμων και τοπωνύμια, εφόσον έχουν καταχωριστεί.

Όταν οι συντεταγμένες που περιέχονται στον πίνακα είναι πολυπληθείς, αυτός δύναται να χορηγείται σε μαγνητικό μέσο.

Στο Κτηματογραφικό Διάγραμμα αναγράφονται επίσης πρόσθετες πληροφορίες χαρτογραφικού περιεχομένου (κλίμακα του διαγράμματος, σύμβολα κ.λπ.) καθώς και πληροφορίες για τυχόν εκκρεμείς προς καταχώριση πράξεις ή εκκρεμείς γεωμετρικές μεταβολές.

3. Όταν η αίτηση για την έκδοση Κτηματογραφικού Διαγράμματος αφορά ένα μόνο γεωτεμάχιο, το εκδιδόμενο Κτηματογραφικό Διάγραμμα περιλαμβάνει τις συντεταγμένες των κορυφών τόσο του γεωτεμαχίου, για το οποίο έχει ζητηθεί

η έκδοσή του, όσο και όλων των όμορών του. Εάν η αίτηση αφορά περισσότερα γεωτεμάχια, αυτά πρέπει να είναι όμορα και ο συνολικός αριθμός τους να μην υπερβαίνει τα δέκα.

4. Το Κτηματογραφικό Διάγραμμα που αφορά γεωτεμάχιο/α και ειδική έκταση περιλαμβάνει τις συντεταγμένες τόσο του/των γεωτεμαχίου/ων, για το/τα οποί/α έχει ζητηθεί η έκδοσή του, όσο και της ειδικής έκτασης στα όρια του/των εν λόγω γεωτεμαχίου/ων.

5. Το Κτηματογραφικό Διάγραμμα συντάσσεται σύμφωνα με το συνημμένο στην παρούσα υπόδειγμα, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Άρθρο 2

1. Το Κτηματογραφικό Διάγραμμα δύναται να εκδίδεται και σε ψηφιακή μορφή, που περιέχει:

- α) όρια γεωτεμαχίων,
- β) τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) του απεικονιζόμενου ακινήτου,
- γ) όρια χώρων αποκλειστικής χρήσης κάθετων ιδιοκτησιών, εφόσον έχουν αποτυπωθεί,
- δ) όρια δουλειών διόδου, εφόσον έχουν αποτυπωθεί,
- ε) όρια μεταλλείων,
- στ) όρια «ειδικών ιδιοκτησιακών αντικειμένων»,
- ζ) όρια κτηματογραφημένων Ο.Τ.Α,
- η) ονόματα δρόμων και τοπωνύμια, εφόσον έχουν καταχωριστεί.

2. Στο Κτηματογραφικό Διάγραμμα που εκδίδεται σε ηλεκτρονική μορφή περιλαμβάνονται οι πρόσθετες πληροφορίες που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο και για την έκδοσή του ισχύουν οι διαδικασίες και οι περιορισμοί αυτού.

Άρθρο 3

Το Κτηματογραφικό Διάγραμμα χορηγείται δωρεάν στις δημόσιες αρχές που είναι αρμόδιες για την έκδοση, ή την κύρωση ή την επίσπευση της καταχώρισης διοικητικών πράξεων που επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές στα κτηματο-

λογικά διαγράμματα και χρήζουν αποτύπωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2664/1998. Κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 11907/16.03.2009 απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Καθορισμός ανταποδοτικών τελών γεωδαιτικών, χαρτογραφικών-κτηματογραφικών, αεροφωτογραφικών και ψηφιακών γεωγραφικών στοιχείων του Ο.Κ.Χ.Ε» (Β' 573/30.3.2009).

Άρθρο 4

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα 30 Αυγούστου 2011

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ

Καθορισμός της αναλογικής αμοιβής των Συμβολαιογράφων.

**Απόφαση υπ' αριθ. 64854/2011
ΦΕΚ Β' 2009/9.9.2011**

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ - ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις: α) του άρθρου 40 του Ν. 2830/2000 «Κώδικας Συμβολαιογράφων», όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 4 παρ. 1, 2, 3, και 4 του Ν. 3919/2011 (Α' 32), και β) του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά Όργανα, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α' 98).

2. Το από 21-5-2011 Απόσπασμα Πρακτικών, στο οποίο διατυπώνεται η γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος.

3. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού Προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Καθορίζουμε την αναλογική αμοιβή των Συμβολαιογράφων ως εξής:

Άρθρο μόνο

Προκειμένου για πράξεις το αντικείμενο των οποίων αποτιμάται σε χρήμα, ο συμβολαιογράφος, πέραν της πάγιας αμοιβής, εισπράττει και αναλογική αμοιβή, η οποία υπολογίζεται με βάση τη συνολική αξία που δηλώνεται στο συμβόλαιο ή τη μεγαλύτερη αξία που καθορίζεται από την αρμόδια αρχή, προσωρινά ή οριστικά.

Το ποσοστό της αναλογικής αμοιβής, ανάλογα με το ύψος της αξίας του αντικειμένου της συναλλαγής, καθορίζεται ως εξής:

	έως 380.000,00 ευρώ	σε ποσοστό 1%
από 380.001,00 ευρώ	έως 1.000.000,00 ευρώ	σε ποσοστό 0,95%
από 1.000.001,00 ευρώ	έως 2.000.000,00 ευρώ	σε ποσοστό 0,90%
από 2.000.001,00 ευρώ	έως 5.000.000,00 ευρώ	σε ποσοστό 0,80%
από 5.000.001,00 ευρώ	έως 8.000.000,00 ευρώ	σε ποσοστό 0,70%
από 8.000.001,00 ευρώ	έως 10.000.000,00 ευρώ	σε ποσοστό 0,60%

από 10.000.001,00 ευρώ	έως 15.000.000,00 ευρώ	σε ποσοστό 0,50%
από 15.000.001,00 ευρώ	έως 20.000.000,00 ευρώ	σε ποσοστό 0,40%
από 20.000.001,00 ευρώ	έως 25.000.000,00 ευρώ	σε ποσοστό 0,30%
από 25.000.001,00 ευρώ	έως 30.000.000,00 ευρώ	σε ποσοστό 0,20%
από 30.000.001,00 ευρώ	και άνω	σε ποσοστό 0,10%

Το ποσό των 30.000.001,00 ευρώ καθορίζεται ως το ποσό συναλλαγής πάνω από το οποίο η αναλογική αμοιβή του συμβολαιογράφου, η οποία ορίστηκε ως ανωτέρω σε ποσοστό 0,10%, δε συνιστά την υποχρεωτική αμοιβή, αλλά την ανώτατη επιτρεπτή. Για το ποσό των συμβάσεων που υπερβαίνει την αξία των 30.000.001,00 ευρώ επιτρέπεται, με έγγραφη συμφωνία μεταξύ του συμβολαιογράφου και του παρέχοντος την εντολή προς σύνταξη συμβολαίου, να συμφωνηθεί μικρότερη αμοιβή.

Η ισχύς της παρούσας αρχίζει δέκα (10) ημέρες μετά τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ
ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΜΙΛΤΙΑΔΗΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Περαίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης στο Τοπικό Διαμέρισμα Προαστίου (πρώην Κοινότητα Προαστίου) του Δήμου Παλαμά του Νομού Καρδίτσας.

**Απόφ. υπ' αριθ. 526/03/12.9.2011
(ΦΕΚ 2140/26.9.2011 (τ. Β') Ο.Κ.Χ.Ε.)**

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ (Ο.Κ.Χ.Ε.)

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 11, 12 και 13α παρ. 3 και 4 του νόμου 2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 114/Α/15.06.1995, ΦΕΚ 275/Α/03.12.1998 και ΦΕΚ 67/Α/19.03.2003).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 3 του νόμου 3127/2003 «Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 67/Α/19.03.2003).

3. Την υπ' αριθμόν 71155/4394/11.07.1995 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με την οποία κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση η Κοινότητα Προαστίου του Νομού Καρδίτσας (ΦΕΚ ΦΕΚ 635/Β/18.07.1995).

4. Την πρόταση της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. που περιέχεται στο υπ' αριθμ. 477/7.9.2011 πρακτικό του Δ.Σ. της, με την οποία εισηγείται στον Ο.Κ.Χ.Ε., την έκδοση διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της κτηματογράφησης.

5. Το γεγονός ότι από την απόφαση αυτή δεν προκαλείται πρόσθετη δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Ο.Κ.Χ.Ε., αποφασίζει:

Άρθρο 1

Σήμερα, 12 Σεπτεμβρίου 2011, ημέρα Δευτέρα

διαπιστώνεται η περαίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης για τα ακίνητα της περιοχής του Τοπικού Διαμερίσματος Προαστίου (πρώην Κοινότητα Προαστίου) του Δήμου Παλαμά του Νομού Καρδίτσας, τα οποία υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Υποθηκοφυλακείου Καρδίτσας και περιλαμβάνονται στους αναμορφωμένους κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα της Β' ανάρτησης με αριθμό ειδικού πρωτοκόλλου παραλαβής κτηματολογικών στοιχείων υπ' αριθμ. 332/7.9.2011.

Άρθρο 2

Το περιεχόμενο των αναμορφωμένων κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων της Β' ανάρτησης με αριθμό ειδικού πρωτοκόλλου παραλαβής κτηματολογικών στοιχείων υπ' αριθμ. 332/7.9.2011 θα αποτελέσει το περιεχόμενο των πρώτων εγγραφών που θα καταχωρισθούν στο κτηματολογικό βιβλίο.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 12 Σεπτεμβρίου 2011

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Γ. ΜΟΥΤΕΒΕΛΗΣ

Καταχώριση πρώτων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο και έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στο Τοπικό Διαμέρισμα Προαστίου (πρώην Κοινότητα Προαστίου) του Δήμου Παλαμά του Νομού Καρδίτσας.

**Απόφ. υπ' αριθ. 528/03/14.9.2011
(ΦΕΚ 2140/26.9.2011 (τ. Β') Ο.Κ.Χ.Ε.)**

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ (Ο.Κ.Χ.Ε.)

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 3 εδ. β' του ν. 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 275/3.12.1998).

2. Τις διατάξεις των άρθρων 11, 12 και 13α παρ. 3 και 4 του νόμου 2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 114/Α/15.06.1995, ΦΕΚ 275/Α/03.12.1998 και ΦΕΚ 67/Α/19.03.2003).

3. Τις διατάξεις του άρθρου 3 του νόμου 3127/2003 «Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 67/Α/19.03.2003).

4. Την υπ' αριθμόν 71155/4394/11.07.1995 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με την οποία κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση η Κοινότητα Προαστίου του Νομού Καρδίτσας (ΦΕΚ 635/Β/18.07.1995).

5. Την υπ' αριθ. 57/8.9.2011 εισήγηση - πρόταση του Προέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» προς το Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε., με την οποία προτείνει, σύμφωνα με την ανατεθείσα σε αυτόν σχετική αρμοδιότητα δυνάμει του υπ' αριθ. 409/04.03.2010 πρακτικού Δ.Σ. «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.», την έκδοση της προβλεπόμενης στο άρθρο 1 παρ. 3 εδ. β' του ν. 2664/1998 απόφασης.

6. Την υπ' αριθ. 526/3/12.9.2011 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. με την οποία διαπιστώνεται η περαίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης για τα ακίνητα της περιοχής του Τοπικού Διαμερίσματος Προαστίου (πρώην Κοινότητα Προαστίου) του Δήμου Παλαμά του Νομού Καρδίτσας.

7. Το γεγονός ότι από την απόφαση αυτή δεν προκαλείται πρόσθετη δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Ο.Κ.Χ.Ε., αποφασίζει:

Άρθρο 1

Διαπιστώνεται σήμερα, 14 Σεπτεμβρίου 2011, η ολοκλήρωση της διαδικασίας καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο του Τοπικού Διαμερίσματος Προαστίου (πρώην Κοινότητα Προαστίου) του Δήμου Παλαμά του Νομού Καρδίτσας, κατά μεταφορά από τους αναμορφωμένους κτηματολογικούς πίνακες της Β' Ανάρτησης, οι οποίοι έχουν αριθμό ειδικού πρωτοκόλλου παραλαβής κτηματολογικών στοιχείων υπ' αριθμ. 332/79.2011.

Άρθρο 2

Ως ημερομηνία έναρξης του Κτηματολογίου στην περιοχή αυτή ορίζεται η 26η Σεπτεμβρίου 2011, ημέρα Δευτέρα. Η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην περιοχή του Τοπικού Διαμερίσματος Προαστίου (πρώην Κοινότητα Προαστίου) του Δήμου Παλαμά του Νομού Καρδίτσας αφορά μόνο στα ακίνητα, τα οποία περιλαμβάνονται στους αναμορφωμένους κτηματολογικούς πίνακες και στα διαγράμματα της Β' Ανάρτησης με αριθμό ειδικού πρωτοκόλλου παραλαβής κτηματολογικών στοιχείων υπ' αριθμ. 332/7.9.2011, για τα οποία διενεργήθηκαν οι πρώτες εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2011

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Γ. ΜΟΥΤΕΒΕΛΗΣ

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ-ΕΓΓΡΑΦΑ

Απάντηση της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. σε ερωτήματα Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων για την υποχρέωση επισύναψης δήλωσης και βεβαίωσης με το περιεχόμενο που ορίζει το άρθρ. 23 παρ. 4 Ν. 4014/2011 (ρύθμιση αυθαιρέτων) στις δικαστικές αποφάσεις που διατάσσουν την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης.

**Έγγραφο Κτηματολογίου Α.Ε.
Α.Π.: Οικ.1125711/27-09-2011**

Προς

Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία

Με αφορμή ερωτήματα που μας απηύθυναν Προϊστάμενοι Κτηματολογικών Γραφείων, για την υποχρέωση επισύναψης δήλωσης και βεβαίωσης με το περιεχόμενο που ορίζει η παράγραφος 4 του άρθρου 23 του νόμου 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ τ. Α', 209/2011) στις δικαστικές αποφάσεις που διατάσσουν την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης, διατυπώνουμε την ακόλουθη άποψη:

Α) Στο άρθρο 23 του νόμου 4014/2011 προβλέπεται η απαγόρευση **εμπράγματων δικαιοπραξιών** σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης.

Ειδικότερα:

1) Στην παράγραφο (1) του άρθρου 23 του νόμου 4014/2011 ορίζεται ότι: «**Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985. Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρία.**».

2) Στην παράγραφο (4) του ίδιου άρθρου ορίζεται: «**Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές, που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.**».

3) Στην παράγραφο (5) του ίδιου άρθρου ορίζεται: «**Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριθή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.**».

4) Στην αιτιολογική έκθεση του νόμου αυτού και ειδικότερα υπό τον τίτλο: «ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β', ΓΕΝΙΚΑ» αναφέρεται χαρακτηριστικά: «**Η προτεινόμενη ρύθμιση για τη διατήρηση**

των αυθαίρετων κατασκευών αποτελεί τομή το πρώτον γιατί χαράσσει «κόκκινη γραμμή» για την αυθαίρετη δόμηση στο μέλλον. Αυτό επιτυγχάνεται με την πρόβλεψη της *ακυρότητας κάθε δικαιοπραξίας με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση.*».

Στο ίδιο κεφάλαιο της αιτιολογικής έκθεσης και υπό τον τίτλο: «ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ, Άρθρο 23» αναφέρεται χαρακτηριστικά:

«**Με το άρθρο αυτό θεσπίζεται η απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης με τις εξαιρέσεις της παρ. 2. Αυτό διασφαλίζεται με την υποχρέωση προσάρτησης στα συμβόλαια υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού με την οποία βεβαιώνεται ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.**».

5) Από τα προαναφερόμενα προκύπτει σαφώς ότι η **απαγόρευση** του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 αφορά στη διενέργεια **εμπράγματος δικαιοπραξιών** που αποσκοπούν στη σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985. Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει ρητά, κατά πρόβλεψη του ίδιου άρθρου, και η εισφορά ακινήτου σε εταιρία. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού (: **21.9.2011**) και έχει ως

αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού με το ειδικότερο περιεχόμενο που ορίζεται στην παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου. Για τις παραλείψεις συμβολαιογράφων, δικηγόρων και μηχανικών σε σχετικές δικαιοπραξίες προβλέπονται ποινικές κυρώσεις. Το ίδιο ισχύει και για τους υποθηκοφύλακες και τους προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν **τα έγγραφα στα οποία περιέχονται εμπράγματος δικαιοπραξίες**, χωρίς να έχει επισυναφθεί δήλωση και βεβαίωση κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011.

6) **Δικαιοπραξία είναι η δήλωση (ιδιωτικής βουλήσεως** (μονομερής ή πολυμερής, π.χ. σύμβαση), η οποία κατευθύνεται στην παραγωγή **θελημένων** έννομων αποτελεσμάτων, που επέρχονται όταν συντρέξουν και άλλα γεγονότα (προβλεπόμενα από το νόμο ή τον ίδιο το δικαιοπρακτούντα). **Εμπράγματος δικαιοπραξία, κατά την έννοια του νόμου, είναι εκείνη με την οποία συνιστάται, αλλοιώνεται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα.** Οι δικαιοπραξίες αυτές ρυθμίζονται στο Εμπράγματο Δίκαιο.

Υπό τις προϋποθέσεις αυτές, η **δικαστική απόφαση με την οποία διατάσσεται η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης (ή υποθήκης) δεν συνιστά δικαιοπραξία και συνεπώς δεν συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού της παραγράφου 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011. Το ίδιο ισχύει και όταν ζητείται εγγραφή προσημείωσης υποθήκης με διαταγή πληρωμής ή τροπή ήδη εγγεγραμμένης προσημείωσης υποθήκης σε υποθήκη με δικαστική απόφαση ή τελεσίδικη διαταγή πληρωμής.**

Συγκεφαλαιώνοντας λοιπόν, κατά την καταχώριση εγγραπτέων πράξεων με αυτό το περιε-

χόμενο **δεν** ελέγχεται η επισύναψη δήλωσης και βεβαίωσης της παραγράφου 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, η έλλειψη της οποίας άλλωστε ούτε ελέγχεται από το δικάσαν δικαστήριο, ούτε συνιστά ελάττωμα της εκδοθείσας απόφασης, αφού η διάταξη δεν προβλέπει σχετικές δικονομικές συνέπειες και ποινές.

Β) Στο άρθρο 24 του ίδιου νόμου προβλέπεται ότι, αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών μη άρτια ακίνητα, που **μετά την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού δεν θα υπαχθούν σε περιοχές προς πολεοδόμηση**, μπορούν να διατηρηθούν, εφόσον ο ιδιοκτήτης είτε έχει, είτε έχει αποκτήσει όμορο ή τμήμα όμορου άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου ή όμορου οικοπέδου ή γήπεδο ή οικόπεδο ή τμήμα τους ευρισκόμενο στην εδαφική περιφέρεια του Δήμου

της αυθαίρετης κατασκευής, έκτασης τουλάχιστον ίσης με τη διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αρτιότητας και της έκτασης του ακινήτου, όπου βρίσκεται (συμπληρωματικό ακίνητο), με την προϋπόθεση ότι στο συμπληρωματικό ακίνητο θα αποκλειστεί η δυνατότητα δόμησης. Το συμπληρωματικό ακίνητο δεν πρέπει να βρίσκεται σε περιοχή με μικρότερη τιμή ζώνης από το ακίνητο, το οποίο εξυπηρετεί για τη συμπλήρωση της αρτιότητας. **Για την πλήρωση της παραπάνω προϋπόθεσης ο ιδιοκτήτης υποβάλει σχετική συμβολαιογραφική δήλωση στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο και καταχωρίζεται στο Κτηματολόγιο.**

Για την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.
Ρένα Κουκούτση
Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

Απάντηση στο υπ' αριθμ. 153/7-7-2011 ερώτημα του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Θράκης, εάν φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών μπορούν να αποκτήσουν εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα επί ακινήτων παραμεθωρίων περιοχών, καθώς και εάν επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιρειών με έδρα εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις παραμεθώριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση άρσης τυχόν απαγόρευσης.

Γνωμοδότησης 12/2011 Εισ. ΑΠ

Προς το Συμβολαιογραφικό
Σύλλογο Εφετείου Θράκης

Σε απάντηση του ερωτήματος, που διαλαμβάνεται στο 153/7.7.2011 έγγραφό σας, «αν φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ενώσεως και Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών μπορούν να αποκτήσουν οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθώριες περιοχές καθώς και αν επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιρειών οποιασδήποτε μορφής με έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ενώσεως και Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις παραμεθώριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση άρσεως τυχόν απαγορεύσεως», σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Κατά τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 1892/1990, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 114 παρ. 2 του ν. 3978/2011 (ΦΕΚ 137/16.6.2011) «Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής

Ενώσεως και Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθώριες περιοχές, καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις περιοχές αυτές», ενώ κατά τη διάταξη της παρ. 2 του ίδιου ως άνω άρθρου «Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει όταν αποκτούν τα πιο πάνω δικαιώματα το Ελληνικό Δημόσιο, οι δήμοι και κοινότητες, τα νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα, αυτοί που αποκαθίστανται κατά τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας...». Περαιτέρω, στις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1892/1990, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 114 του ν. 3978/2011 ορίζονται τα εξής: «1.α. Φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν ανήκουν στις κατηγορίες της παραγράφου 1 του άρθρου 25 μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγορεύσεως για τις παραμεθώριες περιοχές με αίτησή τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο.

β. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται σε επιτροπή, που συνιστάται με θητεία πέντε (5) ετών σε κάθε Αποκεντρωμένη Διοίκηση με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα και απαρτίζεται από τον ίδιο ως Πρόεδρο ή το νόμιμο αναπληρωτή του και από έναν εκπρόσωπο των Υπουργείων Εθνικής Άμυνας, Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Προστασίας του Πολίτη, που ορίζονται με τους αναπληρωτές τους από τα οικεία Υπουργεία.

γ. Η απαγόρευση αίρεται με απόφαση της επιτροπής, που λαμβάνεται με πλειοψηφία του συνόλου του αριθμού των μελών της και με θετική οπωσδήποτε ψήφο του εκπροσώπου του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας...». Τέλος, κατά το άρθρο 31 του ν. 1892/1990, με τίτλο «Διατηρούμενες σε ισχύ και καταργούμενες διατάξεις» και στο εδάφιο β' της παρ. 1 αυτού ορίζεται ότι «Κάθε γενική και ειδική διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του νόμου αυτού αυτού ή ρυθμίζει τα ίδια θέματα με διαφορετικό τρόπο καταργείται, εκτός των περιπτώσεων

στις οποίες ρητά προβλέπεται, στις διατάξεις του νόμου αυτού, ότι ειδικές διατάξεις διατηρούνται σε ισχύ», ενώ στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 114 παρ. 4 του ν. 3978/2011 ορίζεται ότι «Οι διατάξεις του α.ν. 376/1936 διατηρούνται σε ισχύ».

Από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων, που αποσκοπούν στη διαφύλαξη της εθνικής ασφάλειας και της εδαφικής ακεραιότητας της Χώρας, μέσω νομοθετικών περιορισμών κτήσεως εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων επί ακινήτων στις παραμεθόριες περιοχές από πρόσωπα (φυσικά ή νομικά), με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, τα οποία είναι δυνατόν να θέσουν σε κίνδυνο την ασφάλεια και εδαφική ακεραιότητα της χώρας, συνάγονται τα εξής:

1. Με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 1892/1990, όπως αντικ. με το άρθρο 114 παρ. 2 του ν. 3978/2011, α) αίρεται η απαγόρευση, που υπήρχε προ της αντικαταστάσεως της άνω διατάξεως, για δικαιοπραξίες εν ζωή στις παραμεθόριες περιοχές από φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, καθώς και για τη μεταβίβαση (από τα πρόσωπα αυτά) μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή τη μεταβολή του προσώπου εταιρικών εταιριών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις περιοχές αυτές και β) απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία κ.λπ. μόνο σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών.
2. Η διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 1892/1990, όπως αντικ. με το άρθρο 114 παρ. 3 του ν. 3978/2011, αναφέρεται στην άρση της απαγορεύσεως που μπορούν να ζητήσουν με αίτησή τους, στην αρμόδια επιτροπή, φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν ανήκουν στις κατηγορίες της παρ. 1 του άρθρου 25, δηλαδή πρόσωπα (φυσικά ή νομικά) για τα οποία δεν έχει αρθεί με τη διάταξη

αυτή η σχετική απαγόρευση. Διαφορετική ερμηνεία θα καθιστούσε τη διάταξη αυτή άνευ αντικειμένου, καθόσον μη υπάρχουσας απαγορεύσεως στο νόμο για φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών (αίρεται με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 25) δεν νοείται και άρση αυτής.

3. Τα πρόσωπα που δικαιούνται να ζητήσουν την άρση της απαγορεύσεως συστάσεως δικαιοπραξιών στις παραμεθόριες περιοχές είναι μόνο όσα υπόκεινται στην απαγόρευση του άρθρου 25 παρ. 1 του ν. 1892/1990, δηλαδή φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιθαγένειας ή έδρας εκτός των κρατών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών.
4. Με τη διάταξη του άρθρου 31 παρ. 2 του ν. 1892/1990, όπως αντικ. με το άρθρο 114 παρ. του ν. 3879/2011, διατηρούνται σε ισχύ και εφαρμόζονται οι διατάξεις του α.ν. 376/1936, που αφορούν τις αμυντικές περιοχές και τα ναυτικά οχυρά της Χώρας.

Κατόπιν των ανωτέρω εκτεθέντων η γνώμη μας επί του τεθέντος ερωτήματος είναι η ακόλουθη:

Α) Φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών μπορούν να αποκτήσουν οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση διοικητικής αρχής. Και

Β) Επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή με μεταβολή του προσώπου εταιριών οποιασδήποτε μορφής με έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση διοικητικής αρχής.

Ο Αντισαγγελεύς του Αρείου Πάγου
Γεώργιος Ν. Κολιοκώστας

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ Αριθ. 469/2009 (Τμ. Ε')

Δεν προβλέπεται αυτοδίκαιη ανάκληση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων μετά την άπρακτη πάροδο ορισμένου χρονικού διαστήματος από την κήρυξή τους. Και αυτές, όμως, οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους σύμφωνα με τον νόμο, επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες, που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα κατά την κρίση του αρμοδίου δικαστηρίου εύλογα όρια, αποτελούν νομικό και οικονομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο είναι αντίθετο προς την συνταγματική προστασία της. Επομένως στις περιπτώσεις αυτές, όπως και στις περιπτώσεις ρυμοτομικού βάρους, το οποίο συνεπάγεται ο χαρακτηρισμός ακινήτου ως χώρου κοινωφελών χρήσεων, ανακύπτει υποχρέωση της Διοικήσεως να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή το ρυμοτομικό βάρος, η υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός, ότι για την άρση απαιτείται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση με σκοπό την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή άλλου ρυμοτομικού βάρους είναι υποχρεωτική για την Διοίκηση.

1. Επειδή, με την υπό κρίση αίτηση, για την άσκηση της οποίας δεν απαιτείται, κατά το νόμο, η καταβολή παραβόλου, ζητείται η αναιρέση της 3781/2003 απόφασης του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιώς, με την οποία έγινε δεκτή προσφυγή των αναιρεσιβλήτων και βεβαιώθηκε η επελθούσα αυτοδίκαια άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία είχε επιβληθεί σε ακίνητά τους, ευρισκόμενα στην περιφέρεια του αναιρεσιόοντος Δήμου.

2. Επειδή, το άρθρο 11 παρ. 2 του Ν.Δ. 797/1971 (ΦΕΚ 1 Α'), όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 1 του Ν. 212/1975 (ΦΕΚ 252 Α'), προέβλεπε, ότι οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις ανακαλούνται αυτοδικαίως, αν παρέλθει ορισμένος χρόνος από την κήρυξή τους, χωρίς να έχει καθορισθεί η οφειλομένη αποζημίωση, και, ειδικότερα, ότι οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι οποίες κηρύσσονται κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεων ανακαλούνται, αν παρέλθει οκταετία. Με τη διάταξη του άρθρου 36 παρ. 2 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α') καταργήθηκε το άρθρο 11 παρ. 2 του Ν.Δ. 797/1991 και, συνεπώς, και ο θεσμός της αυτοδικαίας ανακλήσεως της απαλλοτριώσεως μετά την άπρακτη πάροδο οκταετίας από την κήρυξή της. Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 2 - 4 του «Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» (Κ.Α.Α.Α.), ο οποίος κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν. 2882/2001 (ΦΕΚ 17 Α'), «2. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ανακαλείται υποχρεωτικά με πράξη της αρχής η οποία την έχει κηρύξει, ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου που πιθανολογεί εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριωμένο ακίνητο, εάν μέσα σε τέσσερα έτη από την κήρυξή της δεν ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή δεν καθορισθεί αυτή εξωδίκως. Η αίτηση είναι अपαράδεκτη εάν ασκηθεί μετά την πάροδο έτους από την παρέλευση της τετραετίας αυτής, σε κάθε δε περίπτωση μετά τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού της αποζημίωσης. Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου δεν ισχύουν προκειμένου περί απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων, ανάπτυξη οικιστικών περιοχών και για αρχαιολογικούς σκοπούς. 3. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν δεν συντελεστεί μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας οριστικού καθορισμού αυτής, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης. Η αρμό-

δια για την κήρυξη της απαλλοτριώσεως αρχή υποχρεούται να εκδώσει μέσα σε τέσσερις μήνες από τη λήξη της προθεσμίας του προηγούμενου εδαφίου βεβαιωτική πράξη για την επεληθούσα αυτοδίκαιη άρση. Η πράξη αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. 4. Εάν περάσουν άπρακτες οι κατά τις προηγούμενες παραγράφους 2 και 3 προθεσμίες ή εκδοθεί πράξη αρνητική, κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει από το τριμελές διοικητικό πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριωμένο ακίνητο, την έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία να ακυρώνεται η προσβληθείσα πράξη ή παράλειψη και να βεβαιώνεται η αυτοδίκαιη ή υποχρεωτικώς επεληθούσα άρση της απαλλοτριώσεως. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται αναλόγως η διαδικασία που ορίζεται από τον Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (Ν. 2717/1999), πλην του άρθρου 66 αυτού. Στη δίκη καλείται ο υπέρ ου η απαλλοτρίωση και το Δημόσιο. Η εκδιδόμενη απόφαση είναι ανέκκλητη».

Από τις ανωτέρω διατάξεις δεν προβλέπεται αυτοδίκαιη ανάκληση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων μετά την άπρακτη πάροδο ορισμένου χρονικού διαστήματος από την κήρυξή τους (πρβλ. ΣτΕ 3773/2007). Και αυτές, όμως, οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους σύμφωνα με τον νόμο, επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες, που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα κατά την κρίση του αρμοδίου δικαστηρίου εύλογα όρια, αποτελούν νομικό και οικονομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο είναι αντίθετο προς την συνταγματική προστασία της. Επομένως, στις περιπτώσεις αυτές, όπως και στις περιπτώσεις ρυμοτομικού βάρους, το οποίο συνεπάγεται ο χαρακτηρισμός ακινήτου ως χώρου κοινωφελών χρήσεων, ανακύπτει υποχρέωση της Διοικήσεως να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή το ρυμοτομικό βάρος, η υποχρέω-

ση δε αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός, ότι για την άρση απαιτείται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση με σκοπό την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή άλλου ρυμοτομικού βάρους είναι υποχρεωτική για την Διοίκηση (πρβλ. ΣτΕ 3232/2008, 2084/2006, 2891/2004, 3269/2003 κ.ά.).

3. Επειδή, όπως δέχεται, εν προκειμένω, η αναιρεσιβαλλόμενη απόφαση, με τα από 20.1.1972, 19.8.1977 και 19.9.1983 Προεδρικά Διατάγματα απαλλοτριώθηκαν λόγω ρυμοτομίας δύο οικόπεδα εμβαδών 1.520 τ.μ. και 1.155,65 τ.μ., φερόμενα ως ανήκοντα στην κυριότητα των αναιρεσιβλήτων, στην περιοχή του Δήμου Αγίου Δημητρίου Αττικής και, ειδικότερα, κατά τους ισχυρισμούς των τελευταίων, ευρισκόμενα στο Ο.Τ. 1059 μεταξύ των οδών Αγ. Δ., Αγ. Β., Θ. και Α.. Για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου εκδόθηκε η 41/1990 πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημιώσεων του Πολεοδομικού Γραφείου Αργυρούπολης, η οποία κυρώθηκε με την 439470/Τ.276/6.11.1990 πράξη του Νομάρχη Πειραιώς. Στη συνέχεια, εκδόθηκε η 1186/2000 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία καθορίστηκε προσωρινή τιμή μονάδας αποζημίωσης για τα παραπάνω ακίνητα, και, τέλος, η 2247/2001 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, με την οποία καθορίστηκε οριστική τιμή μονάδας για τα ίδια ακίνητα. Με αίτησή τους ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιώς, οι αναιρεσιβλήτες ζήτησαν να βεβαιωθεί η αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως των ακινήτων τους, για το λόγο ότι δεν καταβλήθηκε σ' αυτές η δικαστικώς ορισθείσα αποζημίωση εντός της προθεσμίας του ενάμισι χρόνου από τη δημοσίευση της 1186/2000 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών περί προσωρινού καθορισμού τιμής μονάδας αποζημίωσης των ακινήτων τους, την οποία τάσσουν σχετικώς το άρθρο 17 παρ. 4 του Συ-

ντάγματος και το άρθρο 11 παρ. 3 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων. Επί της αιτήσεως αυτής εκδόθηκε η αναιρεσιβαλλομένη απόφαση, με την οποία κρίθηκε ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων των αναιρεσιβλήτων είχε πράγματι αρθεί λόγω μη καταβολής της δικαστικώς καθορισθείσης αποζημίωσης εντός ενάμισι έτους από τη δημοσίευση της προαναφερόμενης απόφασης καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας και, κατόπιν αυτού, έγινε δεκτή η αίτηση των αναιρεσιβλήτων και βεβαιώθηκε η αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των ακινήτων τους, επελθούσα για τον παραπάνω λόγο.

4. Επειδή, με την υπό κρίση αίτηση προβάλλεται ότι «η αναιρεσιβαλλόμενη απόφαση εσφαλμένα και μη νόμιμα και με εσφαλμένη ερμηνεία και πλημμελή εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 11 του Ν. 2880/2001, έκανε δεκτή την προσφυγή των αναιρεσιβλήτων, ενώ έπρεπε να την απορρίψει, αποδεχόμενη την... υποβληθείσα ένσταση περί αναβολής εκδόσεως αποφάσεως». Ο λόγος αυτός είναι αόριστος και ανεπίδεκτος δικαστικής εκτιμήσεως και πρέπει να απορριφθεί.

5. Επειδή, προβάλλεται επίσης ότι με την αναιρεσιβαλλομένη απόφαση μη νομίμως έγινε δεκτή η προσφυγή των αναιρεσιβλήτων, η οποία κατά την άποψη του αναιρεσειόντος ήταν απορριπτέα για το λόγο ότι ασκήθηκε μετά από την πάροδο έτους από την παρέλευση τετραετίας από την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Ο λόγος αυτός, ο οποίος απαραδέκτως προβάλλεται για πρώτη φορά με την αίτηση αναιρέσεως αφού δεν είχε προβληθεί σχετικός ισχυρισμός με το υπόμνημα του αναιρεσειόντος ενώπιον του δικάσαντος δικαστηρίου, είναι, πάντως, και αβάσιμος διότι με την αναιρεσιβαλλομένη απόφαση βεβαιώθηκε η αυτοδίκαιη άρση της επίμαχης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 3 του άρθρου 11 του Κ.Α.Α.Α., με την οποία προβλέπεται η άρση της αναγκαστικής

απαλλοτρίωσης λόγω μη συντέλεσής της σε ενάμισι έτος από τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης, δηλαδή ζήτημα διαφορετικό από εκείνο που ρυθμίζεται από την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου, η οποία, άλλωστε, δεν έχει εφαρμογή επί ρυμοτομικών αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, όπως ρητώς προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο της.

6. Επειδή, κατόπιν τούτων, η υπό κρίση αίτηση πρέπει να απορριφθεί.

Διά ταύτα. Απορρίπτει την υπό κρίση αίτηση.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

Αριθ. 4533/2009 (Τμ. Ε')

Από τις διατάξεις του άρθρου 11 παρ. 2-4 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, Ν. 2882/01 συνάγεται ότι με μόνη τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης, με την οποία θεβαιώνεται η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται οικοδομήσιμο, αλλά μέχρι την ολοκλήρωση, της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως ή της πολεοδομικής μελέτης, παραμένει πολεοδομικώς αρρύθμιστο. Περαιτέρω σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 6 περ. ε' του Ν. 998/79, ακίνητα, τα οποία είχαν κηρυχθεί αναγκαστικώς απαλλοτριωτέα κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεων, αλλά των οποίων η αναγκαστική απαλλοτρίωση ήρθη αυτοδικαίως λόγω μη συντέλεσής της παραμένουν πολεοδομικώς αρρύθμιστα, διότι το οικείο σχέδιο πόλεως ή η πολεοδομική μελέτη δεν έχουν τροποποιηθεί, ώστε αυτά να καταστούν και πάλι οικοδομήσιμα, ούτε έχει επανεπιβληθεί σ' αυτά ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δεν εμπίπτουν στην έννοια των περιοχών, «διά τας οποίας υφίστανται εγκεκριμένα έγκυρα σχέδια πόλεως», και, επομένως, δεν εξαιρούνται εξ αυτού και μόνο του λόγου της εφαρμογής της δασικής νομοθεσίας. Ως εκ τούτου, τα ακίνητα αυτά δεν αποκλείεται να χαρακτηρισθούν ως δασικά ή να κηρυχθούν ως αναδασωτέα.

Δέχεται την αίτηση και ακυρώνει την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής με την οποία κηρύχθηκε αναδασωτέα έκταση 10 στρεμμάτων στην θέση «Λόφος Πανί» κατά το μέρος που αφορά έκταση που εμπίπτει στο ΟΤ 1570 του Δήμου Αλίμου.

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται εμπροθέσμως και εν γένει παραδεκτώς η ακύρωση της 1894/12.9.2005 πράξης του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής (ΦΕΚ 1042 Δ'), με την οποία κηρύχθηκε αναδασωτέα έκταση 10 στρεμμάτων στη θέση «Λόφος Πανί» της εδαφικής περιφέρειας του Δήμου Αλίμου. Συγκεκριμένα, ζητείται η ακύρωση της πράξης αυτής κατά το μέρος που αφορά έκταση εμπίπτουσα στο Ο.Τ. Γ 570 του Δήμου αυτού.

3. Επειδή, όπως έχει κριθεί (πρβλ. ΣΤΕ 289/2009, 3232/2008, 603/2008 Ολομ. - σκέψη 11-, 3908/2007 επταμ.), από τις διατάξεις του άρθρου 11 παρ. 2 - 4 του «Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» (Κ.Α.Α.Α.), ο οποίος κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν. 2882/2001 (ΦΕΚ 17 Α'), προκύπτει ότι η Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικού βάρους, είτε κατά την εξέταση σχετικού αιτήματος του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, που έχει υποβληθεί διά της διοικητικής οδού, είτε κατόπιν εκδόσεως δικαστικής αποφάσεως, που ακυρώνει την άρνηση της Διοίκησης να ικανοποιήσει το αίτημα έκδοσης βεβαιωτικής πράξης για την αυτοδίκαιη άρση, οφείλει να κρίνει εάν η ιδιοκτησία πρέπει, για κάποιο νόμιμο λόγο είτε να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού είτε να δεσμευθεί εκ νέου με την επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικού βάρους, εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται η δυνατότητα άμεσης αποζημίωσης των θιγομένων ιδιοκτητών, είτε, τέλος, να καταστεί οικοδομήσιμη με τους γενικούς όρους δόμησης ή, ενδεχομέ-

ως, με ειδικούς όρους δόμησης, που πρέπει να καθορισθούν. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι με μόνη τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης, με την οποία βεβαιώνεται η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται οικοδομήσιμο, αλλά, μέχρι την ολοκλήρωση, κατά τα ανωτέρω, της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως ή της πολεοδομικής μελέτης, παραμένει πολεοδομικώς αρρυθμιστο.

4. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 6 περ. ε' του Ν. 998/1979 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (ΦΕΚ 289 Α'), «δεν υπάγονται οπωσδήποτε εις τας διατάξεις του παρόντος νόμου: α) ... β) ... γ) ... δ) ... ε) Αι περιοχαί, διά τας οποίας υφίστανται εγκεκριμένα έγκυρα σχέδια πόλεως ή καταλαμβάνονται υπό οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 ή πρόκειται περί οικοδομησίμων εκτάσεων των οικιστικών περιοχών του Νομ. 947/1979 και στ) ...». Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, ακίνητα, τα οποία είχαν κηρυχθεί αναγκαστικώς απαλλοτριωτέα κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεων, αλλά των οποίων η αναγκαστική απαλλοτρίωση ήρθη αυτοδικαίως λόγω μη συντέλεσής της και τα οποία παραμένουν πολεοδομικώς αρρυθμιστά, κατά τα αναφερόμενα στην προηγούμενη σκέψη, διότι το οικείο σχέδιο πόλεως ή η πολεοδομική μελέτη δεν έχουν τροποποιηθεί, ώστε αυτά να καταστούν και πάλι οικοδομήσιμα, ούτε έχει επανεπιβληθεί σ' αυτά ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δεν εμπίπτουν στην έννοια των περιοχών, «διά τας οποίας υφίστανται εγκεκριμένα έγκυρα σχέδια πόλεως», και, επομένως, δεν εξαιρούνται εξ αυτού και μόνο του λόγου της εφαρμογής της δασικής νομοθεσίας. Ως εκ τούτου, τα ακίνητα αυτά δεν αποκλείεται να χαρακτηρισθούν ως δασικά ή να κηρυχθούν ως αναδασωτέα.

5. Επειδή, στο άρθρο 117 παρ. 3 του Συντάγματος ορίζεται ότι «δημόσια ή ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις που καταστράφηκαν ή κα-

ταστρέφονται από πυρκαγιά ή που με άλλο τρόπο αποψιλώθηκαν ή αποψιλώνονται, δεν αποβάλλουν για το λόγο αυτό το χαρακτήρα που είχαν πριν καταστραφούν, κηρύσσονται υποχρεωτικά αναδασωτέες και αποκλείεται να διατεθούν για άλλο προορισμό». Εξ άλλου, κατά το άρθρο 38 παρ. 1 του Ν. 998/1989 (ΦΕΚ 289 Α΄) «κηρύσσονται υποχρεωτικώς ως αναδασωτέα τα δάση και αι δασικά εκτάσεις, ανεξαρτήτως της ειδικωτέρας κατηγορίας αυτών ή της θέσεως εις ην ευρίσκονται, εφ' όσον ταύτα καταστρέφονται ή αποψιλούνται συνεπεία πυρκαϊάς ή παρανόμου υλοτομίας αυτών...», ενώ, κατά το άρθρο 41 παρ. 1 του ίδιου νόμου, «η κήρυξις εκτάσεων ως αναδασωτέων ενεργείται δι' αποφάσεως του οικείου νομάρχου [και, ήδη, του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, Ν. 2503/1997 - ΦΕΚ 107 Α΄], καθοριζούσης σαφώς τα όρια της εκτάσεως η οποία κηρύσσεται αναδασωτέα και συνοδευομένης υποχρεωτικώς υπό σχεδιαγράμματος, το οποίον δημοσιεύεται εν φωτοσικρύνσει μετά της αποφάσεως εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως». Τέλος, σύμφωνα με το ίδιο άρθρο 41 παρ. 3 του Ν. 998/1979, «ειδικώς προκειμένου περί κηρύξεως εκτάσεων ως αναδασωτέων ένεκα μερικής ή ολικής καταστροφής δάσους ή δασικής εκτάσεως εκ πυρκαϊάς ή άλλης αιτίας εκ των εν άρθρω 38 παρ. 1 αναφερομένων, η κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου απόφασις... εκδίδεται μετά εισήγησιν της αρμοδίας δασικής υπηρεσίας, υποχρεωτικώς εντός τριών μηνών [ήδη δύο μηνών, βλ. άρθρο 12 παρ. 2 του Ν. 2040/1992, ΦΕΚ 70 Α΄] από της καταστολής της πυρκαϊάς ή της διαπιστώσεως της εξ άλλης αιτίας καταστροφής...». Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, κάθε αποψιλούμενη δασική έκταση, δημόσια ή ιδιωτική, κηρύσσεται υποχρεωτικώς αναδασωτέα με μόνη την αντικειμενική διαπίστωση της συνδρομής των προϋποθέσεων που προβλέπει η ως άνω συνταγματική διάταξη, η δε απόφαση περί αναδασώσεως πρέπει να αιτιολογείται πλήρως ως προς το χαρακτη-

ρισμό της εκτάσεως ως δάσους ή δασικής εκτάσεως, η αιτιολογία, όμως, αυτή μπορεί να συμπληρώνεται και από τα λοιπά στοιχεία του φακέλου (πρβλ. ΣτΕ 2069/2007, 1567/2006, 4323/2005, 3889/ 2004 κ.ά.).

6. Επειδή, όπως, εν προκειμένω, προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης, με το από 6.10.1990 π.δ/μα (ΦΕΚ 618 Δ΄) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της περιοχής «Λόφος Πανί» του Δήμου Αλίμου και τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο σε συνεχόμενη περιοχή του ίδιου Δήμου. Με το εν λόγω πρ.δ/μα απαλλοτριώθηκαν αναγκαστικώς για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου πρασίνου εννέα ακίνητα, συνολικού εμβαδού 5.066,6 τ.μ., τα οποία κατελήφθησαν από το Οικοδομικό Τετράγωνο Γ. 570 και επί των οποίων προβάλλει ήδη ιδιοκτησιακά δικαιώματα η αιτούσα. Με τις εκδοθείσες, στη συνέχεια, αρχική και διορθωτική πράξεις εφαρμογής ορίσθηκε, κατά τα προκύπτοντα από την 11497/2002 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, ότι ο δικαιούχος της αιτούσας όφειλε εισφορά σε γη 2.158,3 τ.μ., ορίσθηκε δε ότι στον εν λόγω ιδιοκτήτη οφείλεται αποζημίωση για έκταση 2.908,20 τ.μ. Έναντι της εν λόγω οφειλόμενης αποζημίωσης αποδόθηκε στον ιδιοκτήτη νέο οικόπεδο, εμβαδού 705,1 τ.μ. (υπό στοιχεία 05Ν του Ο.Τ. 566), ως προς δε τα υπόλοιπα 2.203,20 τ.μ. ορίσθηκε ότι οφείλεται στον ίδιο αποζημίωση λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης από το Δήμο Αλίμου. Με την 655/2000 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών καθορίσθηκε προσωρινή τιμή μονάδας για την αποζημίωση της ως άνω απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας και με την 1992/2000 απόφαση του ίδιου Δικαστηρίου αναγνωρίσθηκε ως δικαιούχος της καθορισθείσας αποζημίωσης ο πατέρας και δικαιούχος της αιτούσας. Μετά την πάροδο 18 μηνών από τη δημοσίευση της προαναφερόμενης 655/2000 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών χωρίς να καταβληθεί η καθορισθείσα αποζημίωση, η αιτούσα, η οποία είχε

διαδεχθεί τον πατέρα της, που εν τω μεταξύ είχε αποβιώσει, επεδίωξε τη δικαστική βεβαίωση της αυτοδίκαιης άρσης της αναγκαστικής απαλλοτριώσης της ιδιοκτησίας της, εκδόθηκε δε σχετικώς η προαναφερόμενη 11497/2002 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία ακυρώθηκε η παράλειψη του Δήμου Αλίμου να εκδώσει πράξη βεβαιωτική της προαναφερόμενης αυτοδίκαιης άρσης και αναγνωρίστηκε ότι επήλθε αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτριώσης αυτής. Με μεταγενέστερες αιτήσεις της αιτούσας προς το Δήμο Αλίμου, αλλά και τη Νομαρχία Αθηνών, ζητήθηκε η κίνηση της διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου πόλεως, ώστε να αποδεσμευθεί το ακίνητό της. Εν τω μεταξύ, με την 633/2003 πράξη του Δημοτικού Συμβουλίου Αλίμου κρίθηκε ότι η αυτοδικαίως αρθείσα αναγκαστική απαλλοτριώση του ακινήτου της αιτούσας, καθώς και άλλων ακινήτων, των οποίων είχε αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτριώση επειδή δεν είχε καταβληθεί στους ιδιοκτήτες τους πλήρης αποζημίωση, έπρεπε να επανεπιβληθεί, από τα στοιχεία, όμως, του φακέλου δεν προκύπτει η επανεπιβολή της αναγκαστικής αυτής απαλλοτριώσης. Στη συνέχεια, εκδόθηκε η 3901/6.7.2005 πρόταση κήρυξης αναδάσωσης του Δασαρχείου Πειραιώς προς τη Διεύθυνση Δασών Πειραιώς, σχετική με έκταση 10 στρεμμάτων στη θέση «Λόφος Πανί» του Δήμου Αλίμου. Σύμφωνα με την πρόταση αυτή, η εν λόγω έκταση αποτεφρώθηκε στις 4.7.2004 από πυρκαγιά, που εκδηλώθηκε σε δασική θέση και, αφού επεκτάθηκε, έκαψε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου με χορτολιβαδική και δασική βλάστηση από αγριελιές, σχίνα και ασπαλάθους με βαθμό συγκόμωσης μικρότερο του 40%. Ο χώρος αυτός περιβάλλεται, σύμφωνα με την ίδια 3901/6.7.2005 πρόταση αναδάσωσης, από ανατολάς, δυσμάς και βορρά από κοινόχρηστους χώρους πρασίνου και από νότο από δρόμο, που αποτελεί προέκταση της οδού Ι. Π. Όπως, εξάλλου, προκύπτει από την από 3.11.2004 υπηρεσιακή έκθεση ερμηνείας αερο-

φωτογραφιών, η έκταση, η οποία εμφανίζεται υπό στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Α στο συνημμένο διάγραμμα και εμπίπτει στο Ο.Τ. 570 του Δήμου Αλίμου, παρουσίαζε δασική μορφή, καλυπτόμενη στο σύνολό της από ξυλώδη δασική βλάστηση πεύκων, αγριελιών, σχίνων και ασπαλάθων σε ποσοστό 40% κατά τα έτη 1939, 1945, 1969, 1988 και 1992. Αντιθέτως, στο προγενέστερο 4404/5.10.2001 έγγραφο του Δασαρχείου Πειραιά προς την Κτηματική Υπηρεσία Πειραιώς, βεβαιώνεται ότι η όλη έκταση του «Λόφου Πανί» είχε μη δασική μορφή και αποτελούσε χορτολιβαδική έκταση περιβαλλόμενη από αγροτικές εκτάσεις καθ' όλη την περίοδο μετά το έτος 1939 και ότι δεν προστατευόταν από τη δασική νομοθεσία. Εξάλλου, από τη νεότερη από 29.6.2005 υπηρεσιακή έκθεση ερμηνείας αεροφωτογραφιών προκύπτει ότι τόσο η έκταση του Ο.Τ. 570, η οποία είχε αποτελέσει αντικείμενο και της προηγούμενης φωτοερμηνείας, όσο και μικρότερη έκταση του Ο.Τ. 574 του Δήμου Αλίμου, αποτελούσαν χορτολιβαδικές εκτάσεις του άρθρου 3 παρ. 6 περ. β' του Ν. 998/1979, καλυπτόμενες από χορτολιβαδική βλάστηση και αραιά δασική βλάστηση αγριελιών, σχίνων και ασπαλάθων σε ποσοστό μικρότερο από 15%. Τέλος, σύμφωνα με το 736/12.2.2009 έγγραφο του Δασαρχείου Πειραιώς προς την Πρωτοβάθμια Επιτροπή Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων του Ν. Πειραιώς, το οποίο, αναφερόμενο σε πραγματικά περιστατικά προγενέστερα της προσβαλλόμενης πράξης, παραδεκτώς λαμβάνεται υπόψη (πρβλ. ΣτΕ 4003/2008, 3745/2004, 932/2002 κ.ά.), η όλη έκταση του «Λόφου Πανί» έχει διαχρονικώς μη δασική μορφή, αποτελούσα χορτολιβαδική έκταση, η οποία έχει ιδιωτικό χαρακτήρα. Κατόπιν τούτου, οι εν λόγω εκτάσεις, συνολικού εμβαδού 10 στρεμμάτων, τις οποίες αφορούν οι ανωτέρω εκθέσεις φωτοερμηνείας και οι οποίες, σύμφωνα με το 1426/12.3.2009 έγγραφο του Δασαρχείου Πειραιώς προς το Συμβούλιο της Επικρατείας και το προαναφερόμενο 736/12.2.2009 έγγραφο

του ίδιου Δασαρχείου προς την Πρωτοβάθμια Επιτροπή Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Νομού Πειραιώς, εμπίπτουν εντός του Ο.Τ. Γ 574, καθώς και του Ο.Τ. Γ 570, στο οποίο βρίσκεται η ιδιοκτησία της αιτούσας, κηρύχθηκαν αναδασωτέες με την προσβαλλόμενη 1894/12.9.2005 πράξη του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής (ΦΕΚ 1042 Δ').

Τέλος, από την μεταγενέστερη της προσβαλλόμενης πράξης από 19.1.2009 υπηρεσιακή συμπληρωματική έκθεση φωτοερμηνείας, προκύπτει ότι τμήμα μόνο, εμβαδού 800 τ.μ., της έκτασης που κηρύχθηκε αναδασωτέα έχει σήμερα δασική μορφή, καλυπτόμενο με θάμνους (σπάρτου, δενδρώδους μηδικής, αγριελιάς και βένιου), που έχουν φυτευθεί τεχνητά από το Δήμο Αλίμου ή άλλο φορέα.

7. Επειδή, με την υπό κρίση αίτηση προβάλλεται ότι η έκταση, εντός της οποίας εμπίπτει η ιδιοκτησία της αιτούσας δεν μπορεί, κατά νόμο, να θεωρηθεί ότι υπάγεται στη δασική νομοθεσία ως εκ του γεγονότος ότι βρίσκεται εντός εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης. Προβάλλεται, ειδικότερα, ότι η εν λόγω έκταση, η οποία εμπίπτει εντός σχεδίου πόλεως και, συνεπώς, αποκλείεται, κατ' αρχήν, η επ' αυτής εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας, δεν αποτελεί πάρκο ή άλσος εντός οικιστικής περιοχής, οπότε και μόνο θα υπαγόταν, αν και εντός σχεδίου, στη δασική νομοθεσία. Οι λόγοι, όμως, αυτοί είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι, διότι, κατά τα εκτιθέμενα σε προηγούμενη σκέψη, το ακίνητο της αιτούσας κατέστη, κατά τα προαναφερόμενα, πολεοδομικώς αρρυθμιστο μετά την έκδοση της 11497/ 2002 απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία αναγνωρίστηκε η αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου αυτού και ακυρώθηκε η παράλειψη της Διοίκησης να εκδώσει διαπιστωτική της αυτοδίκαιης αυτής άρσης πράξη, δεδομένου ότι δεν επανεπιβλήθηκε η ως άνω ρυμοτομική απαλλοτρίωση ούτε τροποποιήθηκε η πολεοδομική μελέτη ως προς το

ακίνητο αυτό, το οποίο, επομένως, δεν κατέστη εκ νέου οικοδομήσιμο. Το ακίνητο, επομένως, αυτό είναι δυνατό να υπαχθεί στη δασική νομοθεσία υπό τις ίδιες, καταρχήν, προϋποθέσεις με οποιοδήποτε ακίνητο ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως, είναι δε αδιάφορο από την άποψη αυτή το γεγονός ότι αυτό εξακολουθεί να εμφανίζεται ως εντός σχεδίου κοινόχρηστος χώρος στην οικεία πολεοδομική μελέτη, εφόσον η παράλειψη έκδοσης διοικητικής πράξης, με την οποία να διαπιστώνεται η αυτοδίκαιη άρση της σχετικής ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης έχει, κατά τα προαναφερόμενα, ακυρωθεί δικαστικώς.

8. Επειδή, εξάλλου, από τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης προκύπτει ότι το αναφερόμενο στο δασικό χαρακτήρα της επίμαχης έκτασης αιτιολογικό έρεισμα της προσβαλλόμενης πράξης, που περιέχεται κυρίως στην 3901/6.7.2005 πρόταση αναδάσωσης και στην από 3.11.2004 υπηρεσιακή έκθεση φωτοερμηνείας αεροφωτογραφιών, σύμφωνα με τις οποίες η επίμαχη έκταση καλυπτόταν διαχρονικά από δασική βλάστηση, έρχεται σε πλήρη αντίθεση τόσο με το περιεχόμενο της προγενέστερης της προσβαλλόμενης πράξης από 29.6.2005 έκθεσης φωτοερμηνείας, η οποία αναφέρεται ειδικά στην έκταση αυτή, όσο και του 4404/5.10.2001 εγγράφου του Δασαρχείου Πειραιά, το οποίο αναφέρεται στην ευρύτερη έκταση του «Λόφου Πανί», κλονίζεται δε περαιτέρω από την από 19.1.2009 συμπληρωματική έκθεση φωτοερμηνείας, αλλά και από το όλο περιεχόμενο του 736/12.2.2009 εγγράφου του Δασαρχείου Πειραιώς προς την οικεία Πρωτοβάθμια Επιτροπή Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων. Με τα ανωτέρω δεδομένα, η προσβαλλόμενη πράξη αιτιολογείται πλημμελώς και για το λόγο αυτό, που προβάλλεται βασιμώς, πρέπει να ακυρωθεί κατά το πληττόμενο μέρος της, δηλαδή, κατά το μέρος που αφορά στο Ο.Τ. Γ 570 του Δήμου Αλίμου, εντός του οποίου εμπίπτει η μη αποζημιωθείσα ιδιοκτησία της αιτούσας.

Διά ταύτα. Δέχεται την υπό κρίση αίτηση. Ακυρώνει εν μέρει την 1894/12.9.2005 πράξη του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής, σύμφωνα με το αιτιολογικό.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

Αριθ. 3921/2010 (Ολ.)

Με τη διάταξη του άρθρου 8 παρ. 5 του Ν. 3044/2002 επιτρέπεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση νέων αυθαίρετων κατασκευών (μετά 31.1.83) ή μη επιτρεπόμενων χρήσεων, οι οποίες ανατρέπουν ή επηρεάζουν τον ορθολογικό σχεδιασμό και αποδυναμώνουν την εφαρμογή των όρων δομήσεως και των περιορισμών χρήσεως που έχουν θεσπισθεί ως οι προσφερότεροι για ορισμένη περιοχή, και, πάντως, επέρχεται επιδείνωση των όρων διαβιώσεως, στην εξασφάλιση των οποίων αποβλέπει το πολεοδομικό σχέδιο, λαμβανομένου επί πλέον υπόψη, ότι οι προϋποθέσεις της εξαιρέσεως αναφέρονται αυτοτελώς σε κάθε εξεταζόμενο κτίσμα, χωρίς να εκτιμάται η συνολική επιβάρυνση της περιοχής, όπου το ακίνητο, από την τυχόν εφαρμογή του μέτρου σε άλλες περιπτώσεις νέων αυθαίρετων. Ανατρέπεται, έτσι, ο σύμφωνος με τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 κανόνας που έχει τεθεί με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 22 παρ. 3 του Γ.Ο.Κ. 1985 και κατά τον οποίο, προκειμένου να μη νοθευτεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός, απαγορεύεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση νέων αυθαίρετων κατασκευών ή μη επιτρεπόμενων χρήσεων. Συνεπώς, η επίμαχη διάταξη του άρθρου 8 παρ. 5 του ν. 3044/2002 είναι αντισυνταγματική, διότι αντιβαίνει στο άρθρο 24 παρ. 2 και προκειμένου περί παραδοσιακού οικισμού και στην παρ. 6, του Συντάγματος, και επομένως, ανίσχυρη.

...2. Επειδή, με την 6685/3.9.2004 απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων ανακλήθηκε προηγούμενη απόφασή του περί εξαιρέσεως από την κατεδάφιση τριώροφης οικοδομής των εφεσιβλήτων...

και... στην Ερμούπολη της Σύρου. Ακολούθως με την 6932/13.9.2004 απόφαση του ίδιου Νομάρχη εξαιρέθηκε οριστικά από την κατεδάφιση η ως άνω οικοδομή, κατ' επίκληση των άρθρων 15 και 16 του ν. 1337/1983 και 8 παρ. 5 του ν. 3044/2002. Στη συνέχεια, με την από 20.9.2004 πράξη του Προϊσταμένου της Πολεοδομίας Σύρου αναθεωρήθηκε η επίμαχη οικοδομική άδεια για την αποπεράτωση του κτίσματος και τέλος με το ΔΠ 7237/ 22.9.2004 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Ν.Α. Κυκλάδων προς τη ΔΕΗ επετράπη η ηλεκτροδότηση της επίμαχης οικοδομής. Κατά των ανωτέρω πράξεων η εκκαλούσα άσκησε αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς, το οποίο με την ήδη εκκαλουμένη, υπ' αριθμ. 719/2006 απόφασή του κατήγγησε εν μέρει τη δίκη, κατά τα λοιπά δε απέρριψε την αίτηση ακυρώσεως. Ήδη, με την κρινόμενη έφεση ζητείται η εξαφάνιση της ως άνω αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς.

3. Επειδή, η υπόθεση εισάγεται ενώπιον της Ολομελείας μετά την 3930/2008 παραπεμπτική απόφαση του Ε΄ Τμήματος, κατ' εφαρμογή της διατάξεως του άρθρου 100 παρ. 5 του Συντάγματος προκειμένου να κριθεί η συνταγματικότητα του άρθρου 8 παρ. 5 του ν. 3044/2002.

4. Επειδή, νομίμως συζητήθηκε η υπόθεση, παρά τη μη παράσταση των εφεσιβλήτων στο ακροατήριο, δεδομένου ότι αντίγραφα της κρινόμενης εφέσεως και της παραπεμπτικής αποφάσεως επιδόθηκαν σ' αυτούς (βλ. τα από 12.2.2009 και 13.2.2009 σχετικά αποδεικτικά του επιμελητή της Εισαγγελίας Πρωτοδικών Σύρου Γ. Β.).

5. Επειδή, στο άρθρο 24 του Συντάγματος, όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6.4.2001 της Ζ΄ Αναθεωρητικής Βουλής (Α΄ 84), ορίζεται ότι «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αει-

φορίας [...] 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδομική και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης [...] «3. Για να αναγνωριστεί μια περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτήτες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς [...] 5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν. [...] 6. Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος [...]».

6. Επειδή, οι συνταγματικές αυτές διατάξεις, οι οποίες τέθηκαν για πρώτη φορά με το Σύνταγμα του 1975, απευθύνουν στο νομοθέτη, τυπικό ή κανονιστικό, την επιταγή να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Ουσιώδες στοιχείο του σχεδιασμού αυτού είναι ο καθορισμός ή η τροποποίηση των χρήσεων γης της πόλεως, κριτήρια δε για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της αναπτύξεως των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (Σ.τ.Ε Ολ. 1528/2003, Ολ. 123/2007) μη επιτρεπομένης της χειροτερεύσεώς τους με οποιοδήποτε τρόπο. Τούτων έπεται, ότι μέχρις ότου τεθούν για πρώτη φορά από το νο-

μοθέτη, προς εκπλήρωση της ανωτέρω, το πρώτον επίσης τεθείσης συνταγματικής επιταγής, οι βασικοί κανόνες πολεοδομικής, είναι συνταγματικώς ανεκτή η πρόβλεψη της δυνατότητας εξαιρέσεως από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί πριν τη θέσπιση των κανόνων αυτών, που τίθενται εν γνώσει ακριβώς της ανωτέρω κατ' εξαίρεση δυνατότητας (παλαιές κατασκευές), αλλά η σχετική ρύθμιση νοείται ως εξαιρετική και υπό όρους, ώστε αφενός να μην αποδυναμώνεται ουσιαστικά η αποτελεσματικότητα των θεσπιζόμενων κανόνων και, αφετέρου, να μην προκαλείται βλάβη σε φυσικά οικοσυστήματα, οικιστικά σύνολα και πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας. Είναι όμως αντίθετες προς την ανωτέρω συνταγματική επιταγή διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η υπό τους αυτούς όρους εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών που ανεγείρονται μεταγενεστέρως, μετά δηλαδή τη θέσπιση των ανωτέρω πολεοδομικών κανόνων, και κατά παράβαση των διατάξεων που αφορούν τους όρους και περιορισμούς δομήσεως ή τις χρήσεις γης (νέες κατασκευές). Και τούτο, διότι η εξαίρεση αυτή από την κατεδάφιση συνεπάγεται τη νόθευση και τη συνεχή ανατροπή του γενομένου βάσει των νέων πολεοδομικών κανόνων πολεοδομικού σχεδιασμού, ανατροπή η οποία, είτε αφορά τα κτήρια και τον τρόπο δομήσεώς τους, είτε τη χρήση τους, έχει ως αποτέλεσμα τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης, πολλώ δε μάλλον όταν οι όροι εξαιρέσεως από την κατεδάφιση μιας νέας, παραβιάζουσας τους όρους δομήσεως αυθαίρετης κατασκευής ή διατηρήσεως μιας επανεμφανιζόμενης, αλλά μη επιτρεπομένης χρήσεως, επιβάλλουν να εκτιμάται η πολεοδομική επιβάρυνση της περιοχής σε σχέση με την εξαιρούμενη από την κατεδάφιση κατασκευή, αλλά και με το σύνολο των νέων αυθαίρετων κατασκευών της συγκεκριμένης περιοχής. Επιπροσθέτως, το Σύνταγμα, κατά την έννοια του άρθρου 24 παρ.1 και 6 αυτού, προνοεί ιδιαίτερος για την προστασία και διατήρηση

τόσο των παραδοσιακών οικισμών, δηλαδή των οικιστικών συνόλων που διατηρούν τον παραδοσιακό πολεοδομικό τους ιστό και παραδοσιακά οικοδομήματα και στοιχεία, όσο και των μεμονωμένων κτιρίων ή κατασκευών που σώζονται εντός ή εκτός οικισμών και παρουσιάζουν παραδοσιακό χαρακτήρα. Μεταξύ των μέτρων προστασίας των εν λόγω οικισμών συγκαταλέγονται η καταγραφή, αξιολόγηση και οριοθέτησή τους, η θέσπιση ειδικών προστατευτικών όρων δομήσεως, η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακών που συνιστά υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς με σκοπό, αφενός τη διατήρηση στο διηνεκές των παραδοσιακών τους στοιχείων και αφετέρου τον έλεγχο της δομήσεως, προκειμένου οι νέες οικοδομές να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα, υποκειμένες στους προστατευτικούς όρους δομήσεως. Περαιτέρω, ενόψει της συνταγματικής επιταγής για τη λήψη από το Κράτος προληπτικών και κατασταλτικών μέτρων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος και των παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων, οι όροι και περιορισμοί δομήσεως και, εν γένει, οι ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα που αφορούν σε παραδοσιακούς οικισμούς πρέπει να αποσκοπούν στη διατήρηση και την ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους, δεν επιτρέπεται δε να είναι δυσμενέστεροι για το περιβάλλον από τους όρους και περιορισμούς που ίσχυαν προηγουμένως ή να έχουν ως αποτέλεσμα την μελλοντική καταστροφή ή την υποβάθμιση της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών στοιχείων του οικισμού. (πρβλ. Σ.τ.Ε. Ολομ. 2526/2003).

7. Επειδή, εξ άλλου, διάταξη νόμου η οποία, για να καμφθεί ο τεθείς -σε συμμόρφωση προς τη διατυπούμενη στο άρθρο 24 παρ. 2 Συντ. επιταγή- βασικός πολεοδομικός κανόνας ότι καταδίδονται ανεξαιρέτως όλες οι υπό την εκτεθείσα έννοια νέες κατασκευές που παραβιάζουν τους ισχύοντες κανόνες δομήσεως και χρήσεως γης, και να εισαχθεί απόκλιση από αυτόν, θεσπίζει προς τούτο για το μέλλον ως εξαι-

ρητική ρύθμιση την πρόβλεψη της δυνατότητας να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές, ακόμα και αν τίθεται υπό τη μορφή παραπομπής στο περιεχόμενο της -συνταγματικώς ανεκτής για τους προεκτεθέντες λόγους- ρυθμίσεως, η οποία αφορά τις υπό την εκτεθείσα έννοια παλαιές κατασκευές, είναι αντισυνταγματική επιπροσθέτως, γιατί αντιβαίνει επίσης: Αφ' ενός στις συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου (ήδη, μετά την αναθεώρηση του έτους 2011, ρητώς κατοχυρούμενη στο άρθρο 25 παρ. 1 του Συντάγματος) και του σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου (άρθρο 2 παρ. 1 Συντάγματος), αφ' ετέρου δε στη συνταγματική αρχή της ισότητας (άρθρο 4 παρ. 1 του Συντάγματος). Ειδικότερα, αντιβαίνει στις συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου και του σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου, εφόσον θεμελιώδης επιδίωξη του Κράτους δικαίου είναι η πραγμάτωση του Δικαίου στην Πολιτεία, που πρωτίστως επιτυγχάνεται με τη διαφύλαξη του κύρους του νόμου. Η επιδίωξη αυτή επιτελείται, μεταξύ άλλων, με τη θέσπιση πάγιων διατάξεων που ρυθμίζουν την ατομική και κοινωνική δραστηριότητα των πολιτών οι οποίοι, βάσει των κανόνων αυτών και μέσα στα πλαίσια της ρυθμίσεώς τους, ασκούν τα συνταγματικώς κατοχυρωμένα ατομικά και κοινωνικά τους δικαιώματα και μετέχουν στην οικονομική και κοινωνική ζωή της χώρας (άρθρο 5 παρ. 1 Συντάγματος). Εξ άλλου, ο σεβασμός και η προστασία της αξίας του ανθρώπου, που αποτελούν πρωταρχική υποχρέωση της Πολιτείας, επιβάλλουν στο Κράτος την υποχρέωση να εγγυάται υπέρ των πολιτών την πιστή εφαρμογή των νόμων, να προασπίζει τα νομίμως και όχι τα παρανόμως κτηθέντα από τους πολίτες αγαθά καθώς και να σέβεται και να προάγει με κάθε πρόσφορο μέσο την εμπιστοσύνη των πολιτών στο νόμο και την έννομη τάξη, την ύπαρξη και τη διατήρηση της οποίας εγγυάται η αποτελεσματική λειτουργία των κρατικών υπηρεσιών επιβολής και εφαρμογής του νόμου. Στη δε συνταγματική αρχή της ισότητας

αντιβαίνει, διότι θέτει σε μειονεκτική μοίρα, έναντι εκείνων των οποίων οι ανεγερθείσες ή διαρρυθμισθείσες οικοδομές είναι αυθαίρετες λόγω παραβίασής των ισχυόντων όρων δομήσεως και χρήσεων γης, αλλά εν τούτοις εξαιρούνται από την κατεδάφιση, τους νομοταγείς πολίτες που έχουν ιδιοκτησία στην ίδια περιοχή και οι οποίοι, μολονότι ενήργησαν κατά την ανέγερση ή διαρρύθμιση της οικοδομής τους μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων τις οποίες παρείχαν οι νόμοι, θα υφίστανται του λοιπού εις το διηλεκτές τις δυσμενείς πολεοδομικές συνέπειες των αυθαίρετων κατασκευών των γειτόνων τους οι οποίες, αν και επιβαρύνουν τους όρους διαβίωσης, διαφεύγουν την κατεδάφισή τους (Σ.τ.Ε. Ολομ. 3500/2009).

8. Επειδή, προς εκπλήρωση της ανωτέρω, διατυπούμενης στο άρθρο 24 παρ. 2 Συντ. Συνταγματικής επιταγής, εκδόθηκαν οι Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών (169 Α΄) και 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33 Α΄). Με τον τελευταίο αυτό νόμο προβλέπεται, πλην άλλων, ο πολεοδομικός σχεδιασμός σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο συντάσσεται Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.), το οποίο καλύπτει «όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχή ενός τουλάχιστον Δήμου ή Κοινότητας» (άρθρο 2 παρ. 1 = άρθρο 38 παρ. 1 Κ.Β.Π.Ν.), περιλαμβάνει, πλην άλλων, «...τη γενική εκτίμηση των αναγκών... σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης, τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης... σσε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες, που αναφέρεται στις χρήσεις γης, τα κέντρα, το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, την πυκνότητα και το μέσο συντελεστή δόμησης και περιλαμβάνει τις τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης...» (άρθρο 2 παρ. 2 = άρθρο 38 παρ. 2 Κ.Β.Π.Ν.) και δημιουργεί, στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου «... το πλαίσιο για πιθανές τροποποιήσεις του» (άρθρο 2 παρ. 3 = άρθρο 38 παρ. 3

Κ.Β.Π.Ν.). Στο δεύτερο επίπεδο εκπονείται πολεοδομική μελέτη, η οποία κατά μεν το άρθρο 6 του Ν. 1337/1983 «2... εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά του» (= άρθρο 43 παρ. 2 Κ.Β.Π.Ν.), κατά δε το άρθρο 7 αυτού, αφού εγκριθεί με π.δ/μα, «έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923...» (παρ. 2 = άρθρο 4 παρ. 2 Κ.Β.Π.Ν.). Παραλλήλως, με το υπό τον τίτλο «Αυθαίρετες κατασκευές» Κεφάλ. Β του αυτού Ν. 1337/1983, που περιλαμβάνει τα άρθρα 15 έως 22, ρυθμίστηκαν τα της αντιμετώπισης των εχουσών προηγουμένως ανεγερθεί αυθαίρετων κατασκευών. Ειδικότερα, με την παρ. 1 του άρθρου 15 του αυτού Ν. 1337/1983, (= άρθρο 386 παρ. 1 Κ.Β.Π.Ν.) ορίζεται ότι «Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαίρετων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ. 4 και 5 του άρθρου αυτού» και, περαιτέρω, ότι «Η αναστολή ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή μη κάθε συγκεκριμένου αυθαίρετου» (όπως το εδάφιο αυτό αντικαταστάθηκε αρχικώς με το άρθρο 8 παρ. 6 του Ν. 1512/1985, 4 Α΄) και τελικώς με την παρ. 4 του άρθρου 2 του Ν. 1772/1988, 91Α΄). Επί πλέον δε ορίζεται ότι «Επίσης αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο την αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιοδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης. Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη, με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού το

οποίο λαμβάνει υπόψη του και τις περιπτ. α', β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 16 του νόμου αυτού. Για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνον οι παρ. 1 και 3 του παρόντος άρθρου 15» (όπως τα ανωτέρω τρία εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 15 αυτού προστέθηκαν με το άρθρο 8 παρ. 7 του Ν. 1512/ 1985). Στις δε παρ. 2 και 3 του ίδιου άρθρου 15 (= άρθρο 386 παρ. 2 και 3 Κ.Β.Π.Ν.) ορίζεται ότι «2. Δεν υπάγονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις τα κτίσματα που βρίσκονται α) σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης... β) μέσα στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών ή κοινοτικών οδών... γ) μέσα στον αιγιαλό και τη ζώνη παραλίας... ε) σε δημόσια κτίσματα, σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, στ) σε αρχαιολογικούς χώρους και ζ) τα ρέματα. 3. Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος είναι δυνατόν να εξαιρεθούν από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου αυτού περιοχές ή κτίσματα για λόγους ασφαλείας ή που αποβαίνουν σε βάρος του πολιτιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος ή, προκειμένου περί περιοχών σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του έτους 1923, που αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης ή του οικισμού, ή στοιχείου της πόλης ή του οικισμού που έχει ιδιαίζουσα σημασία...». Με το άρθρο 16 του αυτού Ν. 1337/1983 ορίζεται ότι: «1. Τα εκτός σχεδίου πόλεως... αυθαίρετα κτίσματα της παρ. 1 του άρθρου 15 που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται σε δομήσιμους χώρους μπορεί να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, έστω και αν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής εφ' όσον ταυτόχρονα: α) δεν παραβιάζουν υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή στοιχείο αυτών που έχει ιδιαίζουσα σημασία, με σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και των ακάλυπτων χώρων ή με αύξηση του ύψους, β) δεν παραβιάζουν το άμεσο ή πλατύτερο περιβάλλον γενικά ή με την ειδική χρήση που έχουν και γ) δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη...

2. Δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται τα αυθαίρετα κτίσματα που αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 15. 3. Η απόφαση για την εξαιρεση από την κατεδάφιση εκδίδεται από το νομάρχη με σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας... 7. Οι παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου αυτού εφαρμόζονται ανάλογα και για τα αυθαίρετα κτίσματα της παρ. 1 του άρθρου 15 που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων...» (όπως η παρ. 7 αναριθμήθηκε από 6 με την παρ. 8 του άρθρου 8 του Ν. 1512/1985 (= άρθρο 387 παρ. 1, 2 και 8 Κ.Β.Π.Ν.). Περαιτέρω, με το υπό τον τίτλο «Νέα αυθαίρετα» άρθρο 17 του αυτού Ν. 1337/1983 προβλέπεται ότι «1. Τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται μετά την 31.1.1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων... καθώς και όσα δεν εξαιρούνται σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού κατεδαφίζονται υποχρεωτικά από τους κυρίους ή συγκυρίους τους, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο. 2...» (= άρθρο 382 παρ. 1 Κ.Β.Π.Ν.), ενώ με το άρθρο 18 ότι «1... 2... 3... 4. Αυθαίρετα για την εφαρμογή των άρθρων του Κεφαλαίου Β' του νόμου αυτού νοούνται όσα εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 118 του Ν.Δ. 8/1983 «περί Γ.Ο.Κ.» όπως ισχύει...» (= άρθρο 383 παρ. 4 Κ.Β.Π.Ν.). Τέλος, με το άρθρο 22 του νεότερου και ήδη ισχύοντος Γ.Ο.Κ. του 1985 (Ν. 1577/1985, 210 Α') ορίζεται ότι «1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως... η... επισκευή, διαρρύθμιση... κτηρίων... 2... 3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές με τα αυθαίρετα διατάξεις του Νομ. 1337/1983 όπως ισχύουν...». Στην ίδια παράγραφο 3 του άρθρου 22 αρχικώς είχε

ορισθεί περαιτέρω ότι «Σε περίπτωση αυθαίρετης κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευής, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο ελέγχου της από την πολεοδομική υπηρεσία, ειδοποιούνται εγγράφως οι υπόχρεοι... να μεριμνήσουν ώστε να υποβληθούν τα απαραίτητα στοιχεία και δικαιολογητικά... για να εκδοθεί ή αναθεωρηθεί τυχόν υφιστάμενη οικοδομική άδεια, μέσα σε δύο μήνες από τη λήψη της ειδοποίησης. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η κατασκευή υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 17 του Νομ. 1337/1983, όπως ισχύει...», τα εδάφια όμως αυτά αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 19 παρ. 3 του Ν. 2831/2000 (140 Α΄) ως εξής: «Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής αδείας. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής αδείας η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνον τα πρόστιμα...».

9. Επειδή, με τις διατάξεις των αναφερομένων στην προηγούμενη σκέψη νομοθετημάτων θεσπίστηκαν, προς εκπλήρωση της αναφερόμενης στην έβδομη σκέψη συνταγματικής επιταγής, επί νέας βάσεως κανόνες του πολεοδομικού σχεδιασμού και ρυθμίσεις που αποβλέπουν στη διασφάλιση της σύμφωνης με τους κανόνες αυτούς ανέγερσης των οικοδομών και στον έλεγχο της αυθαίρετης δόμησης. Εν όψει δε των κανόνων αυτών ρυθμίστηκαν και τα της τύχης τόσο των παλαιών **αυθαιρέτων κατασκευών**, οι οποίες είχαν **ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983**, όσο και των νέων αυθαιρέτων, ήτοι των ανεγειρομένων μετά την ημερομηνία αυτή. Ως προς τις κατασκευές της πρώτης κατηγορίας διατηρήθηκε μεν ο σύμφωνος με την ανωτέρω συνταγματική επιταγή κανόνας της κατεδαφίσεως, με παράλληλη όμως πρόβλεψη της δυνατότητας εξαιρέσεώς τους από την κατεδάφιση, η οποία συνιστά πάντως απόκλιση από τον ανω-

τέρω κανόνα. Ως εκ τούτου είναι στενώς ερμηνευτέες οι προαναφερόμενες διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η εξαίρεση, εάν υποβληθεί σχετική δήλωση και ύστερα από κρίση της πολεοδομικής αρχής, ότι για τη συγκεκριμένη κατασκευή πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις και δεν συντρέχουν τα αντικειμενικά και απόλυτα κωλύματα που προβλέπονται στις διατάξεις αυτές. **Ειδικότερα δε, για τις κατασκευές που ευρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, η κρίση περί οριστικής εξαιρέσεως από την κατεδάφιση είναι επιτρεπτή μόνον εάν προηγηθεί ένταξη της περιοχής αυτής σε πολεοδομικό σχέδιο, διότι διαφορετικά το αποτέλεσμα θα ήταν η γενικευμένη νομιμοποίηση αυθαιρέτων που θα καθιστούσε αδύνατο ή λίαν δυσχερή τον ορθολογικό σχεδιασμό κατά τους ανωτέρω κανόνες.** Ως προς τις **αυθαίρετες κατασκευές** της δεύτερης κατηγορίας, δηλαδή τις **ανεγειρόμενες μετά την 31.1.1983**, επί των οποίων **δεν εφαρμόζονται οι ανωτέρω διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985, και των οποίων η διατήρηση θα είχε ως αποτέλεσμα τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβιώσεως με τη νόθευσή του**, βάσει των νέων κανόνων που τίθενται με τις διατάξεις αυτές, υπό εκπόνηση ή ήδη εγκριθέντος πολεοδομικού σχεδιασμού, για τον οποίο, κατά τα ανωτέρω, έχουν ληφθεί υπόψη μόνον οι δυνάμενες επιτρεπτώς να εξαιρεθούν της κατεδαφίσεως παλαιές κατασκευές και οι επιτρεπτώς δυνάμενες να διατηρηθούν χρήσεις, **ισχύει σύμφωνα με την αυτή συνταγματική επιταγή ο κανόνας της κατεδαφίσεως χωρίς την προαναφερόμενη εξαίρεση.** Ο κανόνας δε αυτός επαναλαμβάνεται και από τον εισαχθέντα μετά το Σύνταγμα του 1975 Γ.Ο.Κ., ο οποίος μάλιστα επιβάλλει την κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών ακόμα και αν δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, εκτός αν οι ενδιαφερόμενοι μεριμνήσουν για την έκδοση ή την αναθεώρηση των οικοδομικών αδειών, δυνάμει των οποίων θα έπρεπε να είχαν κατασκευαστεί τα σχετικά κτίσματα.

10. Επειδή, με την **παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002** (Α' 197), προστέθηκε παρ. 14 στο άρθρο 17 του ν. 1337/1983 το οποίο, όπως αναφέρεται στην προηγούμενη σκέψη, δεν επιτρέπει την εξαίρεση από την κατεδάφιση των νέων αυθαιρέτων κατασκευών, εντός ή εκτός σχεδίων πόλεων ή οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923. Η προστεθείσα διάταξη έχει ως εξής: «Τα τρία τελευταία εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 15, όπως προστέθηκαν με την παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 (4 Α') εφαρμόζονται και για τα αυθαίρετα του παρόντος άρθρου». Με την παρ. 4 δε του ίδιου άρθρου 8 του ν. 3044/2002 προστέθηκε στο τέλος του δευτέρου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ. 1985, όπως αντικαταστάθηκε με το προαναφερθέν άρθρο 19 παρ. 3 του ν. 2831/2000, το εξής νέο εδάφιο : «Απαγορεύεται η νομιμοποίηση της κατασκευής, αν κατά το χρόνο που ζητείται η νομιμοποίηση τα κτίσματα βρίσκονται μέσα στους χώρους που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 ή σε περιοχές που ορίζονται στην υπουργική απόφαση, η οποία εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 3 του πιο πάνω άρθρου ή τα κτίσματα συγκεντρώνουν τις οριζόμενες στην ίδια υπουργική απόφαση προϋποθέσεις».

11. Επειδή, με την ως άνω διάταξη παρέχεται η δυνατότητα να εξαιρούνται από την κατεδάφιση νέα αυθαίρετα εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, εφόσον δε, η διάταξη αυτή δεν διακρίνει, η δυνατότητα της εξαίρεσης από την κατεδάφιση καταλαμβάνει και τα ανεγειρόμενα εντός των παραδοσιακών οικισμών και των προϋφισταμένων του 1923 οικισμών νέα αυθαίρετα. Κατά την αυτή διάταξη, σε συνδυασμό προς τα τελευταία εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 15 ν. 1337/1983 που προστέθηκαν με το άρθρο 8 παρ. 7 του ν. 1512/1985, η εξαίρεση, η οποία σύμφωνα με τις μνημονευθείσες ήδη διατάξεις, εγκρίνεται με απόφαση του νομάρχη ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χ.Ο.Π. του νομού, έχει εφαρμογή επί κτισμάτων ή χρήσεων που αντίκεινται στις οικείες πολεοδομικές διατάξεις, αλλά έχουν

ανεγερθεί ή εγκατασταθεί βάσει αδειας, η οποία εκδόθηκε ύστερα από έλεγχο της πολεοδομικής αρχής και μεταγενέστερα ανακλήθηκε για λόγο που δεν σχετίζεται με την υποβολή ανακριβών στοιχείων για την έκδοση της αδείας, εφ' όσον συντρέχουν οι σωρευτικώς οριζόμενες στην παρ. 1 του άρθρου 16 του ν.1337/1983, λοιπές προϋποθέσεις. Λόγω δε της ταυτότητας του νομοθετικού λόγου, η τελευταία αυτή ρύθμιση καταλαμβάνει, πέραν της περιπτώσεως της ανακλήσεως της οικοδομικής άδειας, και την περίπτωση της ακυρώσεως της με δικαστική απόφαση. Ανατρέπεται, έτσι, ο σύμφωνος με τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 κανόνας που έχει τεθεί με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 22 παρ. 3 του Γ.Ο.Κ. 1985 και κατά τον οποίο, προκειμένου να μη νοθευτεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός, απαγορεύεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών ή μη επιτρεπομένων χρήσεων. Και τούτο, διότι με τη διάταξη αυτή επιτρέπεται η εξαίρεση των ανωτέρω κατασκευών ή χρήσεων, οι οποίες ανατρέπουν ή επηρεάζουν τον ορθολογικό σχεδιασμό και αποδυναμώνουν την εφαρμογή των όρων δομήσεως και των περιορισμών χρήσεως που έχουν θεσπισθεί ως οι προσφορότεροι για ορισμένη περιοχή, και, πάντως, επέρχεται επιδείνωση των όρων διαβιώσεως, στην εξασφάλιση των οποίων αποβλέπει το πολεοδομικό σχέδιο, λαμβανομένου επί πλέον υπόψη, ότι σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, οι προϋποθέσεις της εξαιρέσεως αναφέρονται αυτοτελώς σε κάθε εξεταζόμενο κτίσμα, χωρίς να εκτιμάται η συνολική επιβάρυνση της περιοχής, όπου το ακίνητο, από την τυχόν εφαρμογή του μέτρου σε άλλες περιπτώσεις νέων αυθαιρέτων. (Σ.τ.Ε. Ολομ. 3500/2009). Ειδικότερα δε προκειμένου περί παραδοσιακών οικισμών παραβιάζεται με τη διάταξη αυτή η ρητή, κατά τα ήδη εκτεθέντα, συνταγματική επιταγή για τη διατήρηση της φυσιογνωμίας και του παραδοσιακού πολεοδομικού τους ιστού. Συνεπώς, η επίμαχη διάταξη του άρθρου 8 παρ. 5 του ν.

3044/2002 είναι αντισυνταγματική, διότι αντιβαίνει στο άρθρο 24 παρ. 2 και προκειμένου περί παραδοσιακού οικισμού και στην παρ. 6, του Συντάγματος, και επομένως, ανίσχυρη.

12. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, το ιστορικό της υποθέσεως, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου και τις υπ' αριθμ. 84/2001, 178/2003, 2526/2003, 3366/2005 αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, έχει ως εξής: Με το από 19.1-14.2.1976 π.δ/γμα (Δ' 47), καθορίστηκαν οι όροι και οι περιορισμοί δομήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου της Ερμούπολης, η οποία μεταγενεστέρως χαρακτηρίστηκε για πρώτη φορά παραδοσιακός οικισμός, με το άρθρο 1 του από 19.10-13.11.1978 π.δ/τος (Δ' 594). Με τα άρθρα 2 έως 7 του τελευταίου αυτού π.δ/τος θεσπίστηκαν όροι και περιορισμοί δομήσεως και χρήσεις εφαρμοστέοι, κατά την παρ. 1 του άρθρου 8 αυτού «δι' άπαντας τους οικισμούς τους χαρακτηρισθέντας ως παραδοσιακούς με το άρθρο 1», ενώ με την παρ. 2 του αυτού άρθρου 8 ορίστηκε ότι «ειδικαί διατάξεις χαρακτηρισμού οικισμού ως παραδοσιακού και επιβολής ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως προς προστασίαν του παραδοσιακού χαρακτήρος αυτού, κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος διατάγματος των ρυθμιζόντων το αυτό θέμα». Επακολούθησε το από 11.5-2.6.1989 π. δ/γμα (Δ' 345), με το άρθρο 1 του οποίου καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων που έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί με το ανωτέρω από 19.10.1978 προεδρικό διάταγμα. Ακολούθως, με την υπ' αριθμ. 428/1998 οικοδομική άδεια, εκδοθείσα από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας Σύρου (Ν. Α. Κυκλάδων) υπέρ των εφεισιβλήτων... και..., επετράπη η ανέγερση τριώροφης οικοδομής με γκαράζ και υπόγειο σε οικόπεδο ευρισκόμενο επί των οδών..., ... και... στην Ερμούπολη της Σύρου. Οι βάσει της άδειας αυτής εργασίες διεκόπησαν, ύστερα από καταγγελία της εκκαλούσης, φερομένης ως δικαιούχου εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί διατηρητέου μνημείου, κειμένου έναντι

του προαναφερομένου οικοπέδου (Π. και Σ.). Στη συνέχεια, με τις υπ' αριθμ. 2428/30.11.1999 και 2614/14.12.1999 αποφάσεις του Προϊσταμένου της 2ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων και της Προϊσταμένης της 1ης Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων, αντιστοίχως, επετράπη η χορήγηση άδειας ανεγέρσεως τριώροφης οικοδομής στην ίδια θέση και, ακολούθως, εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας της Ν.Α. Κυκλάδων η από 11.5.2000 αναθεώρηση της προαναφερθείσης οικοδομικής άδειας. Κατόπιν αιτήσεως της νυν εκκαλούσης, οι ανωτέρω πράξεις των οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού, καθώς και η πράξη αναθεωρήσεως της οικοδομικής άδειας, ακυρώθηκαν με την απόφαση 84/2001 του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, για το λόγο ότι οι πράξεις αυτές είχαν εκδοθεί σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δομήσεως του από 19.1-14.12.1976 π.δ./τος, ενώ εφαρμοστέοι ήσαν οι προβλεπόμενοι στο από 11.5-2.6.1989 προεδρικό διάταγμα όροι δομήσεως. Μετά την έκδοση της ακυρωτικής αποφάσεως του Δικαστηρίου δημοσιεύτηκε ο ν. 2940/2001 (Α' 180/6. 8.2001), με το άρθρο 5 παρ. 12 του οποίου ορίστηκαν τα εξής «α) Για τον οικισμό Ερμουπόλεως Σύρου ισχύουν αναδρομικά από της δημοσιεύσεώς του, οι διατάξεις του από 19.1.1976 π.δ/τος (ΦΕΚ 47 Δ') «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου Ερμουπόλεως (Σύρου) ως και των υφισταμένων προ του 1923 οικισμού "Ανάστασις", "Καρναρόλες", "Καμίνια", "Ταξιάρχαι" και "Λαζαρέτα". β) Η ως άνω διάταξη ισχύει μέχρι την 31.7.2002». Επακολούθησε η έκδοση, κατ' επίκληση των τελευταίων αυτών διατάξεων, των υπ' αριθμ. 2194/25.9.2001 και 2751/3.10.2001 πράξεων, της 1ης Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων και της 2ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, αντιστοίχως, με τις οποίες επετράπη εκ νέου στους εφεισιβλήτους... και... η ανέγερση στο ίδιο οικόπεδο τριώροφης οικοδομής υπό τους αυτούς όρους που έθεταν οι ακυρωθείσες πράξεις και στη συνέχεια χορηγήθηκε

από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Κυκλάδων η σχετική υπ' αριθμ. 264/2002 οικοδομική άδεια. Κατόπιν νέας αιτήσεως της ήδη εκκαλούσης, στρεφόμενης κατά των πράξεων αυτών των οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού, που είχαν επιτρέψει την εκ νέου ανέγερση της οικοδομής, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 178/2003 απόφαση του Ε' Τμήματος του Δικαστηρίου, με την οποία παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια το ζήτημα αν οι διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 12 του ν. 2940/2001 είναι σύμφωνες προς το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος. Ακολούθως, με την απόφαση 2526/2003 της Ολομελείας του Δικαστηρίου κρίθηκε, εν όψει της συνταγματικής προστασίας των παραδοσιακών οικισμών, ότι η ανωτέρω διάταξη του νόμου αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, κατόπιν δε τούτου ακυρώθηκαν οι προαναφερόμενες πράξεις των οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού. Μετά ταύτα, με την απόφαση 356/2004 του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς, ακυρώθηκε και η ανωτέρω υπ' αριθμ. 264/2002 οικοδομική άδεια της Διευθύνσεως Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Ν.Α. Κυκλάδων με την οποία, είχε επιτραπεί εκ νέου στους... και... η ανέγερση της οικοδομής, έφεση δε των τελευταίων κατά της αποφάσεως αυτής του Διοικητικού Εφετείου απορρίφθηκε με την υπ' αριθμ. 3366/2005 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Στη συνέχεια ανακλήθηκε τυπικώς η εν λόγω άδεια με την υπ' αριθμ. 5181/6.7.2004 πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας (βλ. το υπ' αριθμ. 3454/3.5.2005 έγγραφο της Ν.Α. Κυκλάδων προς το Διοικητικό Εφετείο Πειραιώς και σχετική σημείωση επί της αδείας), ακολούθως δε εκδόθηκαν η υπ' αριθμ. 5228/28.7.2004 απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων, με την οποία εξαιρέθηκε, αρχικώς, από την κατεδάφιση η επίμαχη οικοδομή καθώς και η από 12.8.2004 πράξη του Προϊσταμένου της Πολεοδομίας, με την οποία αναθεωρήθηκε η προαναφερόμενη οικοδομική άδεια, «για την ολοκλήρωση των υπολειπομένων οικοδομικών εργασιών για την αποπεράτωση του κτίσμα-

τος». Μεταγενεστέρως, για το ίδιο κτίσμα εκδόθηκαν οι ακόλουθες πράξεις: α) η υπ' αριθμ. 6685/3.9.2004 απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων, με την οποία ανακλήθηκε η ως άνω υπ' αριθμ. 5228/28.7.2004, απόφασή του περί εξαιρέσεως της οικοδομής από την κατεδάφιση, β) η από 20.9.2004 πράξη του Προϊσταμένου της Πολεοδομίας, τεθείσα, επίσης, επί του σώματος της οικοδομικής αδείας, με την οποία αναθεωρήθηκε και πάλι η άδεια αυτή «για την ολοκλήρωση των υλοποιημένων οικοδομικών εργασιών για την αποπεράτωση του κτίσματος», γ) η νεότερη υπ' αριθμ. οικ. 6932/13.9.2004 απόφαση του αυτού Νομάρχη, με την οποία, κατ' επίκληση, μεταξύ άλλων, των άρθρων 15 παρ. 1, 16 παρ. 3 και 17 παρ. 2 και 14 του ν. 1337/1983, εξαιρέθηκε οριστικά από την κατεδάφιση η επίμαχη οικοδομή και, τέλος, δ) το υπ' αριθμ. Δ.Π. 7237/22.9.2004 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Ν.Α. Κυκλάδων απευθυνόμενο προς τη ΔΕΗ, προκειμένου να επιτραπεί η ηλεκτροδότηση της τριώροφης οικοδομής. Κατά των τελευταίων αυτών πράξεων (α' έως δ'), η εκκαλούσα άσκησε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς την από 30.9.2004 αίτηση ακυρώσεως, συμπληρωθείσα με το από 26.10.2005 δικόγραφο προσθέτων λόγων ακυρώσεως. Με την εκκαλουμένη απόφαση το δικάσαν διοικητικό εφετείο κήρυξε κατηργημένη τη δίκη ως προς τις δύο πρώτες πράξεις (α' και β'), κατ' εφαρμογήν, αντιστοίχως, των παρ. 2 και 1 του άρθρου 32 του π.δ. 18/1989 και, συγκεκριμένα, ως προς μεν την υπ' αριθμ. 6685/3.9.2004 απόφαση του Νομάρχη Κυκλάδων, με την αιτιολογία ότι έπαυσε η ισχύς της αποφάσεως αυτής μετά την έκδοση της υπ' αριθμ. 6932/13.9.2004 νεότερης αποφάσεως του Νομάρχη με το αυτό αντικείμενο, ως προς δε την από 20.9.2004 πράξη συνεχίσεως των οικοδομικών εργασιών λόγω ακυρώσεως της πράξεως αυτής από τη Διοίκηση, ενώ απέρριψε την αίτηση κατά το μέρος που έπληττε τις λοιπές δύο προσβαλλόμενες πράξεις (ανωτ. γ' και δ'), κρίνοντας, μεταξύ άλλων, ως αβάσιμο τον λόγο ακυρώσεως περί αντιθέ-

σεως στο Σύνταγμα των διατάξεων της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002, οι οποίες, επιτρέπουν την εξαίρεση από την κατεδάφιση νέων αυθαίρετων κατασκευών.

13. Επειδή, με την 3930/2008 παραπεμπτική απόφαση του Ε΄ Τμήματος απορρίφθηκαν με οριστικές διατάξεις οι λόγοι εφέσεως που στρέφονται κατά των σκέψεων της εκκαλουμένης αποφάσεως, με τις οποίες καταργήθηκε η δίκη ως προς δύο από τις προσβαλλόμενες πράξεις, παραπέμφθηκε δε, κατά τα ήδη εκτεθέντα, στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου το ζήτημα της συνταγματικότητας των διατάξεων του άρθρου 8 του ν. 3044/2002.

14. Επειδή, μετά την επίλυση του παραπεμφθέντος ζητήματος, η Ολομέλεια, βάσει του άρθρου 14 παρ. 3 του π.δ/τος 18/1989, διακρατεί και εκδικάζει την υπόθεση.

15. Επειδή, σύμφωνα με όσα έχουν ήδη εκτεθεί, η εξαίρεση από την κατεδάφιση της επίμαχης οικοδομής δεν βρίσκει νόμιμο έρεισμα στη διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002, λόγω της αντιθέσεως της διατάξεως αυτής προς το άρθρο 24 του Συντάγματος και, του, ως εκ του λόγου αυτού, ανισχύρου αυτής. Συνεπώς, έσφαλε η εκκαλουμένη που δέχθηκε τα αντίθετα και πρέπει να εξαφανισθεί κατά το σχετικό κεφάλαιο, για το λόγο αυτό που προβάλλεται βασίμως. Περαιτέρω δε, το Δικαστήριο χωρεί, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 64 του π.δ/τος 1989, στην εκδίκαση της αιτήσεως ακυρώσεως, η οποία πρέπει να γίνει δεκτή, σύμφωνα με όσα έχουν ήδη γίνει δεκτά στις προηγούμενες σκέψεις και να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες πράξεις, δηλαδή υπ' αριθμ. 6932/13.9.2004 απόφαση του Νομάρχη για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση της επίμαχης οικοδομής και το υπ' αριθμ. 7237/22.9.2004 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας της Ν.Α. Κυκλάδων με το οποίο εν όψει της εξαιρέσεως από την κατεδάφιση επετράπη η ηλεκτροδότηση του κτίσματος.

16. Επειδή, κατόπιν τούτων, πρέπει να γίνουν δεκτές η έφεση και η αίτηση ακυρώσεως

και να απορριφθεί η παρέμβαση. Διά ταύτα. Επιλύει το παραπεμφθέν ζήτημα, κατά τα εκτεθέντα στο σκεπτικό. Διακρατεί και εκδικάζει την υπόθεση. Δέχεται την έφεση.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

Αριθ. 1407/2011 (Τμ. Ε΄)

Προστασία υδατορεμάτων. Το κράτος οφείλει να διατηρεί τα πάσης φύσεως υδατορέματα στην φυσική τους κατάσταση, αφού προηγηθεί οριοθέτησή τους. Επιτρέπεται η εκτέλεση όσων τεχνικών έργων διευθέτησης της κοίτης και των πρानών τους είναι απολύτως απαραίτητα για τη διασφάλιση της ελεύθερης ροής των υδάτων. Πότε είναι επιτρεπτή η ένταξη των ρεμάτων σε πολεοδομική ρύθμιση, καθώς και η τμηματική οριοθέτησή τους. Οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 6 της ΥΑ 3044/304/1989, με τις οποίες προβλέπεται ο καθορισμός προσωρινής οριογραμμής ρέματος και η δόμηση σε ορισμένη απόσταση από αυτήν, κείνται εκτός νομοθετικής εξουσιοδότησης. Οι αιτούντες ζητούν τη διευθέτηση του τμήματος του ρέματος που διέρχεται από την ιδιοκτησία τους κατά τρόπο που δεν είναι νόμιμος και νομίμως απορρίφθηκε σιωπηρώς η αίτησή τους. Απορρίπτεται η αίτηση ακύρωσης.

...2. Επειδή, με την αίτηση αυτή οι αιτούντες, οι οποίοι φέρονται ότι είναι συγκύριοι ακινήτου (οικοπέδου) που περιλαμβάνεται στο Ο.Τ. 79 του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Φιλοθέης (ν. Αττικής) και εντός του οποίου (ακινήτου) διέρχεται το ρέμα «Ποδονίφτης», ζητούν εμπροθέσμως και με προφανές έννομο συμφέρον την ακύρωση της σιωπηρής άρνησης της Διοίκησης να ξεκινήσει τη διαδικασία διευθέτησης του ανωτέρω ρέματος στην ιδιοκτησία τους, όπως αυτή προκύπτει με την πάροδο άπρακτου τριμήνου από την υποβολή της σχετικής από 17.3.2003 αίτησής τους προς την Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (αρ. πρωτ. εισερχομένων Δ΄ 10/20739/18.3.2003 Γεν. Γραμ. Δημοσίων Έργων).

3. Επειδή, με έννομο συμφέρον ο Δήμος Φιλοθέης παρεμβαίνει υπέρ του κύρους της προσβαλλόμενης σιωπηρής άρνησης εφ' όσον όπως εκτίθεται στη σκέψη 7, αντιτάχθηκε στην κίνηση της προαναφερόμενης διαδικασίας διευθέτησης.

4. Επειδή, οι αιτούντες παραδεκτώς ομοδικούν, προβάλλοντας κοινούς λόγους ακυρώσεως που στηρίζονται στην αυτή πραγματική και νομική βάση.

5. Επειδή, όπως παγίως έχει κριθεί, ουσιώδες στοιχείο του υπό του άρθρου 24 του Συντάγματος προστατευόμενου φυσικού περιβάλλοντος, και μάλιστα της γεωμορφολογίας του, αποτελούν τα υπό διάφορες ονομασίες «ρεύματα», οι πτυχώσεις δηλαδή της ξηράς διά των οποίων συντελείται κυρίως η απορροή προς τη θάλασσα των πλεοναζόντων υδάτων της ξηράς. Εκτός, όμως, από αυτή τη λειτουργία, τα ρεύματα αποτελούν, επίσης, φυσικούς αεραγωγούς, μαζί δε με τη χλωρίδα και πανίδα τους είναι οικοσυστήματα με ιδιαίτερο μικροκλίμα που συμβάλλουν πολλαπλώς στην ισορροπία του περιβάλλοντος (ΣΕ 1801/1995, 4577/ 1998, 2656/1999, 2591/2005 κ.ά.). Κατ' ακολουθίαν, το κράτος υποχρεούται να διατηρεί τα πάσης φύσεως υδρορεύματα στην φυσική τους κατάσταση προκειμένου να διασφαλίζεται η λειτουργία τους ως οικοσυστημάτων και επιτρέπεται μόνον η εκτέλεση των απολύτως αναγκαίων τεχνικών έργων διευθέτησης της κοίτης και των πρηνών τους για να διασφαλιστεί η ελεύθερη ροή των υδάτων. Αντιθέτως, αποκλείεται κάθε αλλοίωση της φυσικής τους κατάστασης με επίχωση ή κάλυψη της κοίτης τους, ή τεχνική επέμβαση στα σημεία διακλαδώσεώς τους (ΣΤΕ 4577/1998, 2315/2002, 2591/2005, 899/2011 7μελ.).

6. Επειδή, προκειμένου να λάβουν χώρα οι τυχόν επιτρεπόμενες επεμβάσεις στα υδρορεύματα ή και πλησίον αυτών, απαιτείται η προηγουμένη οριοθέτησή τους κατά τις διατάξεις των παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 6 του Ν. 880/1979 (ΣΕ 2669/2001), όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν.

3010/2002 (ΦΕΚ 91 Α΄) και οι οποίες ορίζουν τα εξής: «1. Τα υδατορέματα (μη πλεύσιμοι ποταμοί, χείμαροι, ρέματα και ρυάκια), που βρίσκονται εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός οικισμών που δεν έχουν ρυμοτομικό σχέδιο, οριοθετούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Η οριοθέτηση συνίσταται στον καθορισμό και επικύρωση των πολυγωνικών γραμμών εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του υδατορέματος, οι οποίες περιβάλλουν τις γραμμές πλημμύρας, τις όχθες, καθώς και τα τυχόν φυσικά ή τεχνητά στοιχεία, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του υδατορέματος. Ο κατά τα ανωτέρω καθορισμός μπορεί να γίνεται και σε τμήματα μόνο των υδατορεμάτων. Στην περίπτωση αυτή ή τεχνική έκθεση της επόμενης παραγράφου συνοδεύεται από υδρολογικά, υδραυλικά και περιβαλλοντικά στοιχεία ή μελέτες για το συνολικό μήκος του υδατορέματος. 2. Για την κατά τα ανωτέρω οριοθέτηση απαιτούνται:

I. Οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα αποτύπωσης του υδατορέματος σε κατάλληλη κλίμακα και εξαρτώμενο από το τριγωνομετρικό δίκτυο της περιοχής που συντάσσεται με μέριμνα : α) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή β) της οικείας Περιφέρειας ή γ) της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή δ) του οικείου Ο.Τ.Α. Α΄ Βαθμού ή ε) άλλου προσώπου που αναθέτει σε μηχανικό ο οποίος έχει δικαίωμα για τη σύνταξη τέτοιου διαγράμματος. Στις περιπτώσεις δ΄ και ε΄ τα τοπογραφικά διαγράμματα ελέγχονται και θεωρούνται από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

II. Τεχνική Έκθεση που συνοδεύεται από υδρολογικά, υδραυλικά και περιβαλλοντικά στοιχεία ή μελέτες βάσει των οποίων προτείνονται οι οριογραμμές του υδατορέματος στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα. Η Τεχνική Έκθεση με τα συνοδευτικά της στοιχεία συντάσσεται, ελέγχεται και θεωρείται όπως το τοπογραφικό διάγραμμα της παραγράφου (I)

από τις αντίστοιχες Υπηρεσίες της παραγράφου (I). 3.α. Ο καθορισμός των οριογραμμών γίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της προηγούμενης παραγράφου από τις Υπηρεσίες της παραγράφου αυτής, ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία παρέχεται μέσα σε προθεσμία ενός μηνός από τη σχετική πρόσκληση ή και χωρίς τη γνώμη αυτή ύστερα από πάροδο άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας. β. Η επικύρωση του καθορισμού γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας και στην περίπτωση που το τοπογραφικό διάγραμμα συντάχθηκε με μέριμνα του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Η απόφαση αυτή συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου σε σμίκρυνση και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στις περιπτώσεις έγκρισης τροποποίησης σχεδίου επικύρωση μπορεί να γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης τροποποίησης του σχεδίου».

Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, ερμηνευόμενες υπό το πρίσμα της προαναφερόμενης συνταγματικής επιταγής περί προστασίας του περιβάλλοντος, σκοπός της οριοθέτησης είναι η αποτύπωση της φυσικής κοίτης του μη πλεύσιμου ποταμού ή του ρέματος, λαμβανομένου υπόψη του χαρακτήρα του αφ' ενός ως υδρογεωλογικού στοιχείου και αφ' ετέρου ως οικοσυστήματος. Η αποτύπωση αυτή δεν αφορά μόνον στην πραγματική κατάσταση της κοίτης, η οποία ενδεχομένως έχει διαμορφωθεί και κατόπιν αυθαιρέτων επιχώσεων ή άλλων ανθρωπινων επεμβάσεων. Επίσης, η προβλεπόμενη συνοπτική επεξηγηματική τεχνική έκθεση πρέπει να λαμβάνει ιδιαίτερως υπόψη την λειτουργία του ρέματος ως οικοσυστήματος, και να επεξηγεί, προκειμένου να είναι εφικτός ο έλεγχος της οριοθέτησης, τους λόγους για τους οποίους χαράχθηκε βάσει των στοιχείων και των μελετών που την συνοδεύουν, η οριογραμ-

μή και κατά πόσον αυτή εξυπηρετεί την επί πλέον λειτουργία του ρέματος ως οικοσυστήματος (πρβλ. ΣτΕ 2591/2005, 2215/2001, 899/2001 7μελούς, ΠΕ 125, 246/2000). Το Κράτος υποχρεούται να διατηρεί τα πάσης φύσεως υδατορέματα στη φυσική τους κατάσταση προκειμένου να διασφαλίζεται η λειτουργία τους ως οικοσυστημάτων και για το λόγο αυτό επιτρέπεται η εκτέλεση μόνο εκείνων των τεχνικών έργων διευθέτησης της κοίτης και των πρηνών τους που είναι απολύτως απαραίτητα για τη διασφάλιση της ελεύθερης ροής των υδάτων ενώ αποκλείεται κάθε άλλη αλλοίωση της φυσικής τους κατάστασης (ΣτΕ 3849/2006 επτ., 2873/2004, 2215/2002, 899/ 2011 7μελ., Π.Ε. 195, 246/2000). Το Κράτος υποχρεούται να διατηρεί τα πάσης φύσεως υδατορέματα στη φυσική τους κατάσταση προκειμένου να διασφαλίζεται η λειτουργία τους ως οικοσυστημάτων και για το λόγο αυτό επιτρέπεται η εκτέλεση μόνο εκείνων των τεχνικών όρων διευθέτησης της κοίτης και των πρηνών τους που είναι απολύτως απαραίτητα για τη διασφάλιση της ελεύθερης ροής των υδάτων ενώ αποκλείεται κάθε άλλη αλλοίωση της φυσικής τους κατάστασης (ΣτΕ 3849/2006 Επταμ., 2873/2004, 2215/2002, 899/2011 επταμ.). Προστατεύονται καθ' όλη τους την έκταση και ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους, ώστε να διατηρείται η φυσική τους κατάσταση και να διασφαλίζεται η επιτελούμενη από αυτά λειτουργία της απορροής των υδάτων (ΣτΕ 899/2011 και 3849/2006 επτ., 319/2002, 2669/2001, 2656/ 1999, κ.ά., Π.Ε. Ολομ. 262/2003). Η ένταξή τους σε πολεοδομική ρύθμιση είναι επιτρεπτή μόνο όταν τούτο επιβάλλουν οι ανάγκες ενός ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού και μόνο εφόσον διασφαλίζεται η επιτέλεση της φυσικής τους λειτουργίας. Πρωταρχικός όρος για την ένταξη των ρεμάτων σε πολεοδομική ρύθμιση είναι η προηγούμενη αποτύπωσή τους και ο καθορισμός της οριογραμμής τους. Η οριοθέτηση γίνεται κατ' αρχήν για το σύνολο του υδατορέματος. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατό να γίνει τμημα-

τική οριοθέτηση εφόσον τούτο δικαιολογείται για ειδικούς λόγους, όπως όταν το υπόλοιπο τμήμα του ρέματος έχει ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο, και εφόσον στις οικείες μελέτες έχουν ληφθεί υπόψη στοιχεία που αφορούν το σύνολο του ρέματος. Η οριοθέτηση, τέλος, των εντός ρυμοτομικού σχεδίου ρεμάτων γίνεται κατά την προβλεπόμενη από τις ανωτέρω διατάξεις διαδικασία, ενώ οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 6 της 3044/304/30.1.1289 απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κτηριοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 59 Δ' /3.2.1289), που εκδόθηκε κατ' επίκληση του άρθρου 26 του Ν. 1577/1285 (ΦΕΚ 210 Α') και με τις οποίες προβλέπεται ο καθορισμός προσωρινής οριογραμμής ρέματος και η δόμηση σε ορισμένη απόσταση από αυτήν, κατ' απόκλιση από τον κανόνα της οριστικής οριοθέτησης των ρεμάτων κατά το άρθρο 6 του Ν. 880/1979, ως ισχύει, είναι ανίσχυρες διότι δεν παρέχεται από την ανωτέρω εξουσιοδοτική διάταξη ειδική εξουσιοδότηση για τη ρύθμιση του θέματος αυτού (ΣτΕ 899/2011 7μελ.).

7. Επειδή στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με το 5784/12.7.1989 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθήνας Ελ. συζ. Γ. Θ., που μεταγράφηκε την 20.7.1989, οι αιτούντες κατέστησαν συγκύριοι του αναφερόμενου στη σκέψη 2 ακινήτου. Κατά το συμβόλαιο αυτό, το ανωτέρω ακίνητο, που ευρίσκεται στο Ο.Τ. 79 του Δήμου Φιλοθέης και επί της οδού..., έχει έκταση 5.173,94 τ.μ. και εντός αυτού διέρχεται το επίδικο ρέμα το οποίο, περιλαμβανομένης και της εντός του ακινήτου λεκάνης απορροής του, καταλαμβάνει έκταση 1.487,67 τ.μ., μη περιλαμβανόμενη στην ανωτέρω έκταση των 5.173,94 τ.μ. Συμφώνησαν δε η δικαιοπάροχος (πωλήτρια) και οι αιτούντες (αγοραστές), ότι εάν καταστεί δυνατή η κατά τις νόμιμες διαδικασίες απόκτηση οιοδήποτε δικαιώματος επί της εκτάσεως του ρέματος θα ανήκε αυτή στους αγοραστές χωρίς κανένα περαιτέρω αντάλλαγμα. Προηγουμένως, με το 700/Φ1499/

25.1.1989 έγγραφό της προς το Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., που πρωτοκολλήθηκε με αριθμό 396/2.3.1989, η (τότε) Κοινότητα Φιλοθέης είχε ζητήσει την κάλυψη του επίδικου ρέματος σε τελείως διαφορετική περιοχή (συμβολή των οδών Ελλ. Σ. - Αγ. Φ. και Κ.). Επακολούθησαν: α) το 161713/11.7.1990 έγγραφο της ΕΥΔΑΠ προς την Οικονομική Εφορία Ψυχικού, με την οποία αυτή, ως ιδιοκτήτρια της εκτάσεως του ρέματος εντός του Ο.Τ. 79 και την οποία υπολόγιζε σε 1.546,20 τ.μ., ζητούσε να πληροφορηθεί την αντικειμενική της αξία «προκειμένου να προωθήσουμε την διαδικασία εκποίησης [της]... στους ενδιαφερομένους», β) η 6197/24.8.1990 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) της Ε.Υ.Δ.Α.Π., με την οποία αποφασίσθηκε η διευθέτηση του ως άνω τμήματος του ρέματος «Ποδονίφτης», εγκρίθηκε η υπογραφή προσυμφώνου πώλησεως εκ μέρους της Ε.Υ.Δ.Α.Π. της οικοπεδικής έκτασης (1.546,20 τ.μ.) που θα προκύψει από τη διευθέτηση (κάλυψη) του ρεύματος στους ήδη αιτούντες, διά μέσου της ιδιοκτησίας των οποίων διέρχεται, κατά τα ανωτέρω, το ρέμα και αποφασίσθηκε να κατασκευασθεί το τμήμα του αγωγού κατάντη της λεωφόρου Κηφισίας από τους ανωτέρω αγοραστές με έξοδά τους και σύμφωνα με μελέτη που θα εγκριθεί από την Ε.Υ.Δ.Α.Π. ως επιβλέπουσα την εκτέλεση του έργου, γ) η σύμφωνα με τους όρους της ανωτέρω εγκριτικής αποφάσεως σύναψη, μεταξύ της Ε.Υ.Δ.Α.Π. και των ήδη αιτούντων, του 6217/1.11.1990 προσυμφώνου της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελ. συζ. Γ. Θ. για την πώληση σε αυτούς της ανωτέρω εκτάσεως «μετά τη διευθέτηση [του ρέματος] σε νέα κοίτη», δ) η 7183/6.3.1991 απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Υ.Δ.Α.Π., με την οποία εγκρίθηκε η υδραυλική μελέτη της ανωτέρω διευθετήσεως συνισταμένη στην κατασκευή παραπεμπτηρίου αγωγού που θα διέλθει από το οικόπεδο των αιτούντων και κοινόχρηστη έκταση του Δήμου Φιλοθέης, ε) η 7899/24.6.1992 απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Υ.Δ.Α.Π., με την οποία εγκρίθηκε στατική μελέτη

της διευθετήσεως και στ) η 173859/22.10.1992 απόφαση του Διευθυντή Δικτύου Αποχέτευσης της Ε.Υ.Δ.Α.Π. με την οποία εγκρίθηκε ο εκ μέρους του εκ των αιτούντων... καθαρισμός της κοίτης του ρέματος «Ποδονίφτης» στο τμήμα που θα διευθετηθεί με νόμιμη άδεια από τον ίδιο χωρίς να αλλοιωθούν τα οριζοντιογραφικά και υψομετρικά του στοιχεία. Όλες οι ανωτέρω υπό στοιχεία β', δ', ε' και στ' αποφάσεις ακυρώθηκαν με την 1801/1995 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, επί πλέον δε από το απευθυνόμενο στο αυτό Δικαστήριο 307851/13. 6.2005 έγγραφο της Ε.Υ.Δ.Α.Π. προκύπτει ότι μετά τη σύναψη του προαναφερόμενου προσυμφώνου ουδέποτε υλοποιήθηκε η ως άνω εγκριθείσα υδραυλική μελέτη για τη διευθέτηση του ρέματος εντός της ιδιοκτησίας των αιτούντων με κλειστή διατομή. Στην ανωτέρω διευθέτηση είχε αντιταχθεί ο Δήμος Φιλοθέης α) με το 1976/18.6.1991 έγγραφο του Δημάρχου του προς την Ε.Υ.Δ.Α.Π., β) το 2762/9.9.1991 έγγραφο του ίδιου προς το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και γ) την 177/16.9.1991 απόφαση του Δημοτικού του Συμβουλίου. Με αυτήν απορρίφθηκε η από 6.9.1991 αίτηση του εκ των αιτούντων... (αρ. πρωτ. 2804), με την οποία αυτός, προκειμένου να διέλθει υπογείως ο παρακαμπτήριος αγωγός διά του κοινοχρήστου χώρου του Δήμου προσφέρθηκε να αναλάβει τη δαπάνη κατασκευής του αγωγού και εκτελέσεως του έργου. Κατά ανωτέρω, η επίδικη διευθέτηση του ρέματος συνίσταται σε επέμβαση σε αυτό με την κατασκευή υπόγειου αγωγού δεχόμενου τα ύδατά του και διερχομένου διά του ακινήτου των αιτούντων και κοινόχρηστης έκτασης του παρεμβαίνοντος, με συνέπεια την εξαφάνιση της φυσικής κοίτης του στα ανωτέρω ακίνητα και, επομένως, τη μη διασφάλιση της λειτουργίας του ως οικοσυστήματος, κατά παράβαση των αναφερόμενων στη σκέψη 6, τόσο μάλλον όσο το επίδικο ρέμα χαρακτηρίστηκε ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος με την 9173/1642/3.3.1993 απόφαση του Υφυπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 281 Δ' /23.3. 1993).

8. Επειδή, με την αναφερόμενη στη σκέψη 2 αίτησή τους οι αιτούντες εκθέτουν ότι το τμήμα του ρέματος που διέρχεται από το ακίνητό τους δεν έχει διευθετηθεί με αποτέλεσμα να πλημμυρίζει συνεχώς και να υποβαθμίζεται το φυσικό περιβάλλον λόγω της απορρίψεως σε αυτό διαφόρων αντικειμένων. Περαιτέρω, και προς ενίσχυση των απόψεών τους επικαλούνται το αναφερόμενο στη σκέψη 7 700/Φ1499/25.1.1989 έγγραφο του παρεμβαίνοντος καθώς το από 23.8.1991 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., κατά το οποίο το τεχνικό έργο μέσω του οποίου το επίδικο ρέμα διέρχεται κάτω από τη Λεωφόρο Κηφισίας είναι ανεπαρκές με συνέπεια να δημιουργούνται φαινόμενα ανασχέσεως της ομαλής απορροής των ομβρίων υδάτων και σοβαρά πλημμυρικά φαινόμενα ειδικά στις ανάντη του έργου περιοχές. Τέλος, καλούν τη Διοίκηση να προβεί «άμεσα στην έναρξη της διαδικασίας διευθέτησης του ρέματος (Μελέτη Περιβάλλοντος Επιπτώσεων, οριοθέτηση του ρέματος προκειμένου να προσδιοριστεί το μέγεθος του αγωγού, προέγκριση χωροθέτησης...». Με την αίτηση επομένως, αυτή, οι αιτούντες, επικαλούμενοι την ενόχληση που προκαλείται στην ιδιοκτησία τους και το φυσικό περιβάλλον από τη φυσική κοίτη του ρέματος, ζητούν τη διευθέτηση του τμήματός του που διέρχεται από την ιδιοκτησία τους κατά τον τρόπο που εκτίθεται στην προηγούμενη σκέψη (κατασκευή παρακαμπτηρίου αγωγού, διερχόμενου από την ιδιοκτησία τους και κοινόχρηστη έκταση) και ο οποίος, κατά τα αναφερόμενα σε αυτή, δεν είναι νόμιμος. Περαιτέρω, το μεν πρώτο έγγραφο που επικαλούνται οι αιτούντες σχετίζεται με πρόταση διευθετήσεως τμήματος του αυτού ρέματος σε τελείως διαφορετική περιοχή, όπως αναφέρεται στη σκέψη 7, το δε δεύτερο δεν κάνει ειδική μνεία του ακινήτου των αιτούντων αλλά αναφέρονται οι συνέπειες οι εκδηλούμενες κυρίως στην ανάντη του έργου περιοχή ενώ το ακίνητο των αιτούντων είναι στην κατάντη αυτού. Με τα δεδομένα αυτά

νομίμως απορρίφθηκε σιωπηρώς η κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 7 μη έχουσα νόμιμο αίτημα αίτηση των αιτούντων, πρέπει δε να απορρίφθηκαν ως αβάσιμοι όλοι οι περί του αντιθέτου προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεως και να γίνει δεκτή η παρέμβαση.

Διά ταύτα. Απορρίπτει την αίτηση.

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αρ. 30/2010 (Τμ. Α1 Πολ)

Νομικά πρόσωπα. Μετά τη λύση αυτών ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Ανώνυμη εταιρεία. Η χρονική διάρκεια της εκκαθάρισης μιας Α.Ε. είναι μέχρι πέντε έτη. Κατόπιν απαιτείται σχετική άδεια του Υπουργού Εμπορίου. Κατά το στάδιο της εκκαθάρισης υφίσταται το ν.π. αλλάζει όμως ο σκοπός του. Το πέρας της εκκαθάρισης σηματοδοτεί και το πέρας του ν.π. Χρονικό σημείο πέρατος της Α.Ε. Οι προθεσμίες της εκκαθάρισης της Α.Ε. δεν είναι αποκλειστικές. Δικονομία πολιτική. Αναιρετικοί λόγοι. Έννοια «πραγμάτων» κατ' αρ. 559 περ. 8 ΚΠολΔ. Η διαγραφή της Α.Ε. από το Μ.Α.Ε. δεν συνεπάγεται και την ανυπαρξία αυτής δεν συνεπάγεται και την ανυπαρξία αυτής ως ν.π., εφόσον συνεχίζουν οι εργασίες της εκκαθάρισης. Δεδικασμένο. Αντικειμενικά όρια αυτού. Αν η τελεσίδικη απόφαση έκρινε την αγωγή ως απαράδεκτη ή αόριστη, τότε το δεδικασμένο δεν καλύπτει τη βάση αυτής. Άκυρη δικαιοπραξία λόγω αντίθεσής της στα χρηστά ήθη. Διαφοροποιείται από την ακυρότητα της αισχροκερδούς δικαιοπραξίας, συνεπώς δεν πρόκειται περί της ίδιας βάσεως. Έννοια χρηστών ηθών. Διοικητής ν. π. Φύση και αρμοδιότητες αυτού. Σύναψη δικαιοπραξίας από αντιπρόσωπο. Τα ελαττώματα αυτής κρίνονται στο πρόσωπο του αντιπροσώπου. Άμεση αντιπροσώπευση. Εκκαθάριση Α.Ε. Οι εκκαθαριστές αντιπροσωπεύουν τα ν.π. της εταιρείας. Αίτηση των εκκαθαριστών για δικαστική άδεια εκποίησης της εταιρικής περιουσίας. Αναιρείται η προβαλλόμενη απόφαση

λόγω ελλείψεως νομίμου βάσεως στο ζήτημα αν η επίδικη δικαιοπραξία αντιβαίνει ή όχι τα χρηστά ήθη. (Αναιρεί την υπ' αριθμ. 6859/2006 απόφαση ΕφΑθ).

Κατά το άρθρο 72 του Α.Κ.: «μόλις το νομικό πρόσωπο διαλυθεί, βρίσκεται αυτοδικαίως σε εκκαθάριση. Ωστόσο περατωθεί η εκκαθάριση και για τις ανάγκες της θεωρείται ότι υπάρχει». Κατά το άρθρο 49 παρ. 6 του ν. 2.190/1920 «περί ανωνύμων εταιριών», όπως η παρ. 6 έχει προστεθεί με το άρθρο 14 παρ. 1 του ν. 2339/1995. «Το στάδιο της εκκαθάρισης δεν μπορεί να υπερβεί την πενταετία από την ημερομηνία έναρξης της εκκαθάρισης, οπότε και η εταιρία διαγράφεται από τα μητρώα ανωνύμων εταιριών. Για τη συνέχιση της εκκαθάρισης πέραν της πενταετίας απαιτείται ειδική άδεια του Υπουργού Εμπορίου. Το στάδιο της εκκαθάρισης όμως δεν μπορεί σε καμμία περίπτωση να υπερβεί τη δεκαετία». Από τις διατάξεις αυτές συνάγεται ότι η ανώνυμη εταιρία, όπως όλα τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, μετά τη λύση της και την είσοδό της στο (αναγκαίο) στάδιο της εκκαθάρισεως, θεωρείται, κατά πλάσμα του νόμου, ότι υφίσταται μέχρις ότου επιτευχθεί ο σκοπός της εκκαθάρισεως των εκκρεμών σχέσεων της και η διανομή του τυχόν καθαρού ενεργητικού στους μετόχους της.

Η περάτωση της εκκαθάρισης και συγχρόνως της εταιρείας επέρχεται, όταν οι εκκαθαριστές ενεργήσουν τις αναγκαίες πράξεις εκκαθάρισης, συντάξουν απογραφή, δημοσιεύσουν τις εγκριθείσες από τη γενική συνέλευση οικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης και προβούν στην καταχώριση της διαγραφής της εταιρείας στο ΜΑΕ (άρθρα 7α παρ. 1 στοιχ. ιβ, ιγ, 49 παρ. 2, 5 ν. 2190/1920). Η καταχώριση της διαγραφής στο ΜΑΕ έχει σχετικά συστατικό χαρακτήρα, με την έννοια ότι χωρίς αυτή δεν επέρχεται περάτωση της ΑΕ. Αν, όμως, διαπιστωθεί ότι η εταιρεία είχε και άλλη περιουσία, δεν επέρχεται η περάτωση της, έστω και

αν είχε διαγραφεί από το ΜΑΕ. Τα παραπάνω ισχύουν και αν ακόμη έχει γίνει υπέρβαση των άνω χρονικών ορίων διάρκειας της εκκαθάρισης, δηλ. της πενταετίας ή της δεκαετίας μετά από άδεια της διοίκησης. Δηλαδή, οι χρονικοί περιορισμοί, που είχαν τεθεί για την περάτωση της εκκαθάρισεως της ανώνυμης εταιρίας με το άρθρο 14 παρ.1 του ν. 2339/1995 απέβλεπαν, ως κατευθυντήριες αρχές, στη συντόμευση του χρόνου διενέργειας της εκκαθάρισεως και όχι σε αποκλεισμό από το νόμο της εκκαθάρισης όσων εκκρεμών σχέσεων δεν θα καθίστατο δυνατό να διεκπεραιωθούν εγκαίρως, δηλαδή μέσα στα χρονικά περιθώρια αυτής της διατάξεως, όπως τούτο εμμέσως επιβεβαιώνεται και από το ότι η παράγραφος 6 του άρθρου 49 ν. 2190/1920, όπως έχει προστεθεί με το άρθρο 14 παρ.1 του ν. 2339/1995, έχει ήδη αντικατασταθεί με το άρθρο 58 του ν. 3604/2007, με το οποίο ανατίθεται, μετά την πενταετία από τη λύση της ανώνυμης εταιρίας, η επιτάχυνση και περάτωση της εκκαθάρισής της, χωρίς χρονικούς περαιτέρω περιορισμούς, στη γενική συνέλευση των μετόχων και επί ασυμφωνίας στο μονομελές πρωτοδικείο της έδρας της εταιρίας, το οποίο αποφασίζει κατόπιν προσφυγής του εκκαθαριστή ή μετόχων, που εκπροσωπούν το 1/20 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Εξάλλου, ο λόγος αναίρεσης του αριθ. 8 του άρθρου 559 του ΚΠολΔ δίδεται, όταν το δικαστήριο παρά το νόμο έλαβε υπόψη του πράγματα που δεν προτάθηκαν, ή δεν έλαβε υπόψη πράγματα που προτάθηκαν και έχουν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής ως «πράγματα» θεωρούνται οι πραγματικοί ισχυρισμοί που έχουν αυτοτελή ύπαρξη και τείνουν στη θεμελίωση, κατάλυση ή παρακώλυση ουσιαστικού ή οικονομικού δικαιώματος που ασκήθηκε είτε ως επιθετικό είτε ως αμυντικό μέσο και άρα στηρίζουν το αίτημα αγωγής, ανταγωγής, ένστασης ή αντένστασης, ή λόγο έφεσης. Δεν στοιχειο-

θεύεται ο λόγος αυτός αναίρεσης, όταν το δικαστήριο έλαβε υπόψη προταθέντα ισχυρισμό (πράγμα) και τον απέρριψε ευθέως για οποιονδήποτε λόγο τυπικό ή ουσιαστικό (ΟΛΑΠ 12/1997) ή παραλείπει να απαντήσει σε ισχυρισμό αόριστο, μη νόμιμο ή αλυσιτελή που δεν ασκεί γι' αυτό επίδραση στην έκβαση της δίκης (ΟΛΑΠ 2/1989). Στην προκείμενη περίπτωση με τον πρώτο, κατά το πρώτο μέρος του, από το κύριο και το πρόσθετο δικόγραφο, εκ του άρθρου 559 αρ. 8 Κ.Πολ.Δικ λόγο αναίρεσεως, αποδίδεται στην προσβαλλόμενη απόφαση η αιτίαση ότι, ενώ η αναιρεσίβλητη ανώνυμη εταιρία, η οποία είχε λυθεί και δεν περάτωσε την εκκαθάρισή της μέσα στην προθεσμία του άρθρου 49 παρ. 6 του ν. 2190/1920, όπως έχει προστεθεί με το άρθρο 14 παρ. 1 του ν. 2339/1995, έπαυσε να υπάρχει ως νομικό πρόσωπο, λόγω διαγραφής της από τα οικεία μητρώα με την από 16-8-2004 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 10437/19-8-2004 (τεύχος Δ') και τον ισχυρισμό της αυτό η αναιρεσείουσα, για ανυπαρξία της αναιρεσίβλητης κατά τη συζήτηση της υποθέσεως στο Εφετείο και κατά συνεκδοχή έλλειψης και πληρεξουσιότητας των δικηγόρων της, τον προέβαλε με τις έγγραφες προτάσεις της, δεν έχει ληφθεί υπόψη. Κατά τα προεκτιθέμενα όμως, εφόσον η περιορισμένης χρονικής ισχύος διάταξη του άρθρου 14 παρ. 1 ν. 2339/1995, με την οποία είχε προστεθεί η διάταξη του άρθρου 49 παρ. 6 του ν. 2190/1920, δεν απέβλεπε σε αποκλεισμό συνεχίσεως της εκκαθάρισεως πέρα από τα καθοριζόμενα με αυτή χρονικά πλαίσια, κατ' απόκλιση της γενικής διατάξεως του άρθρου 72 του ΑΚ (που καθιερώνει πλασματική συνέχιση της ύπαρξης του νομικού προσώπου, που έχει διαλυθεί και δεν υφίσταται στην πραγματικότητα, για τις ανάγκες της εκκαθαρίσεώς του), δεν είχε έννομη επιρροή για τη συνέχιση διεξαγωγής της δίκης στο Εφετείο (με τη συναφή δικαστική πληρεξουσιότητα) η διαγραφή της αναιρεσίβλητης από τα μητρώα ανωνύμων

εταιριών και ο σχετικός, εκ του άρθρου 559 αρ. 8 του ΚΠολΔικ, λόγος αναιρέσεως του κύριου και του πρόσθετου δικογράφου είναι αβάσιμος. Εξάλλου, ο επικουρικός προβαλλόμενος με τον αυτό ως άνω, κατά το οικείο μέρος του, εκ του άρθρου 559 αρ. 14 του ΚΠολΔικ, λόγος αναιρέσεως, με τον οποίο αποδίδεται στην προσβαλλόμενη απόφαση η πλημμέλεια, ότι εσφαλμένως δεν κήρυξε απαράδεκτη την έφεση της αναιρεσίβλητης, είναι εφόσον δεν είχε στερηθεί η τελευταία της ικανότητας να συνεχίσει τη δίκη, αβάσιμος. Επίσης και ο σε συνάρτηση με τους προηγούμενους προβαλλόμενος πρώτος, κατά το δεύτερο μέρος του, από το κύριο δικόγραφο, εκ του άρθρου 559 αρ. 1 ΚΠολΔικ, λόγος αναιρέσεως, με τον οποίο ψέγεται η απόφαση του Εφετείου για εσφαλμένη ερμηνεία της διατάξεως του άρθρου 14 παρ. 1 ν. 2339/1995, είναι, ενόψει όσων έχουν προεκτεθεί, αβάσιμος.

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αρ. 225/2010 (Τμ. Α2 Πολ)

Πτώχευση (σύμφωνα με τον ΕμπΝ). Διαδικασία επαληθεύσεως. Σ' αυτήν υποβάλλονται και οι με γενικό προνόμιο εξοπλισμένες απαιτήσεις, γιατί στερούνται του δικαιώματος για επίσπευση της αναγκαστικής εκτελέσεως. Αν επισπευθεί πλειστηριασμός πριν από το στάδιο της ενώσεως των πιστωτών, τότε οι προνομιούχοι δανειστές αναγγέλλονται μέσω του συνδίκου. Προϋποθέσεις παραδεκτού της ανακοπής κατά του πίνακα κατάταξης, ασκουμένης από τους πιστωτές. Δεν μπορούν να προτείνουν ισχυρισμό του ουσιαστικού δικαίου. Γενικό προνόμιο των απαιτήσεων των δικηγόρων. Προσδιορισμός των χρονικών ορίων του προνομίου αυτού. Ειδικότερα ο προσδιορισμός της ημερομηνίας του πρώτου πλειστηριασμού και της κήρυξης της πτώχευσης. Αναιρείται η απόφαση λόγω ανεπαρκών αιτιολογιών στο ζήτημα, αν η επίδικη απαίτηση είχε υποβληθεί ή όχι στην πτωχευτική διαδικα-

σία. (Αναιρεί την υπ' αριθμ. 562/2004 ΕφΝαυπλίου).

[...] Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 534, 625, 628, 632, 634, 647, 648, 665 και 666 ΕμπΝ με εκείνες των άρθρων 972, 975, 986 και 977 ΚΠολΔ προκύπτει ότι στη διαδικασία της επαληθεύσεως υποβάλλονται και οι με γενικό προνόμιο εξοπλισμένες απαιτήσεις, οι πιστωτές των οποίων στερούνται των ατομικών διώξεων. Αν δε εκπλειστηριασθεί, με επίσπευση ενέγγυου πτωχευτικού δανειστή που διατηρεί δικαίωμα ατομικής δώξεως, ακίνητο της πτωχευτικής περιουσίας, πριν από το στάδιο της ενώσεως των πιστωτών, οι απαιτήσεις αυτές αναγγέλλονται στη διαδικασία της εκτελέσεως μόνο διά του συνδίκου, ο οποίος κατατάσσεται στη θέση και για λογαριασμό των πιστωτών στον οικείο πίνακα κατάταξης. Η πτωχευτική πίστωση, που έγινε κατά τη διαδικασία της επαληθεύσεως αποδεκτή, θεωρείται ότι αναγνωρίσθηκε υπέρ και κατά της ομάδας των πιστωτών και γίνεται πλέον οριστική και απρόσβλητη. Στην περίπτωση αυτή αρκεί η κατάθεση από το σύνδικο αντιγράφου της εκθέσεως επαληθεύσεως, που αποτελεί για την ύπαρξη της απαίτησης πλήρη απόδειξη κατά της οποίας δεν επιτρέπεται ανταπόδειξη, προς οριστική κατάταξη των απαιτήσεων αυτών στον πίνακα κατάταξης. Σύμφωνα δε με τη διάταξη του άρθρου 979 παρ. 2 του ΚΠολΔ οι μη καταταγέντες πιστωτές μπορούν να ασκήσουν ανακοπή κατά του πίνακα και να ζητήσουν την κατάταξή τους και την αναγνώριση του προνομίου των απαιτήσεών τους. Δεν μπορούν, όμως, να προτείνουν ισχυρισμούς για το κατά το ουσιαστικό δικαίο υπαρκτό των απαιτήσεων, αλλά μόνο αντιρρήσεις δικονομικού χαρακτήρα από τη διαδικασία της κατατάξεως, όπως τον προνομιακό χαρακτήρα της απαίτησης με βάση τις παραδοχές της έκθεσης επαλήθευσης των απαιτήσεων. Τις αντιρρήσεις τους από το ουσιαστικό δικαίο μπορούν να προτείνουν στη διαδικασία της επαλήθευσης, στην οποία ο ενέγγυος πιστω-

τής μπορεί σε κάθε περίπτωση να υποβληθεί ή απλώς να παρίσταται κατ' άρθρο 585 εδ. τελευταίο Εμπ. Νόμου, μετά δε την επαλήθευση οριστικώς, με την εισαγωγή τους ενώπιον του κατά τις γενικές διατάξεις αρμόδιου δικαστηρίου. Περαιτέρω, κατά τη διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 975 ΚΠολΔ, όπως ισχύει από 6-5-1997 μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 6 παρ. 16 β' του Ν 2479/1997, κατατάσσονται προνομιακά στην τρίτη σειρά οι απαιτήσεις των δικηγόρων, εφόσον προέκυψαν μέσα στην τελευταία διετία πριν από την ημέρα που είχε αρχικά ορισθεί για τον πλειστηριασμό ή πριν από την κήρυξη της πτώχευσης, χωρίς μάλιστα κατά τη σύνταξη του πίνακα να απαιτείται να έχουν επιδικασθεί με τελεσίδικη απόφαση.

Ως ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού νοείται εκείνη που αρχικά ορίστηκε μετά την επιβολή της κατάσχεσης, έστω και αν η διενέργεια του πλειστηριασμού ματαιώθηκε από αδράνεια εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση, ακόμη και αν επακολούθησε δήλωση επίστευσης του πλειστηριασμού εκ μέρους άλλου δανειστή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 973 παρ. 2 και 3 του ΚΠολΔ. Ο χρόνος, εξάλλου, της κήρυξης της πτώχευσης είναι κρίσιμος για τον αναδρομικό υπολογισμό της διετίας, εφόσον δεν προηγήθηκε της πτώχευσης κατάσχεση και ορισμός ημέρας πλειστηριασμού από ενέγγυο πιστωτή, οπότε η πορεία της εκτέλεσης δεν θα επηρεάζετο από την πτώχευση που επακολούθησε. Εάν συνεπώς είχε προηγηθεί κατάσχεση από ενέγγυο πιστωτή και είχε ορισθεί ημέρα διενέργειας του πλειστηριασμού πριν από την κήρυξη της πτώχευσης, αφετηρία αναδρομικού υπολογισμού της διετίας είναι η προγενέστερη από την κήρυξη της πτώχευσης χρονολογία του πλειστηριασμού και όχι η χρονολογία της κήρυξης της πτώχευσης. Αν ο πλειστηριασμός, λόγω αναβολής, αναστολής ή ματαιώσεως της διενέργειάς του κατά την ημέρα που είχε αρχικά ορισθεί, έγινε αργότερα, έστω και μετά την κήρυξη της πτώχευσης, του προνομίου απολαμβάνουν οι απαιτήσεις που

προέκυψαν μέσα στην τελευταία, πριν από την ημέρα που είχε αρχικά ορισθεί ο πλειστηριασμός, διετία και όχι εκείνες, ακόμη και οι παρεπόμενες απαιτήσεις τόκων, που προέκυψαν στο ενδιάμεσο διάστημα από την ημέρα που είχε αρχικά ορισθεί ο πλειστηριασμός έως την ημέρα που πραγματικά διενεργήθηκε ή έως την ημέρα κήρυξης της πτώχευσης (ΟΛΑΠ 22/2000).

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αρ. 1038/2010 (Τμ. Α1 Πολ)

Αφανής εταιρεία. Φύση και λειτουργία αυτής. Διάκριση εμφανών και αφανών εταίρων. Συνέπειες ως προς την ευθύνη τους έναντι των τρίτων. Λύση της αφανούς εταιρείας. Δεν απαιτείται το στάδιο της εκκαθάρισεως. (Επικυρώνει την υπ' αριθμ. 2443/2007 απόφαση ΕφΑθ).

[...] Κατά το άρθρο 559 αρ. 1 ΚΠολΔ, ιδρύεται λόγος αναιρέσεως για ευθεία παράβαση ουσιαστικού κανόνα δικαίου, αν αυτός δεν εφαρμοσθεί ενώ συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του ή αν εφαρμοσθεί ενώ δεν έπρεπε, καθώς και αν εφαρμοσθεί εσφαλμένα. Αντίθετα ο λόγος αναιρέσεως από το άρθρο 559 παρ. 14 ΚΠολΔ, που στοιχειοθετείται αν το δικαστήριο κήρυξε ή δεν κήρυξε ακυρότητα, έκπτωση από δικαίωμα ή απαράδεκτο, αναφέρεται σε ακυρότητες, δικαιώματα ή απαράδεκτα από το δικονομικό δίκαιο.

Εξάλλου, αφανής ή μετοχική εταιρεία είναι η προσωπική, χωρίς νομική προσωπικότητα και εταιρική επωνυμία και περιουσία εταιρεία, με απουσία ανάπτυξης του εταιρικού δεσμού προς τα έξω, στην οποία ο μεταξύ των εταίρων εταιρικός δεσμός καταλαμβάνει τις προς τα έξω σχέσεις των εταίρων. Ειδικότερα, οι αφανείς εταίροι μετέχουν μόνον ενοχικά στα αποτελέσματα της δραστηριότητας του εμφανούς και όχι ως κοινωνοί των δικαιωμάτων και συνοφειλέτες των υποχρεώσεων που δημιουργεί η δράση του εμφανούς, συμμετέχοντας μόνο στην κατανομή των κερδοζημιών που προκύ-

ππου από τη δράση του εμφανούς, ενώ προς τα έξω εμφανίζεται ένας εταίρος (ή περισσότεροι), που ονομάζεται εμφανής, προς διάκριση από τους αφανείς, ο οποίος αναπτύσσει δραστηριότητα έναντι των τρίτων ιδίω ονόματι. Επίσης από τις διατάξεις των άρθρων 47-50 ΕμπΝ προκύπτει, ότι στην αφανή εταιρεία, που δεν έχει νομική προσωπικότητα, εφαρμόζονται, εφόσον δεν αντιτίθενται στον ιδιάζοντα χαρακτήρα της, οι διατάξεις περί εταιρειών του Αστικού Κώδικα, δηλαδή τα άρθρα 741 επ. αυτού. Η αφανής εταιρεία λύεται για τους ίδιους λόγους για τους οποίους λύεται και η αστική εταιρεία με εφαρμογή των άρθρων 765 επ. ΑΚ. Έτσι λύση της αφανούς εταιρείας επέρχεται και όταν εκπληρώθηκε ο σκοπός για τον οποίο έχει συσταθεί (ΑΚ 772). Μετά τη λύση της αφανούς εταιρείας δεν απαιτείται να επακολουθήσει υποχρεωτικά στάδιο εκκαθάρισεως, διότι δεν υπάρχει εταιρική περιουσία, εφόσον ο εμφανής εταίρος εμπορεύεται ατομικά έναντι των τρίτων, με αποτέλεσμα να είναι παραδεκτή η άσκηση αγωγής εκ μέρους του αφανούς εταίρου, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 779 έως 782 ΑΚ, σε συνδυασμό με το άρθρο 719 ΑΚ, κατά του εμφανούς εταίρου προς απόδοση σ' αυτόν της ανήκουσας στο ίδιο μερίδας από τα εταιρικά κέρδη, καθώς και της εισφοράς του, χωρίς να προηγηθεί εκκαθάριση, εκτός αν έχει συμφωνηθεί το αντίθετο μεταξύ των εταίρων (ΑΚ 361) ή αν το δικαστήριο κρίνει ότι είναι απαραίτητη η εκκαθάριση, διότι από την παράλειψή της επέρχεται σύγχυση στην περίπτωση αυτή. Κατά το στάδιο αυτό, το οποίο δεν αποτελεί κατά κυριολεξία εκκαθάριση, αλλά διακανονισμό των εταιρικών δοσοληψιών, μετά τον οποίο θα κριθούν οι ενοχικές αξιώσεις των αφανών εταίρων για απόδοση των εισφορών ή απόληψη κερδών, εφαρμόζονται αναλογικά (*mutatis mutandis*) οι διατάξεις του ΑΚ για την εκκαθάριση.

Προφανές είναι ότι η κρίση του δικαστηρίου της ουσίας για την ανάγκη διενεργείας εκκα-

θαρίσεως, με άμεση δικονομική συνέπεια, στην περίπτωση αυτή, την απόρριψη της αγωγής ως απαράδεκτης, ως μη προηγηθείσας της εκκαθάρισης (ΑΠ 361/1973, ΑΠ 860/2002), ανάγεται σε εκτίμηση πραγμάτων, διαφεύγουσα εντεύθεν του αναιρετικού ελέγχου (ΚΠολΔ 561 παρ. 1).

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αριθ. 1628/2010 (Τμ. Α' Πολ)

Ε.Π.Ε. Δυνατότητα εξόδου ενός εταίρου από την εταιρεία για σπουδαίο λόγο. Διαδικασία εξόδου. Απαιτείται σχετική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου, το οποίο δικάζει σύμφωνα με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Η απόφαση όμως τέμνει οριστικά και όχι προσωρινά την επίδικη διαφορά. Παραδεκτά προσβάλλεται η απόφαση αυτή με έφεση και αναίρεση. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται και η αξία της μερίδας συμμετοχής του εξερχομένου εταίρου. Προσδιορισμός της πραγματικής αξίας των μεριδίων του εξερχομένου εταίρου. Κρίσιμος χρόνος, στον οποίο γίνεται αυτός. Λογιστικός προσδιορισμός της εταιρικής περιουσίας. Διάκριση της αξίας της εταιρικής μερίδας αφ' ενός σε ονομαστική και αφ' ετέρου σε πραγματική. Αναίρεται η προσβαλλόμενη απόφαση λόγω ανεπαρκών και αντιφατικών αιτιολογιών σχετικά με τα στοιχεία προσδιορισμού της εταιρικής περιουσίας. (Αναίρει την υπ' αριθμ. 909/2008 ΕφΠειρ).

[...] Κατά τη διάταξη του άρθρου 33 παρ. 2 του ν. 3190/1955 «περί εταιρειών περιορισμένης ευθύνης», κάθε εταίρος μπορεί να εξέλθει από την εταιρεία για σπουδαίο λόγο με απόφαση του Προέδρου Πρωτοδικών, και ήδη του Μονομελούς Πρωτοδικείου κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων των άρθρων 686 επ. ΚΠολΔ, κατ' άρθρο 3 παρ. 2 ΕισΝΚΠολΔ, το οποίο μάλιστα τέμνει οριστικά τη συγκεκριμένη διαφορά, καθόσον δεν πρόκειται για τοιαύτη των ασφαλιστικών μέτρων, αλλά τηρείται η εν

λόγω διαδικασία με σκοπό την ταχύτερη εκδίκαση της και ως εκ τούτου επιτρέπονται κατά της απόφασης που εκδίδεται τα ένδικα μέσα της εφέσεως και της αναιρέσεως (ΟΛΑΠ 754/1986, ΑΠ 1205/1986, ΑΠ 1071/1996).

Με την ίδια απόφαση προσδιορίζεται και η αξία της μερίδας συμμετοχής του εξερχόμενου εταίρου, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των παραγράφων 1 και 4 του άρθρου 29 του ίδιου ως άνω νόμου. Στη παρ. 1 του τελευταίου αυτού άρθρου προβλέπεται ότι στο καταστατικό δεν μπορεί να ορίζεται ότι απαγορεύεται η μεταβίβαση του εταιρικού μεριδίου λόγω θανάτου ή προικός, μπορεί όμως να ορίζεται, στις περιπτώσεις αυτές, ότι το μερίδιο θα εξαγοράζεται από πρόσωπο υποδεικνυόμενο από την εταιρεία, στην πραγματική του αξία, που προσδιορίζει ο Πρόεδρος Πρωτοδικών (ήδη Μονομελές Πρωτοδικείο). Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις σε συνδυασμό και προς εκείνες των άρθρων 22, 41 και 42 του ίδιου ως άνω νόμου (3190/1955), καθώς και εκείνες των άρθρων 42α, 42δ, 43 και 43α του κ.ν. 2190/1920 «περί ανωνύμων εταιρειών», που εφαρμόζονται αναλόγως, προκύπτει ότι ο εξερχόμενος της εταιρείας εταίρος δικαιούται να λάβει την πραγματική αξία των μεριδίων του, η οποία υπολογίζεται για την περίπτωση εξόδου του απ' αυτήν για σπουδαίο λόγο, κατά το χρόνο συζητήσεως της σχετικής αιτήσεως στο Μονομελές Πρωτοδικείο. Η ανωτέρω πραγματική αξία της μερίδας συμμετοχής, σε αντιδιαστολή με την ονομαστική αξία που προκύπτει από το καθοριζόμενο στο καταστατικό ελάχιστο ποσό μερίδας συμμετοχής στο εταιρικό κεφάλαιο, προσδιορίζεται λογιστικώς με βάση την καθαρή εταιρική περιουσία, η οποία διαιρούμενη με τον αριθμό των εταιρικών μεριδίων δίνει την αξία καθενός απ' αυτά (μερίδια). Όμως, η αξία της πραγματικής μερίδας του εξερχόμενου από την εταιρεία εταίρου, δεν εξάγεται μόνο με βάση τον κατά τον χρόνο της εξόδου ενδεικτικώς αναγραφόμενων στον ετήσιο ισολογισμό μεμονωμένων

στοιχείων της επιχείρησης, αλλά και από άλλα στοιχεία, όπως αφανή αποθεματικά και άυλα αγαθά, δηλαδή φήμη, πελατεία, επωνυμία, σήμα, καθώς και από εκκρεμείς υποθέσεις, ζημίες προηγούμενων χρήσεων, υποχρεώσεις προς τρίτους κ.λπ., και συγκεκριμένα ο λογιστικός προσδιορισμός της περιουσίας της εταιρείας θα γίνει, προκειμένου να καθορισθεί η καθαρή μερίδα του εξερχόμενου εταίρου, βάσει του ενεργητικού και παθητικού που παρουσιάζει η εταιρεία κατά τον χρόνο συζητήσεως της αιτήσεως του τελευταίου στο Μονομελές Πρωτοδικείο για την έξοδό του απ' αυτήν για σπουδαίο λόγο.

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

Αριθ. 16/2010

Ναυτικά προνόμια (άρθρο 205 ΚΙΝΔ). Έχουν εμπράγματο χαρακτήρα και διέπονται από το δίκαιο της πολιτείας, τη σημαία της οποίας φέρει το πλοίο (άρθρο 9 ΚΙΝΔ). Ειδικότερα, το δίκαιο αυτό ρυθμίζει τη γένεση, έκταση, διάρκεια και απόσβεση των ναυτικών προνομίων, ανεξερτήτως αν οι απαιτήσεις που ασφαλίζονται διέπονται από το δίκαιο άλλης πολιτείας. Όμως, η σειρά κατάταξης των προνομίων κρίνεται κατά το δίκαιο του τόπου της εκτέλεσης (lex fori), αφού η λόγω προνομίου προτίμηση στην κατάταξη δεν αποτελεί στοιχείο της απαίτησης αλλά αφορά στη σχέση των απαιτήσεων μεταξύ τους και κανονίζεται από το δικονομικό δίκαιο. Συνεπώς, αν εκπλειστηριασθεί στην Ελλάδα αλλοδαπό πλοίο, δεν προηγείται της ναυτικής υποθήκης οποιοδήποτε προνόμιο επί του πλοίου αναγνωρίζεται από το ουσιαστικό δίκαιο της σημαίας του πλοίου, αλλά μόνον τα προνόμια που όμοιά τους, κατά τη φύση και τον χαρακτήρα, προβλέπει το άρθρο 205 ΚΙΝΔ, στο οποίο παραπέμπει η διάταξη του άρθρου 1012 § 4 ΚΠολΔ.

Προνομιούχες επί του πλοίου και του ναύλου είναι οι απαιτήσεις για έξοδα φύλαξης και συντήρησης του πλοίου, εφόσον έγιναν μετά τον κατάπλου του πλοίου στο τελευταίο λιμάνι

(άρθρο 205 περ. α' ΚΙΝΔ) Ως έξοδα συντήρησης του πλοίου νοούνται όσα δαπανήθηκαν από την είσοδο του πλοίου στο τελευταίο λιμάνι, όπου επακολούθησε η αναγκαστική του κατάσχεση, τα οποία είναι αναγκαία για την αποκατάσταση των φθορών που προκλήθηκαν από την πάροδο του χρόνου και τη λειτουργία του, ώστε να διατηρηθεί σε ικανότητα προς εκπλήρωση του προορισμού του ως οικονομικής μονάδας, κατάλληλου για αυτοδύναμη κίνηση και ναυτιλιακή εκμετάλλευση, αλλά και για να αποφευχθεί η μείωση της αξίας του. Δηλαδή, στα έξοδα συντήρησης περιλαμβάνονται οι δαπάνες από τον κατάπλου στο τελευταίο λιμάνι, οι οποίες συντέλεσαν να διατηρηθεί το πλοίο στο λιμάνι και μέχρι τον πλειστηριασμό του στην κατάσταση που βρίσκεται, σώο και αναλλοίωτο. Αντιθέτως, αποκλείονται του προνομίου οι κάθε φύσης δαπάνες εκμετάλλευσης του πλοίου σύμφωνα με τον προορισμό του, καθώς οι δαπάνες αυτές γίνονται προς τον σκοπό της μεθοδικής χρήσης του πράγματος που τείνει στην πραγματοποίηση της λειτουργίας του, η οποία προσπορίζει οικονομικό κέρδος, καθώς και οι κάθε φύσης δαπάνες για την επισκευή του πλοίου, που αποβλέπουν στη βελτίωση ή τη μεταβολή της κατάστασής του και στην επαύξηση και όχι στη διατήρηση της αξίας του.

Τα ναυτικά προνόμια επί του πλοίου γίνεται γενικά δεκτό ότι έχουν εμπράγματο χαρακτήρα και ρυθμίζονται απ' το δίκαιο της πολιτείας, τη σημαία της οποίας φέρει το πλοίο, σύμφωνα με τον κανόνα ιδιωτικού διεθνούς δικαίου του άρθρου 9 του ΚΙΝΔ.

Κατά την άποψη, όμως, που επικρατεί ιδίως στη νομολογία κατά την ερμηνεία του πιο πάνω άρθρου, το δίκαιο της σημαίας του πλοίου ρυθμίζει τη γένεση, έκταση, διάρκεια και απόσβεση των ναυτικών προνομίων, και μάλιστα, έστω και αν οι απαιτήσεις που ασφαρίζονται με αυτά διέπονται από το δίκαιο άλλης πολιτείας και, σε

περίπτωση πλειστηριασμού κατεσχημένου πλοίου, κατά το άρθρο 1012 παρ. 4 του ΚΠολΔ, η σειρά των δανειστών στον πίνακα κατάταξης ρυθμίζεται, κατά κύριο λόγο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΙΝΔ, κατά το άρθρο 205 του οποίου, τα καθοριζόμενα με αυτό προνόμια, που, όπως προεκτέθηκε, έχουν εμπράγματο χαρακτήρα, ως εξομοιούμενα με ειδικό ενέχυρο και προηγούνται, σύμφωνα με την τελευταία παράγραφο του ίδιου άρθρου, της ναυτικής υποθήκης, προκειμένου να προηγηθούν της ίδιας υποθήκης κατά την κατάταξη σε εκπλειστηρίασμα που αφορά πλοίο με σημαία αλλοδαπής πολιτείας, πρέπει κατά τη ρητή επιταγή της προαναφερόμενης διάταξης του άρθρου 9, να έχουν τον ίδιο προνομιακό εμπράγματο χαρακτήρα και κατά το δίκαιο της πολιτείας, τη σημαία της οποίας φέρει το πλοίο (κατά το χρόνο της σύνταξης του πίνακα κατάταξης). Η σειρά, όμως, της κατάταξης των προνομίων αυτών θα κριθεί κατά το δίκαιο του τόπου της εκτέλεσης (*lex fori*), αφού η λόγω προνομίου προτίμηση στην κατάταξη δεν αποτελεί στοιχείο της απαίτησης, αλλ' αφορά στη σχέση των απαιτήσεων μεταξύ τους και κανονίζεται απ' το δικονομικό δίκαιο.

Συνεπώς, αν εκπλειστηριασθεί στην Ελλάδα αλλοδαπό πλοίο, δεν προηγείται της ναυτικής υποθήκης, οποιοδήποτε προνόμιο επί του πλοίου αναγνωρίζεται απ' το ουσιαστικό δίκαιο της σημαίας του πλοίου, παρά μόνο εκείνα που όμοιά τους, κατά τη φύση και το χαρακτήρα, προβλέπει το άρθρο 205 του ΚΙΝΔ, στο οποίο παραπέμπει η διάταξη του άρθρου 1012§4 ΚΠολΔ (ΑΠ 295/2002 ΕΝαυτΔ30.117, ΕΛΔ 44.153, ΕφΠειρ 933/2006 ΕΝαυτΔ 35.49, ΕφΠειρ 270/2006 ΠειρΝομ 2006.270).

Εξάλλου, σύμφωνα με το εφαρμοζόμενο στην προκειμένη περίπτωση άρθρο 50 παρ. γ του νόμου περί Εμπορικής Ναυτιλίας (*Merchant Shipping Act*) της Πολιτείας της Μάλτας, της οποίας τη σημαία φέρει το κατασχεθέν πλοίο, προνομιάς επί του πλοίου και του ναύλου

είναι, μεταξύ άλλων, και οι απαιτήσεις από «δαπάνες που απαιτήθηκαν για τη συντήρηση του πλοίου ή της καρίνας του, συμπεριλαμβανομένων των εφοδίων στο πλοίο και το πλήρωμα μετά την τελευταία είσοδο του πλοίου στο λιμένα». Κατά την αληθινή έννοια της διάταξης αυτής, όπως και της, ταυτόσημης του πιο πάνω άρθρου 205 περ. α' του ΚΙΝΔ, η οποία ορίζει ότι είναι προνομιούχες επί του πλοίου και του ναύλου, μεταξύ άλλων, και οι απαιτήσεις για έξοδα φύλαξης και συντήρησης του πλοίου εφόσον αυτά έγιναν μετά τον κατάπλου του πλοίου στο τελευταίο λιμάνι, ως έξοδα συντήρησης του πλοίου νοούνται όλα όσα δαπανήθηκαν απ' την είσοδο του πλοίου στο τελευταίο λιμάνι, όπου επακολούθησε η αναγκαστική του κατάσχεση, τα οποία είναι αναγκαία για την αποκατάσταση των φθορών που προκλήθηκαν απ' την πάροδο του χρόνου και τη λειτουργία του, ώστε να διατηρηθεί σε ικανότητα προς εκπλήρωση του προορισμού του ως οικονομικής μονάδας, κατάλληλου για αυτοδύναμη κίνηση και ναυτιλιακή εκμετάλλευση, αλλά και για να αποφευχθεί η μείωση της αξίας του. Συμπερασματικά, στα έξοδα συντήρησης περιλαμβάνονται οι δαπάνες εκείνες απ' τον κατάπλου στον τελευταίο λιμένα, οι οποίες συντέλεσαν, ώστε να διατηρηθεί το πλοίο στο λιμένα και μέχρι του πλειστηριασμού του στην κατάσταση που βρίσκεται, σώο και αναλλοίωτο.

Συνεπώς, δεν προηγείται της ναυτικής υποθήκης οποιοδήποτε προνόμιο επί του πλοίου και του ναύλου, αναγνωρισμένο απ' το ημεδαπό ή αλλοδαπό ουσιαστικό δίκαιο, ως εξοπλιστικό αίτησης για δαπάνες οποιωνδήποτε εργασιών που εκτελέστηκαν στο πλοίο, αλλά μόνο εκείνων που έγιναν για τις πιο πάνω εργασίες συντήρησης. Αυτονόητο είναι ότι οι δαπάνες για τη διατήρηση του πλοίου ακινητοποιημένου σε κατάσταση ασφαλούς επίπλευσης καλύπτονται οπωσδήποτε απ' το πιο πάνω προνόμιο, χωρίς αυτό να έχει την έννοια ότι μόνο οι δαπάνες που αποβλέπουν την ασφαλή επί-

πλευση του ακινητοποιημένου πλοίου καλύπτονται, αφού όπως προαναφέρθηκε, είναι προνομιούχες και όλες οι αναγκαίες δαπάνες που έγιναν προς αποκατάσταση των φθορών που προαναφέρθηκαν.

Οι προαναφερθείσες δαπάνες είναι προνομιούχες, εφόσον έγιναν απ' τον κατάπλου (είσοδο) του πλοίου στο λιμένα της κατάσχεσης, θεωρουμένου ως τελευταίου, λόγω της από τότε απαγόρευσης της ναυσιπλοΐας, μέχρι της εκποίησής του με πλειστηριασμό. Απολαμβάνουν δηλαδή, το πιο πάνω προνόμιο, όχι όλες οι δαπάνες, αλλά μόνον εκείνες που έγιναν για τον σκοπό αυτό σε πλοίο ακινητοποιημένο σε λιμένα λόγω της κατάσχεσης ενόψει του πλειστηριασμού. Διότι το προνόμιο των δαπανών αυτών έχει σκοπό την εξασφάλιση της φύλαξης και συντήρησης του πλοίου μετά την ακινησία του, ως συνέπεια της κατάσχεσης.

Αποκλείονται, κατά συνέπεια, του προνομίου οι κάθε φύσης δαπάνες εκμετάλλευσης του πλοίου σύμφωνα με τον προορισμό του, καθ' όσον οι δαπάνες αυτές γίνονται προς τον σκοπό της μεθοδικής χρήσης του πράγματος που τείνει στην πραγματοποίηση της λειτουργίας του, η οποία προσπορίζει οικονομικό κέρδος, καθώς και οι κάθε φύσης δαπάνες για την επισκευή του πλοίου που αποβλέπουν στη βελτίωση ή τη μεταβολή της κατάστασής του και στην επαύξηση και όχι στη διατήρηση της αξίας του (ΑΠ 681/2004 ΕΕμπΔ 2004.606, ΧρΙΔ 2004.998, ΑΠ 295/2002 οπ. παραπ., ΕφΠειρ 933/2006 οπ. παραπ., ΕφΠειρ 270/2006 οπ. παραπ.).

Με τον μοναδικό λόγο της έφεσης, η εκκαλούσα παραπονείται ότι, από εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου, έγινε δεκτό με την εκκαλούμενη ότι η κρινόμενη από 22 Ιουλίου 1992 ανακοπή της είναι αόριστη, ενώ έπρεπε να κριθεί ορισμένη και νόμιμη και να ερευνηθεί κατ' ουσία, προκειμένου να γίνει δεκτή ως κατ' ουσία βάσιμη. Στην ανακοπή αυτή, όπως το περιεχόμενό της εκτέθηκε συνοπτικά παραπάνω, η ανακόπτουσα επικαλείται όλα τα απαι-

τούμενα κατά νόμο στοιχεία του ορισμένου της, όπως αυτά προκύπτουν απ' τη μείζονα σκέψη που προεκτέθηκε.

Ειδικότερα, αυτή δεν απαιτείται ν' αναφέρει στο κρινόμενο δικόγραφο τον ακριβή χρόνο κατάπλου του ένδικου πλοίου στον Πειραιά, όπου επικαλείται ότι εκτελέστηκαν οι εργασίες, απ' τις οποίες γεννήθηκε η ένδικη απαίτηση, αλλ' αρκεί ότι εκθέτει ότι δεν εκτέλεσε άλλον πλου απ' τον κατάπλου αυτόν μέχρι την κατάσχεση και τον πλειστηριασμό, ούτε ενδιαφέρει στην προκειμένη περίπτωση για το ορισμένο πότε ακριβώς άρχισαν και πότε ολοκληρώθηκαν οι εργασίες, ούτε ποιες απ' τις επικαλούμενες ως αποκατασταθείσες ζημιές προκλήθηκαν κατά τον τελευταίο του πλου και ποιες ήταν προγενέστερες, αλλ' αρκεί ν' αναφέρει (όπως πράττει) ότι όλες οι εργασίες αυτές αφορούσαν επισκευές απόλυτα αναγκαίες για την αποκατάσταση των φθορών που προκλήθηκαν απ' την πάροδο του χρόνου και τη λειτουργία του, ώστε να διατηρηθεί σε ικανότητα προς εκπλήρωση του προορισμού του ως οικονομικής μονάδας, ιδιότητα, η οποία, όπως και η έκταση και το κόστος των εργασιών, συνιστούν θέμα ουσίας που θα κριθεί απ' το δικαστήριο, ούτε απαιτείται ιδιαίτερα λεπτομερειακή ανάλυση του κόστους καθεμιάς απ' τις επί μέρους εργασίες που συνθέτουν την επισκευή κάθε βλάβης του πλοίου.

Γι' αυτό, το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που, με αντίθετες νομικές σκέψεις, με την εκκαλούμενη απόφαση, απέρριψε την ανακοπή αυτή ως αόριστη, έσφαλε και πρέπει, κατά παραδοχή της κρινόμενης έφεσης ως βάσιμης και κατ' ουσία, να εξαφανιστεί αυτή και να κρατηθεί η υπόθεση στο Δικαστήριο αυτό και να ερευνηθεί κατ' ουσία, κατά την βασιμότητα της κρινόμενης ανακοπής. Η ανακοπή, σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν αμέσως παραπάνω και στη μείζονα πρόταση, είναι ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη ειδικότερα στις διατάξεις που προαναφέρθηκαν και εκείνη του άρθρου 979, σε συν-

δυασμό με 933, του ΚΠολΔ. Ύστερα απ' τα παραπάνω, πρέπει να ερευνηθεί, παραπέρα, κατ' ουσίαν.

[...] Αποδείχτηκαν τα ακόλουθα: Με την υπ' αρ... έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Πειραιά Α.Χ. κατασχέθηκε αναγκαστικά το με σημαία Μάλτας πλοίο «F.P.», πλοιοκτησίας της οφειλέτιδας εταιρείας με την επωνυμία «...», που έχει καταστατική έδρα στη Βαλέττα της Μάλτας. Το πλοίο αυτό εκπλειστηριάστηκε στις 10 Ιουνίου 1992 ενώπιον του συμβολαιογράφου Πειραιά Μ.Α. και κατακυρώθηκε στην επισπεύδουσα τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία (τότε) «Ε.Τ.Δ.Ε.Ν. ΑΕ», αντί ποσού 801.000 δολαρίων Η.Π.Α. Η τελευταία είχε επισπεύσει τον πλειστηριασμό για απαίτηση κατά της πλοιοκτήτριας ύψους 10.378.164,40 δολαρίων Η.Π.Α. από σύμβαση εντόκου δανείου, η οποία ήταν εξασφαλισμένη με ναυτική υποθήκη, που είχε νόμιμα καταχωρηθεί στα βιβλία υποθηκών του νηολογίου της Μάλτας.

Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού, λόγω ανεπάρκειας του επιτευχθέντος εκπλειστηριασματος προς ικανοποίηση των νομίμως αναγγελθέντων δανειστών, μεταξύ των οποίων και οι διάδικοι, συνέταξε τον ανακοπτόμενο υπ' αρ... πίνακα κατάταξης, με τον οποίο κατέταξε οριστικά την παραπάνω επισπεύδουσα προνομιακά για μέρος της απαίτησής της, ύψους 658.327 δολαρίων Η.Π.Α., μη κατατάσσοντας στον πίνακα αυτόν την απαίτηση της ανακοπτούσας. Η τελευταία είχε αναγγελθεί νομότυπα για απαίτηση της ύψους 193.686.194 δραχμών, με τους επ' αυτής τόκους μέχρι τις 20 Ιουλίου 1992, προελθούσα από επισκευαστικές εργασίες στο κατεσχημένο πλοίο, που επεκαλείτο ότι ήταν απόλυτα αναγκαίες για τη διατήρησή του σε κατάσταση επίπλευσης και τη διατήρηση της αξίας του μέχρι τον επακολουθήσαντα πλειστηριασμό, και εκτελέστηκαν στο λιμάνι του τελευταίου κατάπλου του πριν τον πλειστηριασμό, αλλ' η απαίτηση αυτή κρίθηκε

ότι δεν ήταν εξοπλισμένη με προνόμιο.

Για την αναγνώριση της απαίτησης της αυτής η ήδη ανακόπτουσα άσκησε κατά της πλοιοκτήτριας του εκπλειστηριασθέντος πλοίου οφειλέτιδας εταιρείας αγωγή, η οποία έγινε δεκτή στο σύνολό της με την υπ' αριθμ. 410/1994 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Πειραιά, ερήμην της εναγομένης.

Κατά της απόφασης αυτής άσκησε τριτανακοπή η καθής η κρινόμενη ανακοπή, επικαλούμενη ότι η σύμβαση έργου μεταξύ της πλοιοκτήτριας του εκπλειστηριασθέντος πλοίου και της ήδη ανακόπτουσας για την εκτέλεση των επισκευαστικών εργασιών ήταν εικονική για τη δημιουργία πλασματικής απαίτησης της ήδη ανακόπτουσας κατά της πλοιοκτήτριας, καθόσον αυτές είναι εταιρίες κοινών συμφερόντων, προκειμένου η απαίτηση αυτή να καταταγεί προνομιακά στο προϊόν της εκπλειστηρίασης του πλοίου, αποκλείοντας από αυτό την απαίτηση της τριτανακόπτουσας κι ότι το έργο δεν εκτελέστηκε ή, σε κάθε περίπτωση, η συνηθισμένη αμοιβή για την εκτέλεση αυτού του έργου ήταν η, πολύ μικρότερη, αναφερόμενη στην τριτανακοπή κι ότι η ήδη ανακόπτουσα ικανοποίησε την οποιαδήποτε σχετική αξίωση της απ' την εκποίηση των παρακρατηθέντων από μέρους της καταπακτών των κυτών κι ότι, συνεπώς, η τριτανακοπτόμενη απόφαση θέτει σε κίνδυνο τα έννομα συμφέροντά της, με αίτημα ν' αποφανθεί το δικαστήριο ότι η τριτανακοπτόμενη απόφαση είναι ανενεργός ως προς την τριτανακόπτουσα.

Επ' αυτής εκδόθηκε αρχικά η υπ' αριθμ. 1358/1995, προδικαστική, απόφαση, με την οποία το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο την έκρινε ως νόμιμη και, μετά τη διεξαγωγή των αποδείξεων που αυτή διέταξε, η υπ' αριθμ. 3263/2005 οριστική απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Πειραιά και, στη συνέχεια, ύστερα απ' την άσκηση κατ' αυτής εφέσεων κι απ' τις δυο διαδίκους, η υπ' αριθμ. 2/2009 οριστική απόφαση του παρόντος Δικαστηρίου. Με την απόφαση αυτή, η οποία, στο μέρος που έκρινε την

ύπαρξη και το ύψος της ένδικης απαίτησης της ανακόπτουσας της κρινόμενης ανακοπής, γεννά δεδικασμένο μεταξύ των διαδίκων της κρινόμενης διαφοράς, που ταυτίζονται με τους διαδίκους της δίκης, επί της οποίας εκδόθηκε, δεδομένου ότι η καθής η κρινόμενη ανακοπή επισπεύδουσα τον ένδικο πλειστηριασμό, της οποίας η επωνυμία άλλαξε αρχικά σε «Μ.Β. ΑΕ» και με αυτή υπήρξε διάδικος στη δίκη, επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση αυτή, ύστερα από συγχώνευση της με την εταιρεία με την επωνυμία «Ε.Τ. ΑΕ», με απορρόφηση απ' την τελευταία, ταυτίζεται με την παριστάμενη ήδη με την επωνυμία «...», καθόσον συντρέχουν στην προκειμένη περίπτωση, σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, όλες οι προϋποθέσεις που θέτουν για το σκοπό αυτόν οι διατάξεις των άρθρων 322, 324 και 325 του ΚΠολΔ, έγιναν δεκτά τα ακόλουθα: Στις 5 Νοεμβρίου 1991 και περί ώρα 04.14' π.μ., το εκπλειστηριασθέν πλοίο «F.P.» κατέπλευσε στο λιμένα του Πειραιά. Εκεί, κατά το χρονικό διάστημα από 8 Νοεμβρίου 1991 μέχρι 11 Νοεμβρίου 1991, οι Μ. και Ρ., εκπρόσωποι στο Αμβούργο και στον Πειραιά, αντίστοιχα, του Γερμανικού Νηογνώμονα, στον οποίο ήταν εγγεγραμμένο το συγκεκριμένο πλοίο με αριθμό μητρώου..., το επιθεώρησαν και διαπίστωσαν ότι οι έξι πλευρικές δεξαμενές, τα κύτη, τα σκεπάσματά τους και το κυρίως κατάστρωμα ήταν αρκετά διαβρωμένα σε ορισμένα σημεία και ήταν απαραίτητη η επισκευή τους. Στο μεταξύ, στις 16 Οκτωβρίου 1991 ο Σ.Γ., ο οποίος, λόγω της μετοχικής του ιδιότητας στην πλοιοκτήτρια, γνώριζε τη μηχανική βλάβη που είχε εμφανισθεί στο πλοίο, συνέστησε με τους Δ.Γ., Γ.Γ. και Ν.Γ., την ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία «...» (ήδη ανακόπτουσα), προκειμένου ν' αναλάβει την επισκευή του παραπάνω πλοίου. Πράγματι, το πρώτο δεκαήμερο του Νοεμβρίου, η διαχειρίστρια του πλοίου «F.L.S. SA», ενεργώντας για λογαριασμό της πλοιοκτήτριας, απέστειλε στην ήδη ανακόπτουσα και σε άλλες εταιρίες επισκευών (Γ.Μ. ΕΠΕ και Α.Π.) ένα κατάλογο

με τις εργασίες που επιθυμούσε να γίνουν στο πλοίο, προκειμένου αυτές να υποβάλουν τις προσφορές τους.

Τελικά, η πλοιοκτήτρια ανέθεσε την εκτέλεση τον έργου στην ήδη ανακόπτουσα, η οποία υπέβαλε την πιο συμφέρουσα οικονομικά προσφορά. Η πλοιοκτήτρια δεν αρκέστηκε στην αποκατάσταση της περιγραφόμενης βλάβης της κυρίας μηχανής, αλλά επιθυμούσε να προβεί σε επισκευές του πλοίου, που περιελάμβαναν, πλην των άλλων, την επιδιόρθωση και των 15 σκεπασμάτων των κυτών του πλοίου και εκτεταμένες ελασματοουργικές και σωληνουργικές εργασίες στις δεξαμενές, τα κύπη και τα top sides του, σύμφωνα με τις προηγηθείσες υποδείξεις των επιθεωρητών του Γερμανικού Νηογνώμονα.

Κατόπιν αυτών, στις 25 Νοεμβρίου 1991 και περί ώρα 13.00', το πλοίο κατέπλευσε στην επισκευαστική ζώνη Δραπετσώνας, όπου την 27η Νοεμβρίου, η ανακόπτουσα, αφού έλαβε από την γραμματεία επισκευής πλοίων του ΣΤ Τελωνείου Πειραιά, την υπ' αριθμ. 973/1991 άδεια επισκευής, ξεκίνησε την επισκευή του και, μέχρι τις 9 Ιανουαρίου 1992, είχε προβεί στην εξάρμωση του μεγαλύτερου μέρους των σωλήνων του συστήματος ψύξης των εμβόλων, τους οποίους μετέφερε στις εγκαταστάσεις της, στην οδό... στον Πειραιά, για να τους επισκευάσει.

Στη συνέχεια, μέχρι τις 24 Ιανουαρίου 1992, προχώρησε στην αποσυναρμολόγηση και στη μεταφορά στις εγκαταστάσεις της (ανακόπτουσας), των οκτώ (8) κιβωτίων ψύξης (cooling chests) με τους αντίστοιχους σωλήνες εισαγωγής, των κεφαλών των υπ' αριθμ. 4 και 6 εμβόλων δυο αντλιών κυκλοφορίας αλλά και των δεκαπέντε (15) συρόμενων σκεπασμάτων των κυτών του πλοίου. Στις 24 Ιανουαρίου 1992 οι εργασίες επισκευής του πλοίου διακόπηκαν, λόγω των οικονομικών προβλημάτων που αντιμετώπιζε η πλοιοκτήτρια. Στις 6 Απριλίου 1992 η ανακόπτουσα συνέχισε τις επισκευές του πλοίου, τις οποίες είχε διακόψει στις 24 Ιανουαρίου 1992.

Και κατά το δεύτερο αυτό στάδιο, οι εργασίες προχωρούσαν με αργούς ρυθμούς, περιορίστηκαν στην παραπέρα εξάρμωση του συστήματος ψύξης των εμβόλων της μηχανής και διακόπηκαν πάλι για οικονομικούς λόγους στις 9 Μαΐου 1992. Στις 12 Αυγούστου 1992 η καθής η παρούσα ανακοπή (που απέκτησε, κατ' άρθρο 1005 ΚΠολΔ, την κυριότητα του πλοίου, με την υπ' αρ... περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, που συνέταξε η συμβολαιογράφος Πειραιά Α.Β., (την ίδια ημέρα) μεταβίβασε την κυριότητά του, λόγω πώλησης, στην εταιρία με την επωνυμία «M.E. SA», που εδρεύει στον Παναμά, η οποία το μετονόμασε σε «P». Στις 14 Οκτωβρίου 1992 και δεδομένου ότι η ανακόπτουσα εξακολουθούσε να κατέχει στις εγκαταστάσεις της τα προαναφερθέντα εξαρτήματα (σωλήνες, κιβώτια ψύξης, αντλίες, δυο κεφαλές εμβόλων, μοτέρ και τα 15 σκεπάσματα των κυτών) που είχε εξαγάγει από το πλοίο, χωρίς να τα επισκευάζει, το ΣΤ Τελωνείο Πειραιά προέβη στην προσωρινή δέσμευσή τους, μέχρι να επιστραφούν στο πλοίο. Κατόπιν τούτου, η νέα πλοιοκτήτρια, στις 18 Μαΐου 1993, μεταβίβασε, με την σειρά της, το πλοίο, λόγω πώλησης, στην εταιρία «S.N. Co LTD», η οποία στις 8 Ιουνίου 1993 επανέλαβε τις εργασίες επισκευής, τις οποίες ολοκλήρωσε, με επιτυχία, στις 29 Ιουλίου 1993.

Κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα η νέα πλοιοκτήτρια προέβη σε εκτεταμένες επιπλέον επισκευές. Μετά από αυτές τις επισκευές και την επιστροφή των σκέπαστρων από την ανακόπτουσα, η οποία προέβη σε περιορισμένες επισκευές τους, το πλοίο κατέστη αξιόπλοο και στις 4 Αυγούστου 1993, μετά τις απαραίτητες δοκιμές, απέπλευσε από τον Πειραιά.

Με την ίδια απόφαση έγινε δεκτό τελικά ότι οι εργασίες που εκτέλεσε η ήδη ανακόπτουσα στο πλοίο «F.P.», κατά το χρονικό διάστημα από 27 Νοεμβρίου 1991 μέχρι 24 Ιανουαρίου 1992, συνίσταντο, κυρίως, στην αποσυναρμολόγηση του συστήματος ψύξης των εμβόλων της κυρίας μηχανής, όπως αναλύθηκαν παραπάνω, και στη

μεταφορά των εξαρτημάτων αυτών στις εγκαταστάσεις της, που βρίσκονται στην οδό..., στον Πειραιά. Επίσης, ότι η ανακόπτουσα αποσυνέδεσε τα δεκαπέντε (15) σκέπαστρα των τριών κυτών του πλοίου και τα μετέφερε στις εγκαταστάσεις της, όπου προέβη σε περιορισμένες επισκευές, πριν υποχρεωθεί να τα επιστρέψει στην τελευταία πλοιοκτήτρια εταιρία «S.N. Co LTD». Παραπέρα έγινε δεκτό ότι η ανακόπτουσα εκτέλεσε το έργο των επισκευών του πλοίου που της είχαν ανατεθεί απ' την πλοιοκτήτρια με σύμβαση, η οποία δεν ήταν εικονική, αλλά το έργο αυτό που παρέδωσε είχε ελλείψεις ιδιοτήτων που είχαν συμφωνηθεί, συνιστάμενες στην ελλιπή και όχι κατά τα συμφωνηθέντα επισκευή και διαμόρφωση του συστήματος ψύξης των κυλίνδρων της μηχανής και των σκέπαστρων των τριών κυτών του πλοίου, εξαιτίας ακριβώς των οποίων ελλείψεων έπρεπε να μειωθεί ανάλογα η αμοιβή της, η οποία, μειωμένη ανάλογα με τις πιο πάνω ελλείψεις, ανέρχεται στο χρηματικό ποσό των 5.300.000 δραχμών, δηλαδή 15.553,93 ευρώ, για τις εργασίες στο σύστημα ψύξης της μηχανής (αποξήλωση γραμμής ψύξης με κολλήματα στις σωλήνες, φλάντζες και λαιμούς, εξάρμωση επιστομίων, εξάρμωση δυο αντλιών κυκλοφορίας θάλασσας και των «μοτέρ» τους και δυο κεφαλών μηχανής) και στο ποσό των 2.000.000 δραχμών για το κάθε σκέπαστρο, συνολικά δηλαδή για τα σκέπαστρα στο ποσό των 30.000.000 δρχ. και ήδη 88.041,10 ευρώ και συνολικά ότι η δικαιούμενη αμοιβή της ανέρχεται σε 103.595,03 ευρώ. Οι επισκευές αυτές, όπως αναλύθηκαν παραπάνω, ήταν απόλυτα αναγκαίες για την αποκατάσταση των φθορών που προκλήθηκαν απ' την πάροδο του χρόνου και τη λειτουργία του πλοίου, ώστε να διατηρηθεί σε ικανότητα προς εκπλήρωση του προορισμού του ως οικονομικής μονάδας, κατάλληλο για αυτοδύναμη κίνηση, αλλά και για να αποφευχθεί η μείωση της αξίας του και να διατηρηθεί το πλοίο στο λιμένα και μέχρι του πλειστηριασμού του στην κατάσταση που βρίσκονταν, σώο και αναλλοίωτο, γεγονός που απέβη και σε όφελος των

δανειστών και δεν αποσκοπούσαν σε βελτίωση της υπάρχουσας κατάστασης ή του εξοπλισμού του, αλλά μόνο στη διατήρηση της αξίας του. Απόλυτα αναγκαίες ήταν, όχι μόνο οι εργασίες που αφορούσαν το σύστημα ψύξης της μηχανής, αλλά και της επισκευής των σκέπαστρων των τριών κυτών του πλοίου, οι οποίες, άλλωστε, όπως προαναφέρθηκε, υποδείχθηκαν υποχρεωτικά απ' το Γερμανικό Νηογνώμονα. Η εκτέλεσή τους δεν επιβαλλόταν μόνο για τη διατήρηση της κλάσης του πλοίου, αλλά και για την εξασφάλιση της ασφαλούς του επίπλευσης, δεδομένου ότι η διαπιστωθείσα προχωρημένη διάβρωση των σκέπαστρων των κυτών εγκυμονούσε κινδύνους συγκέντρωσης μεγάλης ποσότητας νερού στα κύτη και διάβρωσης των ελασμάτων τους.

Εφόσον οι επισκευές αυτές έγιναν μετά τον κατάπλου του πλοίου στο τελευταίο λιμάνι πριν τον πλειστηριασμό (στο λιμάνι της κατάσχεσης), οι απαιτήσεις που προέρχονται απ' αυτές είναι, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν παραπάνω στη μείζονα πρόταση, προνομιούχες και προηγούνται της ναυτικής υποθήκης και, συνεπώς, έπρεπε να καταταγούν στον πίνακα πριν απ' την, εξοπλισμένη με ναυτική υποθήκη, απαίτηση της καθής η ανακοπή. Γι' αυτό και πρέπει να μεταρρυθμιστεί ο ανακοπτόμενος υπ' αρ. ... πίνακας κατάταξης του συμβολαιογράφου Πειραιά Μ.Α., προκειμένου να καταταγεί η πιο πάνω απαίτηση της ανακόπτουσας, στο ύψος που κρίθηκε βάσιμη με δύναμη δεδουλευμένου με την πιο πάνω απόφαση, με αποβολή της καθής η ανακοπή κατά το αντίστοιχο ποσό της απαίτησής της, κατά παραδοχή της κρινόμενης ανακοπής, ως βάσιμης και κατ' ουσίαν, κατά ένα μέρος. Στο κεφάλαιο της απαίτησης αυτής θα προστεθούν οι νόμιμοι τόκοι μόνο για την περίοδο από 3 Φεβρουαρίου 1992 μέχρι 10 Ιουνίου 1992 (ημέρα του πλειστηριασμού), στην οποία περιορίζεται με την ανακοπή το αίτημα τοκοδοσίας της ανακόπτουσας, δηλαδή το συνολικό ποσό, για το οποίο πρέπει να καταταγεί η απαίτησή της ανέρχεται σε 115.913,21 ευρώ

(103.595,03 + 12.318,18). Η κατάταξη της ανακόπτουσας κατά το ποσό αυτό, πρέπει να γίνει οριστικά, εφόσον πλέον, όπως προαναφέρθηκε, η σχετική απαίτησή της κατέστη τελεσίδικη.

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ

Αριθ. 40/2010

Μεταβίβαση μετοχών μη εισηγμένων στο χρηματιστήριο. Τύπος, διαδικασία. Κρίση ότι οι διατυπώσεις για τη μεταβίβαση των μετοχών αυτών καθιερώνουν δηλωτικό και όχι συστατικό τύπο μεταβίβασης, αφού θεσπίστηκαν για λόγους φορολογικών συμφερόντων του Δημοσίου και όχι για να καθιερώσουν συστατικό τύπο κατά την έννοια του άρθρου 159 ΑΚ, συνεπώς η μη θεώρηση του σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. δεν επιδρά επί του κύρους των εννόμων αποτελεσμάτων της μεταβίβασης. Λόγοι. Περιστατικά.

Με την από 8-1-2007 (7/2007) αγωγή του ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ιωαννίνων, ο ενάγων ιστορούσε, κατ' ορθή εκτίμηση του δικογράφου, ότι, μέχρι το έτος 2002, αυτός και η σύζυγός του ήταν οι μοναδικοί μέτοχοι της πρώτης εναγομένης-ανώνυμης εταιρείας. Οτι, στις 31-8-2002, κατά την έκτακτη Γενική Συνέλευση της ως άνω εταιρείας, αυτοί (μέτοχοι της εταιρείας) συμφώνησαν, πλην των άλλων, όπως ο πρώτος (ενάγων) πωλήσει και μεταβιβάσει το σύνολο των μετοχών του, που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 51% του μετοχικού κεφαλαίου, στο δεύτερο εναγόμενο, ο οποίος ορίστηκε πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος του νέου Δ.Σ. της εταιρείας. Ότι, εν τέλει, λόγω των διαφορών που ανεφύησαν μεταξύ των ως άνω συμβληθέντων μερών, δεν συντάχθηκε για τη μεταβίβαση αυτή συμβολαιογραφικό έγγραφο ή ιδιωτικό συμφωνητικό θεωρημένο από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Ότι, στις 16-5-2006, ο δεύτερος εναγόμενος, παρότι δεν κατείχε νόμιμα τις ως άνω μετοχές, τις πώλησε και τις μεταβί-

βασε στους λοιπούς εναγόμενους. Ότι αμφότερες οι δικαιοπραξίες για τη μεταβίβαση των ως άνω μετοχών ήταν άκυρες, καθόσον δεν τηρήθηκε ο προβλεπόμενος από το άρθρο 79 παρ. 4 του ν. 2238/1994 τύπος. Με το ιστορικό αυτό ο ενάγων ζητούσε να αναγνωριστεί ότι είναι κύριος των μετοχών που αναλυτικά αναφέρονται στο αγωγικό δικόγραφο, τις οποίες κατέχουν οι τρίτος, τέταρτη, πέμπτος και έκτη των εναγομένων και να υποχρεωθούν αυτοί ή οποιοσδήποτε τρίτος τις αποκτήσει μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης επί της αγωγής να τους τις αποδώσουν. Το ως άνω Δικαστήριο με την 65/2008 οριστική απόφασή του απέρριψε την αγωγή ως προς τους δύο πρώτους εναγόμενους, ως απαράδεκτη και ως προς τους λοιπούς ως μη νόμιμη. Με το μοναδικό λόγο της υπό κρίση έφεσης ο εκκαλών παραπονεύεται ότι η εκκαλούμενη απόφαση εσφαλμένα ερμήνευσε και εφάρμοσε το νόμο απορρίπτοντας την αγωγή του ως προς τους τρίτο, τέταρτη, πέμπτο και έκτη των εναγομένων-εφεσιβλήτων ως μη νόμιμη και ζητεί να εξαφανιστεί αυτή (εκκαλούμενη απόφαση) και να γίνει δεκτή η αγωγή του.

Σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 79 του ν. 2238/1994, η οποία προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 15 παρ.1 του ν. 2459/1997, «η μεταβίβαση εν ζωή ή λόγω θανάτου ονομαστικών ή ανωνύμων μετοχών μη εισηγμένων στο χρηματιστήριο Αθηνών πραγματοποιείται αποκλειστικώς με συμβολαιογραφικό έγγραφο ή ιδιωτικό έγγραφο θεωρημένο από τον προϊστάμενο της οικείας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, η απόκτηση δε τέτοιων μετοχών κατά παράβαση της διάταξης του προηγούμενου εδαφίου θεωρείται άκυρη και δεν παράγει κανένα έννομο δικαίωμα υπέρ αυτού που τις αποκτά... Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και όταν αυτός που μεταβιβάζει τις εν λόγω μετοχές δεν είναι φυσικό πρόσωπο. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσε-

ως καθορίζονται οι λεπτομέρειες που είναι αναγκαίες για την εφαρμογή αυτής της παραγράφου καθώς και οι περιπτώσεις που η πιο πάνω μεταβίβαση μπορεί να γίνει και με άλλον τρόπο». Στην παρ. 4 του άρθρου 15 του ν. 2459/1997 ορίζεται ότι κάθε άλλη διάταξη γενική ή ειδική που αντίκειται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου καταργείται... Με την ως άνω διάταξη καθιερώθηκε ο έγγραφος τύπος για τη μεταβίβαση των ονομαστικών και ανωνύμων εταιρειών που δεν ήταν εισηγμένες στο Χρηματιστήριο, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8β' παρ.1 του ΚΝ 2190/1920, προκειμένου για ονομαστικές μετοχές και του ατύπου της μεταβίβασης των ανωνύμων μετοχών στα πλαίσια του άρθρου 1034 του ΑΚ. Ο τύπος αυτός της μεταβίβασης προσκρούει στον αξιολογικό χαρακτήρα της μετοχής ως συμμετοχικού αξιόγραφου και στους κανόνες για τη μεταβίβαση των μετοχών, και επομένως ανέκυψε ζήτημα ερμηνείας αυτής της ρυθμίσεως. Με βάση τελεολογικά κριτήρια και για να μην επέλθει ανατροπή των όσων νομοθετικά είχαν καθιερωθεί ως προς τα ζητήματα κύρους μεταβίβασης των μετοχών από άποψη εμπορικού δικαίου με την επιβολή τύπου στη μεταβίβαση ονομαστικών και ανωνύμων μετοχών, προκειμένου να επιτυγχάνεται φορολόγηση ως αυτοτελούς εισοδήματος της υπεραξίας των μετοχών αυτών, πρέπει να ερμηνευθεί ότι οι με τις ως άνω διατάξεις διατυπώσεις για τη μεταβίβαση των μετοχών εταιρειών μη εισηγμένων στο Χρηματιστήριο καθιερώνουν δηλωτικό και όχι συστατικό τύπο μεταβίβασης, αφού θεσπίστηκαν για λόγους φορολογικών συμφερόντων του Δημοσίου και όχι για να καθιερώσουν συστατικό τύπο κατά την έννοια του άρθρου 159 ΑΚ. Η άποψη αυτή ενισχύεται, εξάλλου και από το ότι η προαναφερθείσα διάταξη εντάχθηκε στις φορολογικές διατάξεις και όχι στη διάταξη του άρθρου 8β' του ν. 2190/1920, με την οποία ορίζεται ο τρόπος μεταβίβασης των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας, η οποία

εξακολουθεί να ισχύει και ήδη συμπληρώθηκε με το άρθρο 12 του ν. 3604/2007 (βλ. Περάκη, *Δίκαιο Ανωνύμων Εταιρειών*, εκδ. 2003, τομ. Β', άρθρο 8β' αριθμ. 48, ΕφΑθ. 2807/2005 ΔΕΕ 2005.969, ΕφΑθ 5153/2000 ΔΕΕ 2001.388, πρβλ ΟΛΑΠ 62/2001 ΝοΒ 29.1256, ΑΠ 1261/2003 ΕΕμπΔ 2004.68, Εφ Θεσ. 188/2009 ΔΕΕ 2009.697).

ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριθ. 526/2010

Προσβολή προσωπικότητας - Αδικοπραξία. Καθιερώνεται αντικειμενική ευθύνη μόνον ως προς την αξίωση για την άρση της προσβολής, ενώ για την αξίωση αποζημίωσης και τη χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής θλάβης απαιτείται παράνομη και υπαίτια προσβολή προϋποθέσεις για την άρση του παράνομου χαρακτήρα της προσβολής της προσωπικότητας ο παράνομος χαρακτήρας της προσβολής δεν αίρεται, αν πρόκειται για συκοφαντική δυσφήμιση ή συνάγεται σκοπός εξύβρισης. Αδικοπραξία. Προϋποθέσεις για τη γέννηση ευθύνης από την υποστήριξη ή διάδοση αναληθών ειδήσεων κριτήρια για την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής θλάβης. Οι εναγόμενοι συμπεριέλαβαν σε δικόγραφο ισχυρισμούς ότι η ενάγουσα συμβολαιογράφος συνέταξε δημόσια διαθήκη και συμβόλαιο δωρεάς βεβαιώνοντας ψευδώς ότι ο διαθέτης/δωρητής είχε συνείδηση των πράξεών του και γνώριζε την ελληνική γλώσσα, ενώ -σύμφωνα με τους ισχυρισμούς τους- τις υπογραφές έθεσαν άλλοι συγγενείς σε συνεργασία με την ενάγουσα το δικαστήριο κρίνει ότι πρόκειται για περιστατικά, από τα οποία άλλα γνώριζαν με βεβαιότητα ότι ήταν αναληθή και άλλα τα αγνοούσαν τουλάχιστον από βαριά αμέλεια απορρίπτεται ο ισχυρισμός των εναγόμενων ότι ενήργησαν με τον τρόπο αυτό για να προστατεύσουν το κληρονομικό τους δικαίωμα.

Κατά μεν το άρθρο 57 ΑΚ, «όποιοι προσβάλλε-

ται παράνομα στην προσωπικότητά του έχει δικαίωμα να απαιτήσει να αρθεί η προσβολή και να μην επαναληφθεί στο μέλλον. Αξίωση αποζημίωσης σύμφωνα με τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες δεν αποκλείεται», κατά δε το άρθρο 59 του ίδιου κώδικα, «στις περιπτώσεις των δύο προηγούμενων άρθρων το δικαστήριο με την απόφασή του, υστέρη από αίτηση αυτού που έχει προσβληθεί και αφού λάβει υπόψη το είδος της προσβολής, μπορεί επιπλέον να καταδικάσει τον υπαίτιο να ικανοποιήσει την ηθική βλάβη αυτού που έχει προσβληθεί. Η ικανοποίηση συνίσταται σε πληρωμή χρηματικού ποσού σε δημοσίευμα, ή σε οτιδήποτε επιβάλλεται από τις περιστάσεις».

Από το συνδυασμό των πιο πάνω διατάξεων προκύπτει ότι, επί προσβολής της προσωπικότητας και εφόσον αυτή είναι παράνομη, ο νόμος καθιερώνει αντικειμενική ευθύνη του προσβάλλοντος, μόνον ως προς την αξίωση για την άρση της προσβολής, ενώ για την αξίωση αποζημίωσης, καθώς και για τη χρηματική ικανοποίηση, λόγω ηθικής βλάβης, εκείνου που έχει προσβληθεί, ο νόμος απαιτεί η προσβολή να είναι παράνομη και υπαίτια. Εξάλλου, κατά το άρθρο 914 ΑΚ: «όποιος ζημιώσει άλλον παράνομα και υπαίτια έχει υποχρέωση να τον αποζημιώσει», κατά δε το άρθρο 920 ΑΚ: «όποιος, γνωρίζοντας ή υπαίτια αγνοώντας, υποστηρίζει ή διαδίδει αναληθείς ειδήσεις, που εκθέτουν σε κίνδυνο την πίστη, το επάγγελμα ή το μέλλον άλλου, έχει την υποχρέωση να τον αποζημιώσει, ενώ κατά το άρθρο 932 του ίδιου κώδικα: «σε περίπτωση αδικοπραξίας, ανεξάρτητα από την αποζημίωση για την περιουσιακή ζημία, το δικαστήριο μπορεί να επιδικάσει εύλογη, κατά την κρίση του, χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης. Αυτό ισχύει ιδίως για εκείνον που έπαθε προσβολή της υγείας, της τιμής ή της αγνοίας του, ή στερήθηκε την ελευθερία του». Ειδικότερα, όπως προκύπτει από την πιο πάνω διάταξη του άρθρου 920 ΑΚ, προϋποθέσεις για την εφαρμογή της είναι: α')

Υποστήριξη ή διάδοση αναληθών ειδήσεων, η οποία μπορεί να γίνει με οποιονδήποτε τρόπο και μέσο. Υποστήριξη είναι ο ισχυρισμός των ειδήσεων μπροστά σε τρίτους, με επιχειρήματα υπέρ της αληθείας τους, ενώ διάδοση είναι η απλή ανακοίνωση (κοινολόγηση) ειδήσεων, που άλλος έχει υποστηρίξει. Ως ειδήσεις νοούνται οι πληροφορίες, που αναφέρονται σε οποιαδήποτε περιστατικά, σχέσεις ή καταστάσεις, οι οποίες εκθέτουν σε κίνδυνο, κατά το χρόνο της υποστήριξης ή διάδοσης, ένα από τα περιοριστικώς αναφερόμενα στην πιο πάνω διάταξη αγαθά, ήτοι την πίστη, το επάγγελμα ή το μέλλον του θιγομένου. Οι υποστηριζόμενες δε ή διαδιδόμενες ειδήσεις πρέπει να είναι σαφείς και συγκεκριμένες, να αναφέρονται δηλαδή σε ορισμένα γεγονότα, διότι αόριστες υπόνοιες, χωρίς αναφορά σε ορισμένα γεγονότα, δεν αποτελούν «ειδήσεις». Επιπλέον οι ειδήσεις αυτές πρέπει να είναι και αναληθείς, δηλαδή ή να μην αληθεύει εξ ολοκλήρου το σχετικό γεγονός, ή να παρουσιάζεται παραποιημένο. Αν το γεγονός αυτό αληθεύει, δεν γεννάται ευθύνη από την προαναφερόμενη διάταξη, αλλά ενδεχομένως από εκείνη του άρθρου 919 ΑΚ, εφόσον βέβαια συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του. β')

Γνώση ή υπαίτια άγνοια της αναληθείας των υποστηριζόμενων ή διαδιδόμενων ειδήσεων. Πρέπει δηλαδή, αυτός που υποστηρίζει ή διαδίδει τις αναληθείς ειδήσεις να γνωρίζει, ή υπαιτίως (δηλαδή από αμέλεια) να αγνοεί την αναλήθεια αυτών. Εάν ούτε γνώριζε την αναλήθεια των ειδήσεων, ούτε οποιαδήποτε αμέλεια μπορεί να του αποδοθεί για την εξακρίβωση της αναλήθειας αυτών, καμία ευθύνη από την παραπάνω διάταξη δεν τον βαρύνει. Σκοπός εξάλλου της διατάξεως είναι γενικότερα η πρόληψη διαδόσεως αναληθών ειδήσεων, γι' αυτό και δεν απαιτείται για την εφαρμογή της πρόθεση του διαδιδόντος να προξενήσει βλάβη στο θιγόμενο (ΕφΑΘ 10169/2002 ΕλλΔνη 45.1060). Οι υποστηριζόμενες ή διαδιδόμενες αναληθείς ειδήσεις να

εκθέτουν αιτιωδώς και πραγματικά σε κίνδυνο ένα από τα προαναφερόμενα αγαθά του θιγομένου, χωρίς να αρκεί η διαπίστωση ότι αυτές είναι αφηρημένα ικανές να εκθέσουν τα αγαθά αυτά σε κίνδυνο. Και δ') ύπαρξη ζημίας (περιουσιακής), αιτιωδώς προκαλούμενης από την έκθεση σε κίνδυνο ενός από τα παραπάνω αγαθά. Επιπλέον ο παθών, εκτός από την αποζημίωση, με βάση την αδικοπραξία του άρθρου 920 ΑΚ, δικαιούται και χρηματική ικανοποίηση για την ηθική βλάβη που υπέστη από τις αναληθείς ειδήσεις (ΑΠ 408/2007 ΕλλΔνη 49.200, ΑΠ 1772/2006 δημ. Νόμος). Από το συνδυασμό των ως άνω διατάξεων (άρθρα 914 και 932 ΑΚ) με αυτές των άρθρων 299, 300 ΑΚ συνάγεται ότι η χρηματική ικανοποίηση για την ηθική βλάβη, που υπέστη ο παθών από αδικοπραξία, επιδικάζεται σ' αυτόν κατ' ελεύθερη εκτίμηση του δικαστηρίου της ουσίας, με βάση τα υποβαλλόμενα υπό την κρίση του περιστατικά, σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας και τους κανόνες της λογικής, χωρίς να υποχρεούται να διατάξει αποδείξεις ως προς την επέλευση ή μη της ηθικής βλάβης, καθώς και ως προς το ύψος του ποσού της χρηματικής ικανοποίησης. Μεταξύ των κριτηρίων που λαμβάνει υπόψη το δικαστήριο για τον καθορισμό του ποσού της χρηματικής ικανοποίησης, είναι οι συνθήκες τέλεσης της αδικοπραξίας, το είδος της προσβολής, η περιουσιακή και κοινωνική κατάσταση των μερών, η βαρύτητα του πταίσματος του δράστη και το συντρέχον πταίσμα του παθόντος, με βάση το οποίο το δικαστήριο, ύστερα από σχετική ένσταση του υπόχρεου, μπορεί, ανάλογα με τη βαρύτητα που αποδίδει σ' αυτό, να επιδικάσει ή μη χρηματική ικανοποίηση, ή να μειώσει το ποσό αυτής. Ο προσδιορισμός του ποσού της εύλογης χρηματικής ικανοποίησης αφέθηκε στην ελεύθερη εκτίμηση του δικαστηρίου, η σχετική κρίση του οποίου δεν υπόκειται στον έλεγχο του Αρείου Πάγου, αφού σχηματίζεται από την εκτίμηση πραγματικών γεγονότων και χωρίς υπαγωγή του πορίσματος σε νο-

μική έννοια, ώστε να μπορεί να νοηθεί εσφαλμένη εφαρμογή του νόμου είτε ευθέως είτε εκ πλαγίου για έλλειψη νόμιμης βάσης (ΑΠ 972/1999 ΕλλΔνη 41.47). Ο παράνομος, όμως, χαρακτήρας της κατά τις διατάξεις των άρθρων 57, 914 και 920 ΑΚ αδικοπραξίας κατά της προσωπικότητας, που τελείται με την προσβολή της τιμής και υπολήψεως άλλου με εξύβριση ή δυσφήμιση, αίρεται κατά το άρθρο 367 ΠΚ, αν πρόκειται περί κρίσεων ή εκδηλώσεων που λαμβάνουν χώρα σε εκτέλεση νομίμων καθηκόντων ή άσκηση νομίμου εξουσίας ή εξ άλλου δικαιολογημένου ενδιαφέροντος. Η διάταξη αυτή, για την ενότητα της έννομης τάξης, εφαρμόζεται αναλογικά και στο χώρο του ιδιωτικού δικαίου, επομένως, αιρομένου του άδικου χαρακτήρα των προαναφερθεισών αξιοποιώνων πράξεων, αποκλείεται και το στοιχείο του παράνομου της επιζήμιας συμπεριφοράς, ως όρος της αντίστοιχης αδικοπραξίας του αστικού δικαίου (ΑΠ 1407/1998 ΠοινΧρον 1999. 745). Έτσι, η προβολή συνδρομής περίπτωσης του άρθρου 367 παρ. 1 του ΠΚ αποτελεί αυτοτελή ισχυρισμό, καταλυτικό της αγωγής του προσβληθέντος (ένσταση), λόγω άρσης του παράνομου της προσβολής.

Όμως, ο άδικος χαρακτήρας δεν αίρεται και συνεπώς παραμένει υποχρέωση αποζημίωσης του αδικηθέντος κατά το αστικό δίκαιο, όταν οι εκδηλώσεις αυτές περιέχουν τα συστατικά της συκοφαντικής δυσφημίσεως, δηλαδή αντικειμενικώς μεν την αναλήθεια του γεγονότος και υποκειμενικούς τη γνώση της αναληθείας, καθώς και όταν από τον τρόπο εκδήλωσεως ή από τις περιστάσεις προκύπτει σκοπός εξύβρισης, δηλαδή πρόθεση που κατευθύνεται ειδικά στην προσβολή της τιμής. Ο ειδικός αυτός σκοπός εξύβρισης υπάρχει στον τρόπο εκδήλωσεως της εξυβριστικής ή δυσφημιστικής συμπεριφοράς, όταν δηλαδή δεν ήταν πραγματικά αναγκαίος για να αποδοθεί, όπως έπρεπε αντικειμενικά, το περιεχόμενο της σκέψης του ενεργήσαντος προς προστασία δικαιολογημένου ενδιαφέρο-

ντος και όταν ο τελευταίος, αν και γνώριζε την έλλειψη της αναγκαιότητας του τρόπου αυτού, εντούτοις τον χρησιμοποίησε για να προσβάλει την τιμή του άλλου (ΑΠ 44/2009, ΑΠ 1886/2008 δημ. Νόμος, ΑΠ 137/1985, ΝοΒ 33.510, ΑΠ 1653/1983, ΝοΒ 32.543). Από τη διατύπωση δε της ίδιας διάταξης προκύπτει ότι ο σκοπός εξύβρισης αρκεί να προκύπτει αντικειμενικά από τις περιστάσεις και τον τρόπο εκδήλωσης και δεν είναι αναγκαίο να διαπιστωθεί ειδικός δόλος εξύβρισης στον υπαίτιο. Ο σκοπός δε εξύβρισης περιλαμβάνει όχι μόνον την εξύβριση σε στενή έννοια, αλλά και τη δυσφήμιση, δηλαδή μπορεί και η εκφορά «γεγονότων» να θεμελιώσουν εν προκειμένω την εξύβριση (βλ. Μ. Μαργαρίτη, *Ερμηνεία Ποινικού Κώδικα*, άρθρο 367, αριθμ. 15). Η προβολή από τον προσβληθέντα περιπτώσεως από την ΠΚ 367 παρ. 2 αποτελεί αντένσταση κατά της εκ της ΠΚ 367 παρ. 1 ενστάσεως (ΑΠ 387/2005 δημ. Νόμος). Στην προκειμένη περίπτωση, από την εκτίμηση των ενόρκων καταθέσεων των μαρτύρων αποδείξεως και ανταποδείξεως (ένας από κάθε διάδικη πλευρά), που εξετάστηκαν στο ακροατήριο του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου και περιέχονται στα ταυτάριθμα, με την εκκαλούμενη απόφαση, πρακτικά δημόσιας συνεδριάσεως, τα οποία προσκομίζονται με επίκληση, τα προσκομιζόμενα έγγραφα, μερικά από τα οποία μνημονεύονται παρακάτω, χωρίς να παραλειφθεί η συνεκτίμηση κανενός (σημειώνεται ότι η ένορκη βεβαίωση του Κ.Ι. ενώπιον της συμβολαιογράφου... που οι εκκαλούντες επικαλούνται και προσκομίζουν δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη, γιατί δεν έχουν ληφθεί μετά από νόμιμη κλήτευση όλων των εναγομένων, εφεσίβλητων), σε συνδυασμό και με τα διδάγματα της κοινής πείρας και λογικής, που λαμβάνονται υπόψη αυτεπαγγέλτως (άρθρο 336 παρ. 4 ΚΠολΔ, βλ. σχετ. ΑΠ 1456/1996 ΑρχΝ 48.311) αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Οι τρεις πρώτοι των εναγομένων άσκησαν ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδι-

κείου αγωγή κατά των δευτέρου και τρίτου των νυν εναγόντων, αδελφού τους και ανεψιού τους (γιου του προηγουμένου), αντίστοιχα, με την οποία ζητούσαν να αναγνωριστεί η ακυρότητα α') της υπ' αριθμ. 2706/1998 δημόσιας διαθήκης του Α.Κ. του Σ., πατέρα των ίδιων (εναγομένων) και του δευτέρου των νυν εναγόντων, η οποία συντάχθηκε ενώπιον της συμβολαιογράφου... πρώτης των νυν εναγόντων και η οποία δημοσιεύθηκε νόμιμα... πρακτικό του Μονομελούς Πρωτοδικείου και β') του υπ' αριθμ. 6701/2000 συμβολαίου δωρεάς εν ζωή της συμβολαιογράφου... που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Γ. με δωρητή τον ίδιο, γιατί, σύμφωνα με τα αναφερόμενα σ' αυτήν, τόσο κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης όσο και του συμβολαίου δωρεάς ο άνω διαθέτης και δωρητής, ηλικίας 90 και 92 ετών αντίστοιχα, βρισκόταν σε διανοητική ταραχή, που περιορίζε αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησης και τη δυνατότητα να αντιλαμβάνεται το περιβάλλον του, με εξασθενημένες, λόγω της ως άνω προχωρημένης ηλικίας του, τις σωματικές του δυνάμεις, οι οποίες δεν του επέτρεπαν ούτε την υπογραφή του να σχηματίσει και επιπλέον αγνοούσε την ελληνική γλώσσα, καθώς μιλούσε τουρκικά και κατά συνέπεια η συμπράξασα στη σύνταξη της διαθήκης πρώτη ενάγουσα της κρινόμενης αγωγής, βεβαίωσε ψευδώς ότι ο ως άνω διαθέτης ήταν ικανός να δηλώσει τη βούλησή του, που διατυπώθηκε και περιλήφθηκε σ' αυτήν και ότι υπέγραψε σε κάθε φύλλο αυτής, ενώ γνώριζε ότι οι εναγόμενοι με την ενλόγω αγωγή, καθώς και η σύζυγος του δεύτερου ενάγοντος και νυν τέταρτη ενάγουσα, σε συνεννόηση με την ίδια, ήταν αυτοί που υπέγραψαν στη θέση του διαθέτη. Πρέπει να σημειωθεί ότι με την ως άνω διαθήκη του ο διαθέτης... κατέλειπε τα περιουσιακά του στοιχεία στα τέκνα του, μεταξύ των οποίων και ο δεύτερος ενάγων και οι εναγόμενοι της κρινόμενης αγωγής, και με το συμβόλαιο δωρεάς δώρισε στον τρίτο των νυν ενα-

γόντων, γιο του δευτέρου των εναγόντων και εγγονό του, ένα ακίνητό του στην επέκταση του σχεδίου πόλης. Οι ίδιοι (τότε ενάγοντες, τώρα εναγόμενοι), περιέλαβαν αυτούσιους τους παραπάνω ισχυρισμούς τους και στις από... κατατεθείσες, επί της αγωγής αυτής, προτάσεις τους. Κατά την προφορική δε αυτή συζήτηση της ως άνω αγωγής τους ενώπιον του ως άνω δικαστηρίου, οι τρεις πρώτοι εναγόμενοι, τότε ενάγοντες, με δηλώσεις τους, υποβληθείσες διά του πληρεξουσίου δικηγόρου τους και καταχωρηθείσες στα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του, αφενός κατεμήνυαν την πρώτη με την κρινόμενη αγωγή ενάγουσα, για παράβαση του άρθρου 242 ΠΚ, επειδή ως συμβολαιογράφος, κατά τη σύνταξη της ως άνω προσβαλλόμενης διαθήκης, βεβαίωσε ψευδώς ότι ο διαθέτης κατά τον χρόνο κατάρτισης της διαθήκης είχε συνείδηση των πραττομένων, ενώ αυτός, ο οποίος, όπως δήλωναν τότε, διήνυε το 97ο έτος της ηλικίας του (βλ. πρακτικά συνεδρίασης αυτής), δεν είχε, κυρίως, λόγω των εξασθενημένων σωματικών δυνάμεών του, συνείδηση των πράξεών του, και αφετέρου προσέβαλαν τα ως άνω δημόσια έγγραφα ως πλαστά κατά το περιεχόμενο και τις υπογραφές του διαθέτη και του δωρητή και κατονόμασαν ως πλαστογράφους τους δεύτερο, τρίτο και τέταρτη των νυν εναγόντων.

Περαιτέρω ο τέταρτος των εναγομένων, ο οποίος είναι σύζυγος της κόρης του διαθέτη και δωρητή, εξετασθείς ως μάρτυρας απόδειξης, κατά την εκδίκαση της υπόθεσης αυτής ενώπιον του ως άνω δικαστηρίου, κατέθεσε ότι ο διαθέτης και δωρητής ήταν ανίκανος και να συντάξει διαθήκη και να συμπράξει στη σύναψη δωρεάς, γιατί δεν είχε ούτε την πνευματική διαύγεια να εκφράσει τη βούλησή του, ούτε ήταν και σε θέση να υπογράψει και ότι οι υπογραφές στις ως άνω συμβολαιογραφικές πράξεις δεν τέθηκαν από τον ίδιο, αλλά από τους δεύτερο, τρίτο και τέταρτη των ίδιων εναγόντων. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε εν μέρει οριστική απόφαση του

Πολυμελούς Πρωτοδικείου, η οποία απέρριψε ως κατ' ουσίαν αβάσιμη την κύρια βάση της αγωγής, με την οποία αιτούνταν η αναγνώριση της ακυρότητας των ως άνω συμβολαιογραφικών εγγράφων, για το λόγο ότι ο διαθέτης και δωρητής ήταν ανίκανος, εξαιτίας πνευματικής ασθένειας, προς σύνταξη διαθήκης και σύμπραξη ως δωρητής στην υπογραφή συμβολαίου δωρεάς, και την πρώτη επικουρική βάση της αγωγής, με την οποία αιτούνταν η αναγνώριση της ακυρότητας των ίδιων εγγράφων, για το λόγο ότι ο ίδιος διαθέτης και δωρητής αγνοούσε την ελληνική γλώσσα, δεχόμενο το ως άνω δικαστήριο ότι ο διαθέτης και δωρητής ήταν ικανός προς δικαιοπραξία, κατά τη σύνταξη των ως άνω συμβολαίων, και γνώριζε την ελληνική γλώσσα και ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, ως προς τη δεύτερη επικουρική βάση της αγωγής, διότι δημιουργήθηκαν σοβαρές υπόνοιες για το αν οι φερόμενες σε κάθε σελίδα της δημόσιας διαθήκης και του συμβολαίου δωρεάς υπογραφές του... έχουν τεθεί πράγματι από τον ίδιο και διέταξε τη διενέργεια γραφολογικής πραγματογνωμοσύνης. Από την ανάγνωση δε του σκεπτικού της απόφασης αυτής προκύπτει ότι το ενλόγω δικαστήριο οδηγήθηκε στην παραπάνω κρίση του, ήτοι ότι ο διαθέτης και δωρητής ήταν ικανός προς δικαιοπραξία, κατά τη σύνταξη των ως άνω συμβολαίων, κυρίως από την κατάθεση του μάρτυρα ανταπόδειξης..., ο οποίος ήταν παρών κατά τη σύνταξη του συμβολαίου δωρεάς και από τις νομότυπα προσκομιζόμενες στο ως άνω δικαστήριο, από τους τότε εναγομένους, ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων Π. Σ. και Κ. Ι. από τις οποίες προέκυψε ότι οι ίδιοι έρχονταν σε συχνή επικοινωνία με τον ως άνω δικαιοπάροχο, τον οποίο συναναστρέφονταν κοινωνικά και οι οποίοι κατέθεσαν σαφώς για την καλή του πνευματική κατά το χρόνο σύνταξης των ως άνω συμβολαίων κατάσταση, αλλά και για την ηλικία του, σωματική κατάσταση, καταθέσεις μάλιστα οι οποίες δεν αντικρούονταν από κάποια ιατρική βεβαίωση.

Αντιθέτως, από την επικαλούμενη και προσκομιζόμενη από τους νυν ενάγοντες, τότε εναγομένους, βεβαίωση του Γενικού Νοσοκομείου Γ. προέκυπτε ότι ο ως άνω δικαιούχος στις 19.7.1991 είχε υποστεί ένα εγκεφαλικό επεισόδιο, το οποίο, όμως, αντιμετωπίστηκε, ως παροδικό, στα εξωτερικά ιατρεία της παθολογικής κλινικής του, με δόση οδηγίων και από την... βεβαίωση του ίδιου νοσοκομείου προέκυπτε ότι αυτός νοσηλεύτηκε σ' αυτό κατά το χρονικό διάστημα από 1.4.01 έως 4.6.01, ήτοι μετά τη σύνταξη του δεύτερου από τα παραπάνω συμβόλαια, προς αντιμετώπιση εμπύρετης χρόνιας αποφρακτικής πνευμονοπάθειας. Τα παραπάνω δε αποδειχθέντα έκρινε ότι δεν αντικρούονταν από τα κατατιθέμενα από τους μάρτυρες απόδειξης, Ι.Ο. (νυν τέταρτου εναγομένου) και Α.Ο. ήτοι κόρης και συζύγου της -γαμπρού- του διαθέτη, αντίστοιχα, ενώπιον του ίδιου δικαστηρίου, επειδή εκτιμούσε ότι οι καταθέσεις τους, σε σχέση με τα παραπάνω πραγματικά περιστατικά, δεν χαρακτηρίζονταν από ακρίβεια και ευκρίνεια. Στην κρίση του δε το ίδιο δικαστήριο ότι ο ίδιος δικαιούχος γνώριζε την ελληνική γλώσσα οδηγήθηκε από τις, με επίκληση προσκομιζόμενες από τους τότε διαδίκους υπ' αριθμ. 895/1948, 12.229/1979, 1327/1986, 1386/1989, 142/1990 και συμβολαιογράφων... αντίστοιχα, από τις οποίες η υπ' αριθμ. 1327/1986 συμβολαιογραφική πράξη προσκομίστηκε με επίκληση από τους ίδιους τους εναγόμενους, τότε ενάγοντες, και από την οποία προέκυπτε ότι ως άνω διαθέτης από το έτος 1948 μέχρι το έτος 1996, ήτοι πριν από την υπογραφή των επίδικων συμβολαίων, είχε συνάψει διάφορες συμβάσεις, όπως αγορές, πωλήσεις, δωρεές και από τα οποία συνάγεται με βεβαιότητα ότι αυτός εξέφρασε τη βούλησή του, η οποία περιλαμβάνεται σ' αυτά, στην ελληνική γλώσσα, δεδομένου ότι δεν αναφέρεται σε κανένα από αυτά η σύμπραξη διερμηνέα. Από την εκτίμηση δε των ίδιων καταθέσεων των ως άνω μαρτύρων απόδειξης και ανταπό-

δειξης, και από το παρόν δικαστήριο οι οποίες προσκομίζονται με επίκληση των πρακτικών, στις οποίες είναι καταχωρημένες (πλην των ενόρκων βεβαιώσεων, οι οποίες δεν λαμβάνονται υπόψη από το παρόν δικαστήριο, επειδή δεν έχουν ληφθεί με κλήτευση όλων των νυν εναγομένων) προκύπτει ότι ο μάρτυρας ανταπόδειξης Χ.Χ. κατέθεσε σαφώς για την ικανότητα του ως άνω δικαιούχου, σωματική και πνευματική, κατά το χρόνο σύμπραξης στη σύναψη της δωρεάς, το έτος 2000, ο δε μάρτυρας απόδειξης Ι.Ο. κατέθεσε σαφώς για την ικανότητα του ίδιου κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης (βλ. κατάθεση μάρτυρα στα πρακτικά), πέραν του ότι και κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας και λογικής, εφόσον ο ως άνω δικαιούχος ήταν ικανός κατά το έτος 2000, ήταν το ίδιο ικανός και κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης, το έτος 1998, δεδομένου ότι δεν προέκυψε ότι έπασχε από κάποια χρόνια ασθένεια, πνευματική και σωματική, που τον καθιστούσε ανίκανο. Εξάλλου, η δεύτερη μάρτυρας απόδειξης (κόρη του διαθέτη) δεν κατέθεσε με βεβαιότητα ότι ο διαθέτης βρισκόταν σε διανοητική και σωματική αδυναμία, πριν από τη σύνταξη των συμβολαίων, περιπίπτοντας σε αντιφάσεις ως προς το χρόνο που εκδηλώθηκε η αδυναμία του, όπως δε συνάγεται από την κατάθεσή της θεμελιώνει την κρίση της περί την ανικανότητά του από τη συμπεριφορά του προς αυτήν, κυρίως κατά τη νοσηλεία του στο Γενικό Νοσοκομείο κατά το προαναφερθέν χρονικό διάστημα από 1.4.10 έως 4.6.01, ήτοι μετά τη σύνταξη και του δεύτερου συμβολαίου. Από τις ίδιες καταθέσεις των δύο αυτών μαρτύρων απόδειξης προκύπτει ότι τόσο οι ίδιοι (μάρτυρες) όσο και οι εναγόμενοι δεν είχαν συχνή επικοινωνία με τον ως άνω δικαιούχο, ο οποίος, όπως επίσης, προέκυψε από τις καταθέσεις τους, διέμενε σε κατοικία που βρισκόταν δίπλα στην κατοικία του δεύτερου ενάγοντος, ο οποίος και τον φρόντιζε, μαζί με τη σύζυγό του, νυν τέταρτη ενάγουσα. Περαιτέρω

προέκυψε ότι, μετά τη διενέργεια της ως άνω γραφολογικής πραγματογνωμοσύνης, που διατάχθηκε με απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου και τη σύνταξη της έκθεσης, από τον διορισθέντα με αυτήν για τη διενέργειά της, πραγματογνώμονα - δικαστικό γραφολόγο Π.Τ. το Δεκέμβριο του έτους 2005, στην οποία αυτός αποφαινόταν ότι οι υπογραφές του διαθέτη και δωρητή Α.Κ. στα ως άνω συμβόλαια είναι γνήσιες και με βεβαιότητα τέθηκαν από τον ίδιο, επειδή εντάσσονταν πλήρως στην υπογραφική του συνήθεια, εκδόθηκε απόφαση του ίδιου δικαστηρίου, η οποία απέρριψε ως κατ' ουσίαν αβάσιμη και τη δεύτερη επικουρική βάση της αγωγής. Από τα παραπάνω αποδεικνύεται ότι οι νυν εναγόμενοι και τότε ενάγοντες περιέλαβαν στην αγωγή τους και στις προτάσεις επ' αυτής και υποστήριξαν με δηλώσεις που καταχωρήθηκαν στα πρακτικά και ο τέταρτος αυτών βεβαίωσε με την κατάθεσή του, ως μάρτυρας κατά τη συζήτησή της, περιστατικά από τα οποία άλλα γνώριζαν με βεβαιότητα ότι ήταν αναληθή, όπως ότι ο διαθέτης αγνοούσε την ελληνική γλώσσα και για το λόγο αυτό συκοφαντικά για την πρώτη ενάγουσα - συμβολαιογράφο στην οποία απέδιδαν ότι βεβαίωσε ψευδώς ότι γνώριζε την ελληνική γλώσσα, και άλλα, όπως ότι ο διαθέτης ήταν ικανός να εκφράσει τη βούλησή του και να υπογράψει, τα αγνοούσαν τουλάχιστον από βαριά αμέλεια και ισχυριζόμενοι ότι για το λόγο αυτόν η πρώτη ενάγουσα βεβαίωσε ψευδώς ότι είχε ικανότητα να εκφράσει τη βούλησή του που περιέλαβε στην ως άνω διαθήκη, καθώς και ότι οι λοιποί τρεις ενάγοντες ήταν αυτοί που υπέγραψαν στη θέση του διαθέτη σε συνεργασία μαζί της, με τον τρόπο που διατυπώθηκαν και υποστηρίχθηκαν ήταν δυσφημιστικά και κατά συνέπεια ικανά να βλάψουν την τιμή και την υπόληψη των εναγόντων.

Ειδικότερα, ενώ οι νυν τρεις εναγόμενοι (τότε ενάγοντες) γνώριζαν ότι ο διαθέτης και δωρητής γνώριζε την ελληνική γλώσσα, αφού,

όπως παραπάνω προέκυψε, οι ίδιοι επικαλέστηκαν και προσκόμισαν και στην ίδια δίκη και στον ως άνω πραγματογνώμονα, συμβολαιογραφικά έγγραφα με συμβαλλόμενο τον ίδιο (διαθέτη), τα οποία επικαλούνται και προσκομίζουν και στην παρούσα δίκη και από τα οποία προέκυπτε με βεβαιότητα ότι αυτός εξέφρασε τη βούλησή του, η οποία περιλαμβανόταν σ' αυτά, στην ελληνική γλώσσα, δεδομένου ότι δεν αναφέρεται σε κανένα από αυτά η σύμπραξη διερμηνέα, εντούτοις με την αγωγή τους και τις προτάσεις τους υποστήριζαν ότι την αγνοούσε, και το επιβεβαίωνε ενόρκως με την κατάθεσή του ο τέταρτος αυτών, για να θεμελιώσουν σχετικό λόγο ακυρότητας των ως άνω συμβολαίων, συμπεριφορά που πρωτίστως αποδεικνύει τη συκοφαντική τους πρόθεση προς την πρώτη ενάγουσα - συμβολαιογράφο - η οποία βεβαίωσε κατά τη σύνταξη της διαθήκης ότι ο διαθέτης γνώριζε την ελληνική γλώσσα. Πέραν του ότι από την επισκόπηση των ίδιων εγγράφων θα μπορούσαν να διαπιστώσουν εάν επρόκειτο για την υπογραφή του διαθέτη, την οποία, ως τέκνα, όφειλαν να γνωρίζουν. Επίσης οι ίδιοι (εναγόμενοι), οι οποίοι όπως προαναφέρθηκε ότι προέκυψε από τις καταθέσεις των μαρτύρων απόδειξης - κόρη και γαμπρός αντίστοιχα του διαθέτη - δεν επισκέπτονταν συχνά τον ως άνω δικαιοπάροχο, δεν περιορίστηκαν στην έκφραση απλών ενδοιασμών, για το αν όσα βεβαίωσε η συμβολαιογράφος, πρώτη ενάγουσα, ανταποκρίνονταν στην αλήθεια, συνδέοντάς τα με όσα γνώριζαν για τη σωματική και πνευματική κατάσταση του ως άνω διαθέτη και δωρητή, αλλά, όπως προαναφέρθηκε, δήλωναν ρητώς στα πρακτικά της ως άνω δίκης ότι την καταμήνυαν για το αδίκημα της ψευδούς βεβαίωσης, διατυπώνοντας με βεβαιότητα πλέον ότι ήταν ψευδή όσα βεβαίωσε στο ως άνω συμβολαιογραφικό έγγραφο, ζητώντας την τιμωρία της, με συνέπεια η συμπεριφορά τους αυτή, έτσι όπως εκδηλώθηκε, να αποδίδεται σε πρόθεση δυσφημιστική. Περαιτέρω, ενώ από την επικα-

λούμενη και προσκομιζόμενη από όλους τους διαδίκους ληξιαρχική πράξη γέννησης του διαθέτη προκύπτει ότι ο τελευταίος γεννήθηκε το έτος 1909 και συνεπώς ήταν ηλικίας 89 και 91 ετών, αντίστοιχα, κατά τους χρόνους σύνταξης των παραπάνω συμβολαίων, και οι ίδιοι στην αγωγή τους αναφέρουν ότι ήταν 90 και 92 αντίστοιχα κατά το χρόνο σύνταξης των ως άνω συμβολαίων, κατά τη συζήτηση της αγωγής τους, διά του πληρεξουσίου τους δικηγόρου δήλωναν και καταχωρήθηκε στα πρακτικά του ως άνω δικαστηρίου, ότι ήταν 97 ετών, ήτοι γεγονός αναληθές, για να θεμελιώσουν τον ισχυρισμό τους ότι κυρίως λόγω της προχωρημένης ηλικίας του είχε και εξασθενημένες σωματικές δυνάμεις και δεν είχε τη δυνατότητα να εκφράσει με σαφήνεια τη βούλησή του και να θέσει την υπογραφή του σε κάποια έγγραφα και γενικά να προβεί στη σύναψη δικαιοπραξίας με τον τρόπο αυτόν, αφήνοντας όμως συγχρόνως να υπονοηθεί με τις δηλώσεις αυτές ότι οι ενάγοντες συγγενείς του μπορούσαν εύκολα να κατευθύνουν και να επηρεάσουν τη βούλησή του, η οποία διατυπώθηκε με τη βοήθεια της πρώτης ενάγουσας, συμβολαιογράφου, συμπεριφορά όμως που καταδεικνύει τη δυσφημιστική πρόθεση των εναγομένων απέναντι σε όλους τους ενάγοντες. Εκδήλωση της ίδιας πρόθεσης των εναγομένων είναι και το ότι οι νυν εναγόμενοι ανέφεραν και στην αγωγή και στις προτάσεις της ότι οι νυν ενάγοντες συγγενείς εναγόμενοι, σε συνεννόηση με την ίδια πρώτη ενάγουσα της κρινόμενης αγωγής, υπέγραψαν και στη θέση του διαθέτη, της συνταχθείσης από αυτήν διαθήκης, κατονομάζοντας τους τρεις ενάγοντες ως πλαστογράφους και την ίδια συνεργό στο αδίκημα της πλαστογραφίας, που τελέστηκε κατ' αυτούς από τους πρώτους, ενώ αυτοί γνώριζαν ότι, ακόμη και αν ο διαθέτης δεν μπορούσε να υπογράψει, λόγω εξασθενημένων σωματικών δυνάμεων (όπως ισχυρίστηκαν με την αγωγή τους, ως ενάγοντες), δεν τον καθιστούσε και ανίκανο προς σύνταξη των παραπά-

νω δικαιοπραξιών, αφού η ενάγουσα συμβολαιογράφος είχε τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την προβλεπόμενη από το νόμο διαδικασία, για όσους δεν γνώριζαν γραφή, ή για όσους δεν μπορούν για οποιονδήποτε άλλο λόγο να υπογράψουν (άρθρο 1733 παρ. 2 ΑΚ), και όχι να επιτρέψει την πλαστογράφιση των συνταχθέντων από αυτήν εγγράφων, θέτοντας μάλιστα σε σοβαρό κίνδυνο την επαγγελματική της υπόσταση. Εξάλλου, οι ίδιοι θα δικαιολογούνταν για την προσβολή των επιδίκων εγγράφων ως πλαστών, με τον ως άνω κατηγορηματικό τρόπο, εάν πριν από την προβολή του σχετικού ισχυρισμού είχαν απευθυνθεί σε ιδιώτη πραγματογνώμονα γραφολόγο, για να διερευνήσει εάν οι υπογραφές στα επίδικα συμβόλαια ήταν του διαθέτη και δικαιοπαρόχου τους και μετά από σχετική διαβεβαίωσή του περί της πλαστότητάς των προέβλλαν αυτή. Είναι δε βέβαιο ότι οι νυν εναγόμενοι (τότε ενάγοντες) ήταν αυτοί που ανέφεραν στον πληρεξούσιο δικηγόρο τους τα συγκεκριμένα περιστατικά, τα οποία περιέλαβε στην αγωγή και στις προτάσεις που κατέθεσε κατά τη συζήτησή της και κατά συνέπεια είχε την έγκρισή τους για τα εκτιθέμενα στα ενλόγω δικόγραφα, επιπλέον δε ο πρώτος από αυτούς ήταν παρών κατά την υποβολή της ένστασης πλαστογραφίας στο ακροατήριο και στους απόντες τέθηκε προθεσμία για τη συμπλήρωση της παροχής πληρεξουσιότητας, την οποία και παρείχαν, όπως προκύπτει από την απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου. Οι εναγόμενοι με τις προτάσεις τους, τόσο ενώπιον του Πρωτόδικου δικαστηρίου όσο και με τις προτάσεις ενώπιον του παρόντος δικαστηρίου, ισχυρίστηκαν ότι προέβησαν στην άσκηση της ως άνω αγωγής, με τους ως άνω ισχυρισμούς, τους οποίους επανέλαβαν στις προτάσεις τους και κατόπιν αιτήσεώς τους καταχωρήθηκαν και στα πρακτικά, και οι οποίοι αποδείχθηκαν κατά τα παραπάνω αναληθείς, όχι από συκοφαντική και δυσφημιστική προς τους ενάγοντες πρόθεση, αλλά μόνον προς

προστασία του κληρονομικού τους δικαιώματος, το οποίο, όπως διατείνονται, προσβλήθηκε με τα παραπάνω συμβόλαια. Σχετικά με τον ισχυρισμό αυτόν, ο οποίος, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στη μείζονα σκέψη, αποτελεί αυτοτελή ισχυρισμό καταλυτικό της αγωγής του προσβληθέντος (ένσταση), λόγω άρσης του παρανόμου της προσβολής, στηριζόμενος στο άρθρο 367 παρ. 1 του ΠΚ, πρέπει να ληχθούν τα εξής: εάν οι εναγόμενοι θεωρούσαν ότι αδικούνταν με την κατάληψη λιγότερων περιουσιακών στοιχείων, με τη διαθήκη, από όσα τους αναλογούσαν, με βάση τον αριθμό των περιουσιακών στοιχείων του διαθέτη -πατέρα τους-, θα μπορούσαν να προστατεύσουν το δικαίωμά τους αυτό με την άσκηση αγωγής προσβολής νομίμου μοίρας, και όχι να υποστηρίξουν τα παραπάνω συκοφαντικά και δυσφημιστικά, για τους ενάγοντες γεγονότα, αφού με βάση τα παραπάνω αποδειχθέντα, όφειλαν να γνωρίζουν ότι δεν συνέτρεχαν οι λόγοι ακυρότητας των επιδικών εγγράφων, που αυτοί υποστήριζαν. Πέραν του ότι οι ίδιοι όφειλαν να αναγνωρίσουν ότι ο διαθέτης κατέλειπε με την ως άνω διαθήκη περισσότερα περιουσιακά στοιχεία στο δεύτερο ενάγοντα και δώρισε με το εν λόγω συμβόλαιο στον τρίτο ενάγοντα, γιο του προηγούμενου και εγγονό του, το συγκεκριμένο ακίνητο, σε ένδειξη ευγνωμοσύνης προς το πρόσωπο του πρώτου ενάγοντος και της συζύγου του, τέταρτης εναγομένης, οι οποίοι, όπως προκύπτει από τις καταθέσεις των ίδιων ως άνω μαρτύρων (κόρης και συζύγου της), κατά τη συζήτηση της ως άνω αγωγής, ήταν συνέχεια κοντά του και ήταν αυτοί που τον φρόντιζαν μέχρι το τέλος της ζωής του.

Οι εναγόμενοι, όμως, περιέλαβαν και στην αγωγή τους και στις προτάσεις τους τα παραπάνω περιστατικά, και ο τέταρτος αυτών τα επιβεβαίωσε ενόρκως, από τα οποία άλλα μεν ήταν συκοφαντικά, όπως παραπάνω αναφέρθηκαν και άλλα, από τον τρόπο που προέκυψε ότι διατυπώθηκαν και υποστηρίχθηκαν, κατά τα πα-

ραπάνω, υπερέβησαν τα όρια υπεράσπισης του συγκεκριμένου δικαιώματός τους και καταδεικνύουν σκοπό εξύβρισης των εναγόντων, με τη μορφή της δυσφήμισης, κατά τα αναφερόμενα στη μείζονα σκέψη, θεμελιώνοντας έτσι το στοιχείο του παρανόμου, ως όρου της προσβολής της προσωπικότητας των εναγόντων. Με βάση συνεπώς τα παραπάνω αποδειχθέντα πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος ο ως άνω ισχυρισμός των εναγομένων, που ερείδεται στο άρθρο 367 παρ. 1 ΑΚ. Περαιτέρω, τα παραπάνω αναφερόμενα με την αγωγή, τις προτάσεις επ' αυτής, τα καταχωρηθέντα στα πρακτικά και κατατεθέντα από τον τέταρτο εναγόμενο, σε σχέση με την πρώτη ενάγουσα, με τα οποία, όπως αποδείχθηκε, την εμφανίζουν και υποστηρίζουν ως παραβάτη του άρθρου 242 ΠΚ και ως άμεσο συνεργό στο αδίκημα της πλαστογραφίας, τα οποία έλαβαν μεγάλη δημοσιότητα, με τον τρόπο που πραγματώθηκαν, αφού περιήλθαν σε γνώση όλων των παραγόντων της δίκης, καθώς και μεγάλου αριθμού δικηγόρων, οι οποίοι ήταν παρόντες, λόγω της συνεδρίασης κατ' εκείνη την ημέρα του Πολυμελούς Πρωτοδικείου αλλά και διαδίκων, τα οποία ήταν αναληθή και ικανά να βλάψουν την τιμή και την υπόληψή της, και κυρίως την επαγγελματική της υπόσταση, αφού της αποδίδεται η τέλεση τόσων σοβαρών και τέτοιας κοινωνικής σημασίας αδικημάτων, κατά την ενάσκηση μάλιστα των επαγγελματικών της καθηκόντων και τα οποία έγιναν ευρέως γνωστά στην πόλη και στο χώρο κυρίως όπου δραστηριοποιούνταν επαγγελματικά, όπως και πράγματι αυτή είχε βλαφθεί. Αλλά και οι λοιποί ενάγοντες, από τα παραπάνω αναφερόμενα γι' αυτούς, υπέστησαν προσβολή στην τιμή και στην υπόληψή τους, αφού με τον τρόπο που εκτέθηκαν αυτά και υποστηρίχθηκαν από τους εναγόμενους, ο κοινωνικός τους περίγυρος, στη μικρή κοινωνία της κωμόπολης και του χωριού τους, στον οποίο έγιναν αμέσως γνωστά, μπορούσε να σχηματίσει την αντίληψη ότι ήταν άτομα χω-

ρίς ηθικούς φραγμούς, τα οποία, προκειμένου να προσπορίσουν οικονομικά οφέλη, όχι μόνον εκμεταλλεύονταν την αδύναμη θέση στην οποία βρισκόταν ένα δικό τους πρόσωπο, αλλά δεν δίστασαν να προβούν και στην τέλεση ποινικού αδικήματος, ήτοι αυτού της πλαστογραφίας, για την ίδια ως άνω αιτία, σε βάρος μάλιστα στενών συγγενικών τους προσώπων, όπως οι εναγόμενοι. Από την προσβολή δε αυτήν οι εκκαλούντες ενάγοντες υπέστησαν θλίψη και στενοχώρια, ήτοι ενδιάθετες ψυχικές καταστάσεις, παραγωγικές ηθικής των ιδίων βλάβης, προς αποκατάσταση της οποίας δικαιούνται, κατ' άρθρο 57 εδ. β', 59, 914, 932 ΑΚ, χρηματικής ικανοποιήσεως. Αφού δε ληφθούν υπόψη το είδος της προσβολής και οι συνθήκες τελέσεως αυτής, η έκταση της βλάβης, η βαρύτητα του πταίσματος των εφεσίβλητων εναγομένων, καθώς και η περιουσιακή και κοινωνική κατάσταση των διαδίκων από τους οποίους η πρώτη εκκαλούσα - ενάγουσα είναι, όπως προαναφέρθηκε, συμβολαιογράφος, ο δεύτερος ενάγων συνταξιούχος οικοδόμος, ο τρίτος άνεργος και η τέταρτη οικοκυρά, όλοι δε οι εναγόμενοι αγρότες, πρέπει να επιδικασθεί για την αιτία αυτή στη μεν πρώτη εκκαλούσα ενάγουσα το ποσό των 10.000 ευρώ, σε καθένα δε από τους λοιπούς εκκαλούντες - ενάγοντες, το ποσό των 3.000 ευρώ, το οποίο κρίνεται εύλογο (άρθρο 932 ΑΚ). Μετά τα αποδεχθέντα αυτά πραγματικά περιστατικά, το Πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, το οποίο δέχθηκε ότι οι ως άνω ισχυρισμοί των εναγομένων και κυρίως αυτός περί πλαστογραφίας είναι δυσφημιστικοί, αλλά ότι αυτοί ενήργησαν εντός των επιβαλλομένων, για τη διαφύλαξη των δικαιωμάτων τους, ορίων και δεν απέβλεπαν στη μείωση της τιμής και της υπόληψης των εναγόντων και απέρριψε την αγωγή ως ουσιαστικά αβάσιμη, έσφαλε ως προς την ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου, καθώς και στην εκτίμηση των αποδείξεων, κατά τον βάσιμο προς τούτο μοναδικό λόγο της εφέσεως των εναγόντων.

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριθ. 913/2010

Αρνητική αγωγή: η αρνητική αγωγή ασκείται σε περίπτωση μερικής προσβολής της κυριότητας, δηλαδή όταν ο κύριος διαταράσσεται στη νομή που ασκεί στο πράγμα και όχι όταν προσβάλλεται με άλλο τρόπο, όπως αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος, οπότε προστατεύεται με τη διεκδικητική αγωγή' έννοια διατάραξης' αρνητική αγωγή και συγκυριότητα. Οριζόντια ιδιοκτησία: ο καθορισμός των διαιρετών ιδιοκτησιών, των κοινόκτητων και των κοινόχρηστων μερών μιας οικοδομής γίνεται με τη συστατική της οροφοκτησίας πράξη και όχι με το εργολαβικό, που δημιουργεί μόνον ενοχικές αξιώσεις ή υποχρεώσεις μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου' δώμα που προβλέπεται στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή τα αρχικά κατασκευαστικά σχέδια δεν αποτελεί προσθήκη αυτού που έχει παρακρατήσει το δικαίωμα της καθ' ύψος επέκτασης και, αν δεν ορίστηκε ως διαιρετή ιδιοκτησία, ανήκει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής' δυνατή η συμφωνία που περιλαμβάνεται στον κανονισμό, σύμφωνα με την οποία η αποκλειστική χρήση του δώματος ανήκει σε ορισμένο συνιδιοκτήτη, αρκεί η χρήση αυτή να συνάδει με τις λειτουργικές χρησιμότητές του (λ.χ. άπλωμα ρούχων, τοποθέτηση γλαστρών)' η μετατροπή του σε στεγασμένο χώρο ή σε επαγγελματική στέγη προϋποθέτει ομόφωνη απόφαση όλων των συνιδιοκτητών, η εγκυρότητα της οποίας δεν θίγεται από τις πολεοδομικές διατάξεις, εκτός αν προβλέπεται ρητά σχετική απαγόρευση. Κατάχρηση δικαιώματος: ειδικότερες μορφές αποτελούν η αποδυνάμωση του δικαιώματος και η μεταβολή της προηγούμενης συμπεριφοράς του δικαιούχου. Προϋποθέσεις για τη θεμελίωση της καταχρηστικότητας. Η αδράνεια του δικαιούχου όσο αναμένει τις ενέργειες δημόσιας υπηρεσίας δεν αρκεί για να θεμελιώσει τη σχετική ένσταση του εναγομένου.

II. α) Κατά τη διάταξη του άρθρου 1108 § 1 εδ. α' ΑΚ, αν η κυριότητα προσβάλλεται με άλλον τρόπο εκτός από αφαίρεση ή κατακράτηση, ο κύριος του πράγματος δικαιούται να απαιτήσει από εκείνο που προσέβαλε την κυριότητα να άρει την προσβολή και να την παραλείπει στο μέλλον. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι η αρνητική αγωγή, της οποίας βάση είναι η κυριότητα του ενάγοντος επί του πράγματος και η προσβολή της με πράξεις διατάραξης ή επέμβασης, ασκείται στην περίπτωση μερικής και όχι ολικής προσβολής της κυριότητας, δηλαδή όταν ο κύριος διαταράσσεται στη νομή του που ασκεί επί του πράγματος και όχι όταν προσβάλλεται με άλλον τρόπο, όπως με την αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος, οπότε προστατεύεται με τη διεκδικητική αγωγή κατ' αυτού που κατέχει το πράγμα. Διατάραξη της κυριότητας (ή συγκυριότητας) αποτελεί κάθε έμπρακτη εναντίωση στο θετικό ή αποθετικό περιεχόμενο της κυριότητας, δηλαδή όταν ο εναγόμενος ενεργεί στο πράγμα πράξεις, τις οποίες μόνον ο κύριος δικαιούται να ενεργήσει, ή όταν εμποδίζει τον κύριο να ενεργήσει στο δικό του πράγμα, η δε διατάραξη αυτή έχει ως συνέπεια τη μη ελεύθερη και ανενόχλητη χρησιμοποίηση, εκμετάλλευση και απόλαυση ορισμένων μόνον εξουσιών από την κυριότητα επί του πράγματος (ΑΠ 1026/2006 ΝοΒ 56.618, ΑΠ 399/2006 ΕλλΔνη 47.828, ΕφΑΘ 2067/2005 ΕλλΔνη 47.535, ΕφΑΘ 3770/2004 ΕλλΔνη 45.1692, ΕφΑΘ 5518/2003 ΕλλΔνη 45.182, Εφθεσ 2618/2006 Αρμ 61.1924, ΕφΠειρ 766/2005 ΕλλΔνη 47.845). Περαιτέρω, ενάγων επί αρνητικής αγωγής μπορεί να είναι όχι μόνον ο κύριος αλλά και ο κατά το άρθρο 1113 ΑΚ συγκύριος του ακινήτου, του οποίου η άσκηση της κυριότητας επηρεάζεται, εναγόμενος δε όποιος διά πράξεως ή παραλείψεως του επηρεάζει την άσκηση της κυριότητας του ενάγοντος, ακόμη και ο συγκύριος (ΑΠ 685/1981 ΝοΒ 30.226).

Ακόμη, ο κύριος μπορεί να απαιτήσει και την αναγνώριση της κυριότητας ή συγκυριότητάς

του στο επίδικο, όταν αμφισβητείται από τον εναγόμενο, οπότε η αγωγή έχει χαρακτήρα αρνητικής αγωγής του άρθρου 1108 ΑΚ, στην οποία έχει σωρευτεί παραδεκτά και αναγνωριστική αγωγή δικαιώματος κυριότητας του πράγματος (ΕφΑΘ 913/2006, ΕφΑΘ 7997/1999 ΕλλΔνη 42.450, Κ. Παπαδόπουλος, *Αγωγές Εμπράγματος Δικαίου*, Τόμος 1ος, § 155.4, σελ. 371, Κατράς, *Αγωγές Αστικού Κώδικα και Ενστάσεις*, έκδοση 4η, § 112, Ζ.4, σελ. 744).

β) Από τις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 4, 5 και 13 ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ προκύπτει ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους δημιουργείται χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος αυτού και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα επί του εδάφους, ο δε κύριος του διαμερίσματος ορόφου, εφόσον δεν υφίσταται κανονισμός ή δεν ορίζεται σε τούτον διαφορετικά, έχει όλες τις εξουσίες που απορρέουν από την κυριότητα, μεταξύ των οποίων και αυτή της ενέργειας πάσης μεταβολής ή προσθήκης στο αυτοτελές οικοδόμημα, όροφο αυτού κ.λπ., αρκεί να μην παραβιάζει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών και να μην ελαττώνεται η ασφάλεια τούτων ή του οικοδομήματος. Μπορεί, επίσης, να κάνει απόλυτη χρήση των κοινών πραγμάτων με τον όρο να μη βλάπτει τα δικαιώματα των λοιπών ιδιοκτητών, ούτε να μεταβάλλει το συνηθισμένο προορισμό τους. Ο ειδικότερος προσδιορισμός των κοινόκτητων και κοινόχρηστων αυτών μερών γίνεται είτε με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των οροφοκτητών, κατά τα άρθρα 4 παρ. 1, 5 και 13 του άνω νόμου 3741/1929 ΟΛΑΠ 8/2002, η δε ρύθμιση αυτή για τα κοινόχρηστα μέρη είναι άσχετη προς το τυχόν εργολαβικό μεταξύ του οικοπεδούχου και του εργολάβου, στον οποίο ανατέθηκε η ανέγερση πολυώροφης οικοδομής. Αυτό (εργολαβικό) δεν ιδρύει την οροφοκτησία, ως μορφή οριζόντιας διαιρεμένης κυριότητας επί ορόφων ή διαμερισμάτων αυτών,

αλλ' είναι ενοχική απλώς σύμβαση παράγουσα ενοχικές μόνον αξιώσεις και υποχρεώσεις μεταξύ των συμβληθέντων μερών.

Επομένως, το ποια μέρη απαρτίζουν την οικοδομή και θα υπαχθούν έτσι στο σύστημα της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας, καθώς επίσης ποια από αυτά θα αποτελέσουν ιδιαίτερες ιδιοκτησίες και ποια (πέραν των κατά το νόμο κοινοκτητών και κοινοχρήστων) θα παραμείνουν ως κοινόκτητα στην κοινή των ιδιοκτητών χρήση, προβλέπεται και καθορίζεται αποκλειστικά στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη. Αν στην πράξη αυτή (ή και στα κατασκευαστικά σχέδια που τη συνοδεύουν, ως μέρος αυτής) έχει προβλεφθεί κτίσμα στο δώμα, αυτό περιλαμβάνεται στην αρχική οικοδομή που υπάγεται στην οροφοκτησία, άρα δεν αποτελεί προσθήκη ανήκουσα στον έχοντα τυχόν παρακρατήσει το δικαίωμα περαιτέρω οικοδόμησης (δικαίωμα υψού) και, εφόσον δεν ορίστηκε ότι αυτό θα αποτελέσει χωριστή ιδιαίτερη ιδιοκτησία, μέλλουσα να περιέλθει σε ορισμένο πρόσωπο, ανήκει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη και περιέρχεται κατά κυριότητα, νομή και χρήση σε όλους κατά το λόγο της εξ αδιαιρέτου μερίδας εκάστου (ΑΠ 22/2201 Νόμος). Επίσης, μπορεί να περιληφθεί στον κανονισμό συμφωνία, με την οποία ένας ή και περισσότεροι από τους συνιδιοκτήτες θα έχουν το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητο και κοινόχρηστο τμήμα της οικοδομής, αλλά για τον προορισμό που το τμήμα αυτό από τη φύση του έχει και προκύπτει από τις λειτουργικές χρησιμότητες του οικοδομήματος που ορίζονται από τον κανονισμό, την τοποθεσία του ακινήτου και τις τακτικές συνήθειες της περιοχής. Τέτοια συνηθισμένη χρήση για το δώμα είναι το άπλωμα και το τίναγμα των ρούχων, η τοποθέτηση γλαστρών κ.λπ., όχι όμως και η μετατροπή του σε στεγασμένο χώρο ή για επαγγελματική χρήση τρίτων (ΑΠ 1830/2005, ΑΠ 22/1997 Νόμος). Μια τέτοιας φύσεως μεταβολή μπορεί να επέλθει μόνο με κοινή απόφαση όλων των συνιδιο-

κτητών, η εγκυρότητα των συμφωνιών των οποίων δεν θίγεται από τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (περί αυθαιρέτων κατασκευών κ.λπ.), εκτός αν προβλέπεται ρητά απαγόρευση των συμφωνιών αυτών (ΟΛΑΠ 380/1977, ΑΠ 1830/2005 Νόμος, ΑΠ 403/1997 ΕλλΔνη 39. 123, ΑΠ 881/1984 ΕΔΠολ 1984. 1995, ΑΠ 1450/1983 ΝοΒ 32.1201). Έτσι, κάθε συνιδιοκτήτης, εφόσον από τις ενέργειες είτε άλλου συνιδιοκτήτη είτε τρίτου, μη συνιδιοκτήτη, παραβλάπτεται στη χρήση των κοινών πραγμάτων και μειώνεται η ασφάλεια της οικοδομής, έχει το δικαίωμα να ζητήσει με αγωγή την επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση. Το δικαίωμα των θιγόμενων συνιδιοκτητών στην περίπτωση αυτή ασκείται σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις του νόμου και δεν ενέχει άνευ άλλου καταχρηστικότητα, ακόμη και αν πέρασαν πολλά έτη από τις βλαπτικές ενέργειες (ΑΠ 463/2003 Νόμος).

γ) Με το άρθρο 281 του ΑΚ ορίζεται ότι η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται, αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, για να θεωρηθεί η άσκηση του δικαιώματος ως καταχρηστική, θα πρέπει η προφανής υπέρβαση των ορίων που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο οικονομικός ή κοινωνικός σκοπός του δικαιώματος να προκύπτει από τη συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε ή τις περιστάσεις που μεσολάβησαν ή από άλλα περιστατικά, τα οποία, χωρίς να εμποδίζουν τη γέννηση ή να επάγονται την απόσβεση του δικαιώματος, καθιστούν μη ανεκτή την άσκησή του, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου (ΟΛΑΠ 17/1995). Η συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε μπορεί να συνίσταται σε θετική πράξη ή παράλειψή του, καταχρηστική δε άσκηση του δικαιώματος υφίσταται όχι μόνο στην περίπτωση αδράνειας του δικαιούχου να ασκήσει το δικαίωμά του, η

οποία, εάν συνοδεύεται και από άλλες περιστάσεις, μπορεί να θεμελιώσει την ένσταση καταχρηστικότητας υπό την ειδικότερη μορφή της αποδυνάμωσης του δικαιώματος (ΟΛΑΠ 7/2002, ΟΛΑΠ 62/90, 56/90 Νόμος, ΑΠ 971/2004 ΕλλΔνη 46.421, ΑΠ 66/2004, 291/2003 Νόμος, ΑΠ 1129/2002 ΕλλΔνη 45.1036, ΑΠ 321/2002, 879/2002 ΕλλΔνη 44.143-1306), αλλά και στην περίπτωση που η μεταβολή της προηγούμενης συμπεριφοράς του δικαιούχου, που είχε δημιουργήσει στον προσβολέα την εύλογη πεποίθηση ότι δεν θα ασκήσει αυτός το δικαίωμά του και είχε συντελέσει στην ενέργεια πράξεων από εκείνον που αποκρούει το δικαίωμα και στη δημιουργία ορισμένης πραγματικής κατάστασης, είναι αδικαιολόγητη και μη αναμενόμενη, η λόγω δε της μεταβολής της συμπεριφοράς αυτής άσκηση του δικαιώματος επιφέρει ανατροπή της κατάστασης που δημιουργήθηκε, με επαχθείς, αν και όχι κατ' ανάγκην αφόρητες ή υπέρμετρα επαχθείς συνέπειες, για την αποτροπή των οποίων, με γνώμονα την καλή πίστη, τα χρηστά ήθη ή τον οικονομικό και κοινωνικό σκοπό του δικαιώματος, να παρίσταται επιβεβλημένη η θυσία του (ΑΠ 263/2007 Νόμος).

III. Στην προκείμενη περίπτωση, από την εκτίμηση των ενόρκων καταθέσεων των μαρτύρων αποδείξεως και ανταποδείξεως, που εξετάστηκαν ενώπιον του Εισηγητή Δικαστή, που ορίστηκε με την υπ' αριθμ. 19995/1999 μη οριστική απόφαση του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου και περιλαμβάνονται στην υπ' αριθμ. 16911/2000 έκθεση εξέτασης μαρτύρων, οι οποίες (καταθέσεις) εκτιμώνται (άρθρο 340 ΚΠολΔ) καθ' εαυτές και σε συνδυασμό μεταξύ τους και προς τις υπόλοιπες αποδείξεις κατά το λόγο της γνώσεως και της αξιοπιστίας του κάθε μάρτυρα, από όλα ανεξαιρέτως τα έγγραφα που οι διάδικοι νόμιμα προσκομίζουν και επικαλούνται, τα οποία το Δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του είτε ως αυτοτελή αποδεικτικά μέσα, είτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων (άρθ.

339, σε συνδ. με αρθρ. 395 ΚΠολΔ), για μερικά από τα οποία γίνεται ειδική αναφορά παρακάτω, χωρίς όμως να έχει παραλειφθεί κάποιο για την ουσιαστική διάγνωση της παρούσας διαφοράς, αποδείχθηκαν, κατά τη κρίση του Δικαστηρίου, τα ακόλουθα περιστατικά: Οι ενάγοντες και ήδη εφεσίβλητοι είναι ιδιοκτήτες χωριστών και διακεκριμένων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων) της πολυώροφης οικοδομής που βρίσκεται στη Νεάπολη Θεσσαλονίκης, η οποία διέπεται από τις διατάξεις του νόμου 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους. Συγκεκριμένα ο πρώτος από αυτούς είναι κύριος του διαμερίσματος του τρίτου ορόφου της ανωτέρω οικοδομής, εμβαδού μικτού 121 τ.μ., και καθαρού 101,20 τ.μ, στο οποίο αναλογεί εξ αδιαιρέτου ποσοστό 18,5% στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής, ενώ η δεύτερη ενάγουσα είναι κυρία ενός αυτοτελούς και διηρημένου διαμερίσματος, που βρίσκεται στον δεύτερο όροφο της ένδικης οικοδομής, εμβαδού 121 τ.μ, και καθαρού 101,20 τ.μ, στο οποίο αναλογεί ποσοστό 18,5% εξ αδιαιρέτου των κοινοχρήστων και κοινοκτητών μερών και εγκαταστάσεων της όλης οικοδομής. Η ανωτέρω πολυώροφη οικοδομή, όπως αποδείχθηκε, κατασκευάστηκε από τον εναγόμενο και ήδη εκκαλούντα κατά το σύστημα της αντιπαροχής σε οικόπεδο εμβαδού 187 τ.μ, ιδιοκτησίας του πρώτου των εναγόντων και του δικαιοπαρόχου της δεύτερης ενάγουσας. Ειδικότερα οι ανωτέρω οικοπεδούχοι δυνάμει προσυμφώνου μεταβιβάσεως ποσοστών εξ αδιαιρέτου, σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και εργολαβικού συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, ανέθεσαν στον εναγόμενο, ως εργολάβο, την ανέγερση πολυώροφης οικοδομής κατά το σύστημα της αντιπαροχής και συμφωνήθηκε ότι η οικοδομή, που θα ανεγερθεί, θα αποτελείται από υπόγειο, πιλοτή, τέσσερις τυπικούς ορόφους και από όλους τους κοινόχρηστους χώρους, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις που προορίζονται για την κοινή χρήση των

ιδιοκτητών των διαμερισμάτων. Περαιτέρω, κατά τους ειδικότερους όρους του ανωτέρω προσυμφώνου συμβολαίου, συμφωνήθηκε ότι οι οικοπεδούχοι θα παρακρατούσαν ποσοστό 52% εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου και των αντιστοιχούντων στο ποσοστό αυτό ιδιαίτερων τμημάτων της οικοδομής και συγκεκριμένα α') ενός αυτοτελούς και διηρημένου διαμερίσματος που βρίσκεται στον δεύτερο πάνω από την πιλοτή όροφο, εμβαδού 121 τ.μ. περίπου, μετά του αναλογούντος σ' αυτό ποσοστού εξ αδιαιρέτου στους κοινόχρηστους χώρους, μέρη και εγκαταστάσεις της οικοδομής 18,5%, β') ενός αυτοτελούς και διαιρετού διαμερίσματος που βρίσκεται στον τρίτο πάνω από την πιλοτή όροφο εμβαδού 121 τ.μ. περίπου, μετά του αναλογούντος σ' αυτό ποσοστού εξ αδιαιρέτου στους κοινόχρηστους χώρους, μέρη και εγκαταστάσεις της οικοδομής 18,5%, δηλαδή τα προαναφερθέντα διαμερίσματα των ήδη εναγόντων. Ως αμοιβή του εναγομένου εργολάβου συμφωνήθηκε η μεταβίβαση από τους οικοπεδούχους σ' αυτόν ή σε τρίτα πρόσωπα, που αυτός θα υποδείκνυε, ποσοστού 48% εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, με το δικαίωμα ανοικοδόμησης όλων των μη παρακρατηθέντων από τους οικοπεδούχους αυτοτελών και διηρημένων τμημάτων μετά των εις αυτά αναλογούντων κοινοχρήστων μερών και εγκαταστάσεων του όλου οικοπέδου. Με το 17ο όρο δε του άνω προσυμφώνου το καθ' ύψος δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής, στο οποίο αναλογούσε ποσοστό 15% εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου, συμφωνήθηκε ότι θα ανήκει αποκλειστικά και μόνο στον εργολάβο και τους οικοπεδούχους, εάν ήθελε δοθεί τούτο μέχρι της πλήρους αποπερατώσεως της οικοδομής και κατά τη διάρκεια της κατασκευής αυτής και δη κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στους οικοπεδούχους και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στον εργολάβο, μετά δε το πέρας των οικοδομικών εργασιών θα ανήκει αποκλειστικά και μόνο στους οικοπεδούχους. Τέλος, με τον 20ό, όρο του ίδι-

ου ως άνω προσυμφώνου οι οικοπεδούχοι ανέλαβαν την υποχρέωση να καταρτίσουν, για την επίδικη οικοδομή, με δαπάνες του εργολάβου, τον προβλεπόμενο από τα άρθρα 4 και 13 του ν. 3741/1929 κανονισμό πολυκατοικίας.

Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι, με το προαναφερθέν συμβόλαιο, οι οικοπεδούχοι προέβησαν σε σύσταση οροφокτησίας προ πάσης ανεγέρσεως και διανομή των διαιρετών χώρων της μέλλουσας να ανεγερθεί οικοδομής και δύναμει της οικοδομικής άδειας ο εναγόμενος ανήγειρε πολυώροφη οικοδομή, αποτελούμενη από ακάλυπτο χώρο (πιλοτή) από τέσσερις τυπικούς ορόφους και δώμα. Μετά την αποπεράτωση της οικοδομής οι οικοπεδούχοι κατήρτισαν, δύναμει του συμβολαίου Θ..., που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου, κανονισμό πολυκατοικίας, ο οποίος καθίσταται υποχρεωτικός τόσο για τους συμβληθέντες όσο και για τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους τους, καθώς και για τους εξ οιουδήποτε λόγου και κάθε αιτίας μελλοντικούς ιδιοκτήτες αυτής. Σύμφωνα δε με το άρθρο 2 του Κανονισμού, «το δώμα της ένδικης οικοδομής υπάγεται στους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, απαγορεύεται δε επί του δώματος οποιαδήποτε κατασκευή. Τέλος, κατά το άρθρο 18 του ανωτέρω Κανονισμού, το δικαίωμα της καθ' ύψος επέκτασης της οικοδομής, πέραν των επιτρεπόμενων ορόφων, ανήκει αποκλειστικά στους οικοπεδούχους. Σημειώνεται ότι κατά το χρόνο κατάρτισης του κανονισμού μόνοι συγκύριοι του οικοπέδου και της οικοδομής ήταν οι οικοπεδούχοι, αφού μέχρι την ενλόγω κατάρτιση δεν αποδείχθηκε ότι είχε μεταβιβαστεί κάποια οριζόντια ιδιοκτησία σε τρίτο αγοραστή ή στον εργολάβο, εσφαλμένα δε ο τελευταίος υπολαμβάνει ότι ο ίδιος ήταν συνιδιοκτήτης του οικοπέδου κατά ποσοστό 48% εξ αδιαιρέτου, αφού δεν επικαλείται ότι αντιστοιχεί στους περιλαμβανόμενους διαιρετούς χώρους της οικοδομής που θα ανήγειρε και θα μεταβιβασθεί από τους οι-

κοπεδούχους ως αμοιβή του, μεταβιβάστηκε με οριστικό συμβόλαιο, νόμιμα μεταγεγραμμένο, στον ίδιο ή σε τρίτους αγοραστές, καθόσον το άνω εργολαβικό συμβόλαιο αποτελεί ενοχική-υποσχετική σύμβαση, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στην υπό στοιχείο ΙΙβ' νομική σκέψη και με αυτό δεν μεταβιβάστηκε η κυριότητα των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου στον εναγόμενο-εκκαλούντα, αφού για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται, πλην άλλων, και μεταγραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου, και ως εκ τούτου εγκύτως καταρτίστηκε ο κανονισμός της ενλόγω πολυώροφης οικοδομής από τους οικοπεδούχους, όπως ορθά κρίθηκε με την εκκαλούμενη απόφαση, όσα δεν αντίθετα ισχυρίζεται ο εκκαλών, με το σχετικό σκέλος του δεύτερου λόγου της έφεσής τους είναι αβάσιμα και απορριπτά. Από τα ίδια ως άνω αποδεικτικά μέσα αποδείχθηκε ότι ο εναγόμενος, κατά την ανέγερση της ενλόγω οικοδομής, κατασκεύασε στο δώμα της οικοδομής ταράτσα καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας και πέραν της προβλεπόμενης από αυτήν κατασκευής για την απόληξη του κλιμακοστασίου και μηχανοστασίου διαστάσεων 6,1 x 2 x 86 και ένα κτίσμα από τούβλα και σκεπή από οπλισμένο σκυρόδεμα (δωμάτιο), εξωτερικών διαστάσεων 4,10 x 1,60 + 4,00 x 4,20, ύψους 3 μέτρων, όπως προκύπτει από το έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης. Το ανωτέρω κτίσμα ο εναγόμενος προσπάθησε να νομιμοποιήσει, κατά τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και υπέβαλε προς τη Διεύθυνση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης την από 18.2.1984 δήλωση-βεβαίωση νομιμοποίησης, χωρίς όμως αποτέλεσμα, όπως προκύπτει από το προσκομιζόμενο από 12.4.1984 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, με το οποίο η ανωτέρω Υπηρεσία του επέστρεψε τα επισυναπτόμενα στην παραπάνω δήλωσή του δικαιολογητικά, με την αιτιολογία ότι η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει αποκλειστικά για αυθαίρετο κτίσμα, που αποτε-

λεί την κύρια και μοναδική κατοικία του ιδιοκτήτη του μέσα στα όρια του νομού. Μετά δε από αυτοψία, που διενήργησαν τα αρμόδια όργανα της ανωτέρω Υπηρεσίας - Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης την 14.9.1984, το παραπάνω κτίσμα χαρακτηρίστηκε αυθαίρετο και κατεδαφιστέο, όπως αποδεικνύεται από την 14.9.1984 επικαλούμενη και προσκομιζόμενη έκθεση αυτοψίας της ανωτέρω Υπηρεσίας. Κατά της ανωτέρω έκθεσης αυτοψίας ο εναγόμενος υπέβαλε αρμοδίως την από 19.9.1984 ένστασή του, η οποία εκδικάστηκε την 6.2.1985 και απορρίφθηκε, ενώ επιβλήθηκε σε βάρος του, την 20.9.1984, πρόστιμο ανέγερσης αυθαίρετης κατασκευής και ετήσιο πρόστιμο για τη διατήρηση της κατασκευής αυτής από την 31.8.1983 μέχρι την κατεδάφισή της. Παρά δε το γεγονός ότι το επίδικο κτίσμα έχει κριθεί επανειλημμένως από την Υπηρεσία Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, σε πλήθος εγγράφων που η ενλόγω υπηρεσία απέστειλε στους ενάγοντες, κατεδαφιστέο, εξακολουθεί να υφίσταται, δεδομένου ότι η ανωτέρω Υπηρεσία, όπως αναφέρει στο από 6.12.1994 έγγραφό της, απαντώντας στην από 16.19.1994 αίτηση των δύο πρώτων εναγόντων, δεν διαθέτει συνεργείο κατεδάφισης. Το επίδικο κτίσμα, που έχει κατασκευαστεί στο δώμα της παραπάνω πολυκατοικίας καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, δεν αποτελεί ιδιαίτερη χωριστή, ιδιοκτησία, ούτε μπορεί να θεωρηθεί επέκταση προς τα άνω της οικοδομής, αλλά ανήκει στα κοινά πράγματα αυτής, όπως και το δώμα (ταράτσα) επί του οποίου κατασκευάστηκε, με προορισμό την οποιαδήποτε χρήση από τους συνιδιοκτήτες της οικοδομής και συνεπώς κάθε κύριος αυτοτελούς διαμερίσματος της οικοδομής αυτής, η οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ, είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα. Ο ισχυρισμός του εναγομένου, ότι με όρο του εργολαβικού συμφωνήθηκε ρητά μεταξύ αυτού και των οικοπεδούχων ότι

οι διαιρετοί χώροι της οικοδομής, που δεν θα αποτελούσαν την αντιπαροχή τους, θα ανήκουν στον ίδιο ως εργολάβο και, επομένως, με βάση τις διατάξεις του ΓΟΚ 73 ν.δ. 8/73 κατά τον οποίο εκδόθηκε η οικοδομική άδεια, το νόμιμο κτίσμα του δώματος, που μπορεί να ενσωματωθεί στον τελευταίο όροφο της οικοδομής και προσμετρήθηκε στον συντελεστή δόμησης, δεν είναι κοινόχρηστος χώρος αλλά χώρος κύριας χρήσης του εργολαβικού του ανταλλάγματος, ο οποίος του ανήκει κατά κυριότητα και για απόδειξη του οποίου επικαλείται και προσκομίζει το από 28.1.2005 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, δεν αποδεικνύεται βάσιμος. Τούτο δε διότι, και μεν κατά το εργολαβικό συμβόλαιο δόθηκε η δυνατότητα στον εναγόμενο να προβεί σε εσωτερικές διαρρυθμίσεις και τροποποιήσεις των αυτοτελών και διηρημένων τμημάτων του εργολαβικού του ανταλλάγματος, αλλά με τον όρο να μη θίγονται οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι της οικοδομής, όπως εν προκειμένω με την ανέγερση του ως άνω αυθαίρετου κτίσματος στο δώμα της οικοδομής, σε κάθε δε περίπτωση με την επικαλούμενη διάταξη του ΓΟΚ (άρθρο 87) ορίζεται τότε επιτρέπεται να γίνουν κατασκευές υπεράνω του ανώτατου ύψους των κτηρίων και δεν ρυθμίζονται θέματα αναγκαστικής συγκυριότητας σε περίπτωση οικοδομής επί της οποίας έχει συσταθεί διαιρεμένη ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή μέρη αυτών, καθώς και οικοδομήσεως κτίσματος επί του δώματος. Το ζήτημα δε σε ποιον ανήκουν οι κατασκευές αυτές κρίνεται πάντοτε με βάση τις διατάξεις του ΑΚ και του ν. 3741/1929, καθώς και τις τυχόν ειδικές συμφωνίες των συνιδιοκτητών. Η ανωτέρω δε κατασκευή δεν μπορεί να θεωρηθεί όροφος ή μέρος ορόφου με την έννοια των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ και 1 παρ. 3 του ν. 3741/1929, ενώ δεν πρόκειται για χώρο που έχει κατασκευασθεί και ενσωματωθεί στον τελευταίο όροφο της οικοδομής, όπως προβλέπει η παρ. 2 του άρθρου 87 του ως άνω ΓΟΚ.

Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι η κατασκευή του ενλόγου παράνομου κτίσματος, στην απόληξη του κλιμακοστασίου και μηχανοστασίου, του οποίου αποτελεί ουσιαστικά επέκταση, προκάλεσε την αντίδραση των οικοπεδούχων, οι οποίοι απέστειλαν στον εναγόμενο την από 20.9.1984 εξώδικο διαμαρτυρία τους, ζητώντας του να συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και να προβεί στην κατεδάφισή της, παράλληλα δε ενημέρωσαν την Διεύθυνση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, η οποία και προέβη στις ενέργειες που αναφέρθηκαν παραπάνω.

Μάλιστα, με ενέργειες των πρώτων εναγόντων, αποδείχθηκε ότι διεκόπη η παράνομη σύνδεση του ανωτέρω κτίσματος με τις υπηρεσίες κοινής ωφελείας ΔΕΗ, ΟΥΘ, τη σύνδεση με τις οποίες είχε επιτύχει ο εναγόμενος, παραπλανώντας τους αρμοδίους υπαλλήλους. Ειδικότερα αποδείχθηκε ότι, αφού προηγήθηκε η από 24.5.1995 καταγγελία των δύο πρώτων των εναγόντων στην αρμόδια επιχείρηση ηλεκτρισμού ΔΕΗ, η τελευταία, με το από 22.11.1995 σημειώμά της, κατήγγειλε τη σύμβαση του εναγομένου για το επίδικο, ενώ απορρίφθηκε και σχετική αίτηση του εναγομένου κατ' αυτής για προσωρινή ρύθμιση κατάστασης κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

Επίσης, με ενέργειες των δύο πρώτων εναγόντων διακόπηκε η σύνδεση του ανωτέρω κτίσματος με τον ΟΥΘ, όπως προκύπτει από το από 22.11.1995 έγγραφο αυτού. Από τα προεκτεθέντα αποδεικνύεται ότι το δώμα της παραπάνω πολυκατοικίας, εφόσον δεν ορίσθηκε ότι αυτό θα αποτελέσει χωριστή ιδιαίτερη ιδιοκτησία, μέλλουσα να περιέλθει σε ορισμένο πρόσωπο με τη συστατική της οροφοκτησίας πράξη, ανήκει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη αυτής και περιέρχεται κατά κυριότητα, νομή και χρήση σε όλους τους ιδιοκτήτες αυτοτελών διαμερισμάτων της πολυκατοικίας, μεταξύ των οποίων και οι ενάγοντες, ιδιοκτήτες των προαναφερθέντων διαμερισμάτων, και επομένως ο εναγόμενος με τις ανωτέρω ενέργειές του προέβαλε το κοινόχρηστο μέρος της οικοδομής,

καθώς και το δικαίωμα σύγκρησης των εναγόντων. Ο ισχυρισμός του εναγομένου, ότι με προφορική συμφωνία, που καταρτίστηκε μεταξύ του ιδίου και των οικοπεδούχων, του παραχωρήθηκε η κυριότητα και αποκλειστική χρήση του δώματος της οικοδομής με αντάλλαγμα την παραχώρηση από αυτόν στον πρώτο ενάγοντα οικοπεδούχο της υπόγειας αποθήκης που αποτελούσε μέρος της αντιπαροχής του, δεν αποδεικνύεται βάσιμος και αληθής, δεδομένου ότι την υποχρέωση να κατασκευάσει αποθήκη για λογαριασμό του πρώτου των εναγόντων αρχικά στο υπόγειο και μετέπειτα στο πλατύσκαλο της οικοδομής -όπου και πράγματι κατασκευάστηκε- είχε αναλάβει ο εναγόμενος με τη συγγραφή υποχρεώσεων, που καταρτίστηκε μεταξύ τους την 31.12.1981 (βλ. τελευταίο φύλλο συγγραφής υποχρεώσεων με την τελευταία ιδιόχειρη προσθήκη, που φέρει τις υπογραφές των συμβαλλομένων, χωρίς όμως ημερομηνία). Ακόμα και αν θεωρηθεί ότι η ενλόγω συμφωνία έγινε μετά την ημερομηνία σύνταξης της συγγραφής, όπως υποστηρίζει ο εκκαλών-εναγόμενος, δεν πρόκειται για νέα συμφωνία, για χάρη της οποίας θα διαπραγματεύονταν οι οικοπεδούχοι την αποκλειστική χρήση του δώματος, αλλά αυτή αφορούσε μόνον την αλλαγή της θέσης της αποθήκης, καθόσον μάλιστα, εάν πρόθεση των τελευταίων ήταν να παραχωρήσουν την κυριότητα και αποκλειστική χρήση του δώματος στον εργολάβο, τούτο θα αναφερόταν στο εργολαβικό συμβόλαιο αλλά και κυρίως στη συστατική της οροφокτησίας πράξη, όσο και στον στην συνέχεια καταρτισθέντα κανονισμό. Συνεπώς το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, που απέρριψε τον παραπάνω ισχυρισμό του εναγομένου, έστω και με εν μέρει διάφορη αιτιολογία, που αντικαθίσταται με την παρούσα, ορθά το νόμο εφάρμοσε και τις αποδείξεις εκτίμησε, όσα δε αντίθετα υποστηρίζονται από τον εκκαλούντα με το σχετικό πέμπτο λόγο της έφεσης, με τον οποίο επαναφέρει τον πρωτοδίκως προταθέντα ισχυρισμό του, ότι με βάση την ενλόγω προφορική συμφωνία ανταλλαγής προέβη στην ανέγερση

του αυθαιρέτου κτίσματος στο δώμα, είναι αβάσιμα και απορριπτέα. Περαιτέρω, από τα ίδια αποδεικτικά μέσα ο ισχυρισμός -ένσταση του εκκαλούντος- εναγομένου, ότι η άσκηση της υπό κρίση αγωγής εναντίον του παρίσταται καταχρηστική, για το λόγο ότι ο πρώτος των εναγόντων και ο δικαιοπάροχος της δεύτερης ενάγουσας, οι οποίοι είναι και οικοπεδούχοι, αν και αντιλήφθηκαν ήδη από το έτος 1983, κατά την ανέγερση δηλαδή της οικοδομής, τη μετατροπή του δώματος σε χώρο προτιθέμενο να κατοικηθεί, δεν προέβησαν σε καμία δικαστική ενέργεια μέχρι την άσκηση της υπό κρίση αγωγής, αντίθετα δε από την μακρόχρονη αδράνειά τους του δημιουργήθηκε η εντύπωση ότι δεν θα διεκδικήσουν αυτόν τον χώρο, έτσι ώστε αν γίνει δεκτή η υπό κρίση αγωγή και ανατραπεί η υφιστάμενη κατάσταση, θα υποστεί σοβαρή οικονομική ζημία, ανερχόμενη τουλάχιστον στο ποσό των 5.000.000 δραχμών, το οποίο δαπάνησε για τη διαμόρφωση του παραπάνω κτίσματος, για την οποία τέθηκε το σχετικό σε βάρος του θέμα απόδειξης με την προδικαστική απόφαση, δεν αποδείχθηκε και ουσιαστικά βάσιμος. Τούτο δε διότι, από τις ενέργειες των οικοπεδούχων, που με λεπτομέρεια αναφέρθηκαν παραπάνω, αποδεικνύεται ότι οι τελευταίοι ουδόλως αδράνησαν για την κατασκευή του παράνομου αυτού κτίσματος, ούτε και αποδέχθηκαν τη συμπεριφορά του εναγομένου, αλλά ζήτησαν κατ' επανάληψη από τον τελευταίο να προβεί στην κατεδάφιση αυτού. Ειδικότερα όπως προαναφέρθηκε, με την από 20.9.1984 εξώδικη δήλωσή τους, αμέσως μόλις πληροφορήθηκαν την αυθαίρετη κατασκευή, ζήτησαν από τον εναγόμενο να προβεί στην κατεδάφισή του παράνομου κτίσματος, προέβησαν σε σειρά καταγγελιών προς την Πολεοδομία, τη ΔΕΗ και τον ΟΥΘ, και μετά την αδυναμία της Πολεοδομίας να προβεί στην κατεδάφισή του αλλά και την άρνηση του εναγομένου να το πράξει ο ίδιος, παρότι απέστειλε στον πρώτο των εναγόντων την με ημερομηνία 15.3.1996 εξώδικη δήλωση, καλώντας τον να μεταφέρει τα αντικείμενα που είχε τοπο-

θετήσει στο επίδικο κτίσμα, προκειμένου να προβεί στην κατεδάφιση αυτού και εξακολουθεί να χρησιμοποιεί το επίδικο κτίσμα μέχρι σήμερα, άσκησαν την υπό κρίση αγωγή. Το ότι μετά τις κατά τα έτη 1984-1985 προαναφερθείσες ενέργειες των οικοπεδούχων ακολούθως το έτος 1995 οι ήδη ενάγοντες (οικοπεδούχος και διάδοχος του έτερου οικοπεδούχου) προέβησαν σε καταγγελία για τη σύνδεση του επιδίκου με τη ΔΕΗ, δεν προκύπτει μακρόχρονη αδράνεια αυτών, αφού από την προεκτεθείσα εν γένει συμπεριφορά τους δεν αποδεικνύεται κάτι τέτοιο, ενώ η παρέλευση του παραπάνω χρονικού διαστήματος που διαμεσολάβησε, χωρίς να προβούν σε οποιαδήποτε άλλη ενέργεια κατά του εναγομένου, δικαιολογείται από το ότι λόγω της προηγηθείσας ήδη από το έτος 1984 καταγγελίας στην Πολεοδομία και στον χαρακτηρισμό του επιδίκου ως αυθαιρέτου και στην επιβολή προστίμων, εύλογα αυτοί ανέμεναν την κατεδάφισή του είτε από την αρμόδια Πολεοδομία είτε από τον ίδιο τον εναγόμενο. Επομένως το αξιούμενο με την αγωγή δικαίωμα των εναγόντων δεν υπερβαίνει τα διαγραφόμενα στην διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ όρια, που επιβάλλονται από την καλή πίστη, τα χρηστά ήθη και τον κοινωνικό ή οικονομικό σκοπό του δικαιώματος αυτού και ως εκ τούτου η προβληθείσα ένστασή του δεν αποδεικνύεται και ουσιαστικά βάσιμη.

Συνεπώς το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που με την ίδια αιτιολογία απέρριψε την ως άνω ένσταση του εναγομένου ως ουσιαστικά αβάσιμη, ορθά τις αποδείξεις εκτίμησε και όσα αντίθετα υποστηρίζει ο εκκαλών-εναγόμενος με την υπό κρίση έφεσή του και ειδικότερα με τον τέταρτο λόγο αυτής, με τον οποίο επαναφέρει την ενλόγω ένστασή του, είναι αβάσιμα και απορριπτέα.

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριθ. 572/2011

Σύμβαση πώλησης ακινήτου. Εικονική ενοχική δικαιοπραξία. Η υπό την εικονική δικαιοπραξία καλυπτόμενη σύμβαση είναι έγκυρη αν τα συμβαλλόμενα μέρη την ήθελαν και συ-

ντρέχουν οι όροι που απαιτούνται για τη σύσταση της. Εάν στη σύμβαση της πώλησης το τίμημα είναι εικονικό, τότε η πώληση είναι άκυρη ως εικονική. Μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου. Η εξασφάλιση απαιτήσεως εκείνου προς τον οποίο γίνεται η μεταβίβαση δεν αναγνωρίζεται από το νόμο ως νόμιμη αιτία μεταβίβασης κυριότητας. Η εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου που γίνεται για εξασφάλιση απαιτήσεως του αποκτώντος (καταπιστευτική) είναι άκυρη. Σύμφωνα εξώνησης σε σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου. Υποκρύπτει υπό συγκεκριμένες περιστάσεις καταπιστευτική μεταβίβαση ακινήτου. Ακυρότητα της αναγκαστικής εκτέλεσης που επισπευστηκε από τον αποκτήσαντα την κυριότητα ακινήτου με βάση το συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάχθηκε για τη μεταβίβαση του ακινήτου με άκυρη αιτία (εικονική σύμβαση πώλησης, πραγματική αιτία της μεταβίβασης η εξασφάλιση απαίτησης).

Με την από 29.2.2008 (αριθμ. καταθ. 9949/3.3.2008), ανακοπή του, ο ανακόπτων και ήδη εφεσίβλητος ζήτησε να ακυρωθεί η αναγκαστική εκτέλεση που επιχειρήθηκε σε βάρος του, κατ' άρθρο 943 ΚΠολΔ, δυνάμει των προσβαλλόμενων πράξεων και συγκεκριμένα: α') της από 29.10.2007 επιταγής προς εκτέλεση κάτω από το αντίγραφο του υπ αριθμ. 21/7.9.2007 πρώτου εκτελεστού αντιγράφου του υπ' αριθμ. 16282/8.5.2006 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ε. Σ. και β') των υπ' αριθμ. 2949/9.11.2007, 2950/9.11.2007 και 2983/15.2.2008 εκθέσεων βίαιης έξωσης (αποβολής-εγκατάστασης) του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, Κ.Β., για τους λόγους που περιέχονται στην ανακοπή του και να καταδικασθεί η αντιδικός του στα δικαστικά του έξοδα. Επί της ανακοπής εκδόθηκε η εκκαλούμενη 21497/2009 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία δέχθηκε αυτήν (ανακοπή) και ακύρωσε

τις ως άνω πράξεις αναγκαστικής εκτέλεσης. Κατά της αποφάσεως αυτής παραπονείται η εκκαλούσα-καθής η ανακοπή με την κρινόμενη έφεση για εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου και κακή εκτίμηση των αποδείξεων και ζητεί την κατά παραδοχή της εξαφάνιση της εκκαλουμένης αποφάσεως προκειμένου να απορριφθεί η εναντίον της ανακοπή...

Από τη διάταξη του άρθρου 513 ΑΚ προκύπτει ότι ουσιώδη στοιχεία της πώλησεως είναι το πράγμα, το τίμημα και η περί τούτων συμφωνία, η έλλειψη δε και ενός εκ των στοιχείων αυτών καθιστά άκυρη την πώληση. Εξάλλου, κατά το άρθρο 138 ΑΚ, δήλωση βουλήσεως που δεν έγινε στα σοβαρά παρά μόνο φαινομενικά είναι άκυρη η υπό την εικονική δε αυτή δικαιοπραξία, άλλως είναι έγκυρη αν τα μέρη την ήθελαν και συντρέχουν οι όροι που απαιτούνται για τη σύστασή της. Επομένως το τίμημα, ήτοι η για την παροχή του πράγματος ή του δικαιώματος οφειλομένη υπό του αγοραστού αντιπαροχή, πρέπει να είναι αληθινό, δηλαδή πραγματικό, εάν δε είναι εικονικό η πώληση είναι άκυρη ως εικονική. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 1033 ΑΚ, για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που την αποκτά, ότι μετατίθεται σ' αυτήν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία. Τέτοια νόμιμη αιτία είναι μεν η πώληση, όχι όμως η εξασφάλιση απαιτήσεως εκείνου προς τον οποίο γίνεται η μεταβίβαση, η οποία δεν αναγνωρίζεται υπό του νόμου ως *justa causa* μεταβιβαστική κυριότητας, και για το λόγο αυτόν η για την τελευταία αυτή αιτία γενομένη σύμβαση μεταβίβασεως ακινήτου είναι άκυρη κατά το άρθρο 174 ΑΚ, ως αντικείμενη στην από λόγους γενικότερου ενδιαφέροντος υπαγορευθείσα επιτακτική διάταξη του άρθρου 1033, σε συνδυασμό και προς το άρθρο 1239 ΑΚ (ΑΠ 1340/2008, 1359/2008 Τρ.Ν.Πλ «Νόμος», ΑΠ 91/1984 ΝοΒ 1985.241, Εφ. Θεσ 308/1994 Αρμ. 1994.790). Στην προκείμενη περίπτωση, από την εκτίμηση των ενόρκων καταθέσεων των

μαρτύρων των διαδίκων, οι οποίοι εξετάστηκαν νομότυπα στο ακροατήριο του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου και περιέχονται στα ταυτάριθμα με την εκκαλούμενη πρακτικά δημόσιας συνεδριάσεως αυτού, από την προσκομιζόμενη και επικαλούμενη από τον ανακόπτοντα-εφεσίβλητο υπ' αριθμ. 3816/5.12.2008 ένορκη βεβαίωση της Κ. Π. ενώπιον της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Φ. Κ., που λήφθηκε νόμιμα, κατόπιν προηγούμενης κλήτευσης της καθής η ανακοπή, προ δύο εργασίμων ημερών (βλ. την υπ' αριθμ. 2494γ' /2.12.2008 έκθεση επιδόσεως της δικαστικής επιμελήτριας του Πρωτοδικείου Κοζάνης, Γ.Γ.), η οποία λαμβάνεται υπόψη ως ίδιο αποδεικτικό μέσο (βλ. ΑΠ 747/2008 ΤρΝΠλ «Νόμος») και όλα τα έγγραφα τα οποία μετ' επικλήσεως νομίμως προσκομίζουν οι διάδικοι, άλλα εκ των οποίων λαμβάνονται υπόψη προς άμεση απόδειξη και άλλα (άρθρο 339, σε συνδ. προς άρθρο 395 ΚΠολΔ) για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, για μερικά από τα οποία γίνεται ειδική αναφορά παρακάτω, χωρίς όμως να έχει παραλειφθεί κανένα για την ουσιαστική διάγνωση της παρούσης διαφοράς, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Επίσης, ανεξάρτητα από την κατά τα ανωτέρω εγγραφείσα υπέρ της «...» προσημείωση και προς διασφάλιση της ως άνω απαιτήσεως της καθής η ανακοπή-εκκαλούσας, συμφωνήθηκε κατά φαινόμενο μεταξύ των διαδίκων ότι ο ανακόπτων-εφεσίβλητος θα πωλήσει στην καθής η ανακοπή-εκκαλούσα τα προαναφερόμενα τρία ακίνητα της κυριότητας του εφεσίβλητου έναντι του συμφωνηθέντος τιμήματος των 1.183.000 ευρώ ακριβώς ισόποσο της χρηματικής απαίτησης την οποία η εταιρία «...» είχε εξασφαλίσει με την εγγραφή προσημειώσεως υποθήκης, το οποίο όμως συμφωνηθέν τίμημα δεν είναι αληθές (πραγματικό), αφού η πώληση, όπως προαναφέρθηκε, θα γινόταν για την εξασφάλιση της ως άνω απαιτήσεως της εκκαλούσας και για το λόγο αυτό, δηλαδή της εξασφάλισης της ως άνω απαίτησης, θα μεταβιβα-

ζόταν και η κυριότητα των ακινήτων αυτών στην εκκαλουσα. Έτσι λοιπόν, με το υπ' αριθμ. 16282/8.5.2006 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ε. Σ., ο εφεσίβλητος δήλωσε προς την εκκαλουσα ότι πωλεί και μεταβιβάζει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή τα ως άνω ακίνητα της κυριότητάς του, δηλαδή την οποία αποδέχθηκε η εκκαλούσα και καθώς αιτία της μεταβίβασης ήταν η εξασφάλιση της απαιτήσεως της εκκαλούσας, προστέθηκε στο συμβολαιογραφικό έγγραφο και σύμφωνο εξώνησης, ώστε να επανακτήσει ο εφεσίβλητος τα ακίνητά του, όπως αναφέρεται παρακάτω. Στο ενλόγω συμβόλαιο, ως συμφωνηθέν τίμημα αναγράφηκε το ποσό των 1.183.000 ευρώ, από το οποίο ποσό 240.000 ευρώ ως τίμημα για τον αγρό, εκτάσεως 11.500 τ.μ., ποσό 85.000 ευρώ ως τίμημα για τον αγρό, εκτάσεως 4.545,32 τ.μ. και ποσό 858.000 ευρώ ως τίμημα για το οικόπεδο μετά της ισογείου οικίας, στην οποία και διέμενε ο εφεσίβλητος με την οικογένειά του (στο ως άνω συμβόλαιο αναφέρεται ως αντικειμενική αξία της Δ.Ο.Υ αναφορικά με τους αγρούς το ποσό των 9.306,29 ευρώ και προσωρινή εκτίμηση της Δ.Ο.Υ για το οικόπεδο μετά της οικίας το ποσό των 867.306,29 ευρώ), για την καταβολή του οποίου συνολικού ποσού (1.183.000 ευρώ) αναφέρεται στο συμβόλαιο αυτό ότι καταβλήθηκε ολοσχερώς στον εφεσίβλητο εκτός του γραφείου του ενλόγω συμβολαιογράφου και δίχως την παρουσία του, που όμως ουδέποτε καταβλήθηκε στον εφεσίβλητο από τη φερόμενη ως αγοράστρια, καθόσον η εκκαλούσα δεν επικαλείται ούτε προσκομίζει απόδειξη τέτοιου ποσού, από την οποία μάλιστα να προκύπτει ότι το ποσό καταβλήθηκε ως τίμημα της πώλησεως αυτής, κάτι που θα έπραττε αν πράγματι είχε καταβάλει ένα τέτοιο σημαντικό ποσό προς εξόφληση τιμήματος πώλησεως. Ο ισχυρισμός αυτής, ότι το τίμημα ήταν πραγματικό και καταβλήθηκε διά συμφηφισμού με ισόποσες οφειλές του ανακόπτοντος προς τρίτους, τις οποίες, χωρίς να προσ-

διορίζει ειδικά καθ' ύψος, ανέλαβε την υποχρέωση να εξοφλήσει και πράγματι εξόφλησε αυτήν, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος, καθόσον στην περίπτωση αυτή τούτο θα είχε αναμφίβολα περιληφθεί στο κείμενο του προαναφερθέντος συμβολαίου.

Για τη μη καταβολή του τιμήματος της ενλόγω αγοραπωλησίας, αλλά και για το ότι η αιτία της πώλησης και μεταβίβασης των ενλόγω ακινήτων του εφεσίβλητου στην εκκαλουσα με το ως άνω συμβολαιογραφικό έγγραφο ήταν η εξασφάλιση της πιο πάνω απαίτησης της εκκαλούσας, κατέθεσε με βεβαιότητα η μάρτυρας του εφεσίβλητου στην ως άνω ένορκη βεβαίωση και θυγατέρα του, αλλά και η άλλη μάρτυρας του εφεσίβλητου στο ακροατήριο του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου (θυγατέρα του), η οποία έχει προσωπική αντίληψη, καθώς ήταν παρούσα κατά την υπογραφή του ενλόγω συμβολαίου αγοραπωλησίας, αλλά ήταν και αυτή που έπεισε τον πατέρα της (εφεσίβλητο) στην υπογραφή της προαναφερόμενης σύμβασης εγγυήσεως εμπορικής συνεργασίας υπέρ της «...», κατ' απαίτηση του Κ. Δ. (ο οποίος επίσης υπέγραψε ως εγγυητής την ίδια ως άνω σύμβαση), στο γραφείο του οποίου και εργαζόταν, μια και της είχε υποσχεθεί καλύτερη επαγγελματική αποκατάσταση, εάν ο πατέρας της (εφεσίβλητος), που είχε ακίνητη περιουσία, εγγυόταν και την ως άνω σύμβαση μεταξύ της εταιρίας «...» και της εταιρίας «...», ώστε να αποκτήσει αυτός (Κ. Δ.) ρευστότητα στις εμπορικές του συνεργασίες. Επίσης, ως προς την αιτία υπογραφής του πιο πάνω συμβολαιογραφικού εγγράφου πώλησης και μεταβίβασης ακινήτων από τον εφεσίβλητο στην εκκαλούσα, ο μάρτυρας της εκκαλούσας, εργαζόμενος στην «...» κατέθεσε στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριο μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα: «Εμείς θέλουμε να πάρουμε τα χρήματά μας και όχι το ακίνητο, γι' αυτό και μπήκε η εξώνηση... Η αγοραπωλησία είχε σκοπό να τους διευκολύνουμε. Η μεταβίβαση του ακινήτου έγινε για να μπορέσουν να βρουν τρόπο να

καταβάλουν τα χρήματα... Επίσης η σύμβαση πωλήσεως που συνήφθη με το ανωτέρω συμβόλαιο τελούσε υπό τον όρο της εξώνησης, σύμφωνα με τα άρθρα 565 επ του ΑΚ. Ειδικότερα, ο εφεσίβλητος είχε το δικαίωμα να επαναγοράσει τα πωλούμενα τρία ακίνητα, δηλώνοντας τη σχετική του βούληση στην αγοράστρια εταιρία-εκκαλούσα και καταβάλλοντος σ' αυτήν ως τίμημα το ποσό των 1.183.000 ευρώ, σε καθορισθείσες μηνιαίες δόσεις, αρχόμενες από 30.5.2006 έως 30.5.2007. Η εκκαλούσα δήλωσε στο ανωτέρω συμβόλαιο ότι παρέλαβε τα ακίνητα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της, πλην του ως άνω οικοπέδου με την οικία, η κατοχή και χρήση των οποίων θα παραδίδονταν από τον εφεσίβλητο σ' αυτήν το αργότερο μέχρι 30.5.2007, ημέρα δηλαδή καταβολής της τελευταίας δόσης του τιμήματος της εξώνησης αζημίως, εφόσον ο πωλητής δεν είχε απολέσει μέχρι την ημέρα εκείνη το δικαίωμα εξώνησης. Σε περίπτωση κατά την οποία ο εφεσίβλητος εξέπιπτε νωρίτερα από το δικαίωμα εξώνησης (π.χ. μη καταβολή δύο δόσεων) θα εκτελούνταν το συμβόλαιο για τη βίαιη αποχώρηση του πωλητή από το ακίνητο αυτό, χωρίς δικαστική μεσολάβηση, αλλά και θα μπορούσε η εκκαλούσα να το μεταβιβάσει σε τρίτους. Ο εφεσίβλητος κατέβαλε στην εκκαλούσα, ως μέρος του τιμήματος της εξώνησης, δόσεις συνολικού ποσού 315.480 ευρώ, ακολούθως δε έπαυσε να καταβάλει τις δόσεις έως ότου παρήλθε η προθεσμία της εξώνησης. Στην πραγματικότητα όμως το ποσό των 315.480 ευρώ, που κατέβαλε ο εφεσίβλητος στην εκκαλούσα, δεν αφορούσε μέρος του τιμήματος της εξώνησης, αλλά αφορούσε την εξόφληση του ως άνω ποσού των 324.670 ευρώ, που κατέβαλε η εκκαλούσα την Τράπεζα και όφειλε σ' αυτήν ο εφεσίβλητος, για να συναινέσει η Τράπεζα στην εξάλειψη της προσημείωσης που είχε εγγράψει η τελευταία στο οικόπεδο του εφεσίβλητου.

Ενώ λοιπόν ο εφεσίβλητος είχε εκπέσει του δικαιώματος εξώνησης, η εκκαλούσα, με την

από 2.5.2007 εξώδικη δήλωση της προς αυτόν (εφεσίβλητο) που του κοινοποιήθηκε την επομένη (3.5.2007), τον κάλεσε να καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις που όφειλε κατά το ως άνω συμβόλαιο, σ' αυτήν, για την άσκηση εκ μέρους του του δικαιώματος εξώνησης. Η κρίση του Δικαστηρίου περί του ότι δεν καταβλήθηκε το συμφωνημένο τίμημα για την ενλόγω αγοραπωλησία και ότι έγινε αυτή αποκλειστικά και μόνο για την εξασφάλιση της απαίτησης της εκκαλούσας ενισχύεται από το γεγονός ότι συμφωνήθηκε η πιο πάνω πώληση με το σύμφωνο εξώνησης, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η εκκαλούσα επέμενε, με την ως άνω εξώδικη δήλωσή της, στην καταβολή από τον ανακόπτοντα των συμφωνηθεισών δόσεων, παρόλο που ο εφεσίβλητος, κατά τη συμβολαιογραφική σύμβαση, είχε εκπέσει από το δικαίωμα της εξώνησης (βλ. την ενλόγω εξώδικη δήλωση, με την οποία η εκκαλούσα καλεί τον εφεσίβλητο όπως τηρήσει το σύνολο των προς αυτήν υποχρεώσεών του, εκλαμβάνοντας την άσκηση του δικαιώματος εξώνησης ως υποχρέωση του τελευταίου), αλλά και από το προσκομιζόμενο από τους διαδίκους σχέδιο σε Φαξ με ημερομηνία 30.5.2007 ιδιωτικό συμφωνητικό αναγνώρισης χρέους και ρύθμισης οφειλής, το οποίο απεστάλη στον εφεσίβλητο προς υπογραφή (το οποίο όμως δεν υπέγραψε), στο οποίο αναφέρεται ότι έγινε η ως άνω αγοραπωλησία για τη διασφάλιση απαίτησης της εκκαλούσας.

Από τα προαναφερόμενα αποδείχθηκε πλήρως ότι η πώληση των ακινήτων του εφεσίβλητου με το ως άνω συμβολαιογραφικό έγγραφο, για την οποία δεν καταβλήθηκε τίμημα και η οποία έγινε για το σκοπό εξασφάλισης απαίτησης της εκκαλούσας, είναι εικονική, αφού οι αντισυμβαλλόμενοι δεν θέλησαν σοβαρά να καταρτίσουν αγοραπωλησία των ως άνω ακινήτων, δηλαδή δεν υπήρχε συναλλακτική πρόθεση από μέρους αυτών, και κατά συνέπεια αυτή είναι άκυρη, η δε καλυπτόμενη υπό την εικονική πώληση σύμβαση καταπιστευτικής μεταβι-

βάσεως της κυριότητας του ακινήτου είναι επίσης άκυρη, ως αντικείμενη σε απαγορευτικό κανόνα ουσιαστικού δικαίου, σύμφωνα με την πιο πάνω νομική σκέψη. Στη συνέχεια, επειδή ο ανακόπτων δεν κατέβαλε τα ανωτέρω ποσά, ούτε και υπέγραψε το τελευταίο ως άνω ιδιωτικό συμφωνητικό αναγνώρισης οφειλής, η εκκαλούσα, στις 31.10.2007, επέδωσε στον εφεσίβλητο αντίγραφο του εκδοθέντος από τον προαναφερόμενο συμβολαιογράφο με αριθμό 21/7.9.2007 πρώτου εκτελεστού απογράφου του υπ' αριθμ. 16282/2006 συμβολαίου με την από 29.10.2007 επιταγή, με την οποία επιτάχθηκε αυτός, με βάση την ανωτέρω συμβολαιογραφική πράξη και το γεγονός ότι δεν ασκήθηκε το δικαίωμα εξώθησης που αναφέρεται σ' αυτήν, να της αποδώσει τη νομή, κατοχή και χρήση των λεπτομερώς περιγραφόμενων σ' αυτήν ακινήτων. Επίσης, στις 12.11.2007 επιδόθηκε στον εφεσίβλητο: α') η υπ' αριθμ. 2949 έκθεση βιαίας έξωσης (αποβολής-εγκατάστασης) του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης Κ. Β., με την οποία η εκκαλούσα τον απέβαλε από τον ως άνω αγρό, εκτάσεως 4.545,32 τ.μ. και β') η υπ' αριθμ. 2950 έκθεση βιαίας έξωσης (αποβολής-εγκατάστασης) του ιδίου δικαστικού επιμελητή, με την οποία η εκκαλούσα τον απέβαλε από τον ως άνω αγρό, εκτάσεως 11.500 τ.μ. Επίσης, με την υπ' αριθμ. 2983/15.2.2008 έκθεση βιαίας έξωσης η εκκαλούσα απέβαλε τον εφεσίβλητο από το ως άνω οικόπεδο μετά της οικίας, στην οποία διέμενε.

Εφόσον λοιπόν η ως άνω πώληση των ακινήτων του εφεσίβλητου με το προαναφερόμενο συμβολαιογραφικό έγγραφο είναι εικονική και κατά συνέπεια άκυρη, όπως επίσης άκυρη είναι και η καλυπτόμενη υπό την εικονική πώληση σύμβαση καταπιστευτικής μεταβίβασης της κυριότητας των ακινήτων, η αναγκαστική εκτέλεση που επιχειρήθηκε σε βάρος των ως άνω ακινήτων του εφεσίβλητου, κατ' άρθρο 943 ΚΠολΔ, δυνάμει των ως άνω πράξεων πρέπει

να ακυρωθεί. Το γεγονός δε ότι ο εφεσίβλητος, κατά τους ισχυρισμούς της εκκαλούσας, διατύπωσε την επιθυμία του να του δοθεί παράταση μέχρι το φθινόπωρο του έτους 2007 προκειμένου να αποπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεων του προς την εκκαλούσα και προς την εταιρία «...», πράγμα το οποίο τελικά αυτός δεν έπραξε, αλλά και η αποσταλείσα την 1.10.2006 έγγραφη επιστολή του εφεσίβλητου, την οποία συνέταξε δίχως τη μεσολάβηση νομικού παραστάτη και χωρίς εκ του λόγου τούτου να γνωρίζει τα περί καταπιστευτικής μεταβίβασης ισχύοντα, με την οποία ζητάει βοήθεια προσωπική από τον εκπρόσωπο του ως άνω ομίλου, προκειμένου να μη χάσει το σπίτι, στο οποίο διαμένει με την οικογένειά του, δεν αναιρεί τα παραπάνω, ούτε αποδεικνύει ότι συμφωνήθηκε μεταξύ των διαδίκων η πώληση με την ολοκληρωμένη μορφή της καταβολής γνήσιου και πραγματικού ανταλλάγματος (τιμήματος) και η για την αιτία αυτή μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων του εφεσίβλητου προς την εκκαλούσα, πολύ δε περισσότερο η συμπεριφορά αυτή του εφεσίβλητου δεν καθιστά καταχρηστική εκ μέρους του την άσκηση της κρινόμενης ανακοπής, καθώς δεν υπερβαίνει τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη και τα χρηστά ήθη. Το πρωτόδικο Δικαστήριο, το οποίο με την εκκαλούμενη απόφαση, αν και με ελλείψεις αιτιολογίες, που συμπληρώνονται με αυτές της παρούσης απόφασης, έκρινε ομοίως και, απορρίπτοντας σιωπηρώς την ένσταση της καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος που πρόβαλε η εκκαλούσα-καθής η ανακοπή με τις έγγραφες προτάσεις της πρωτοδίκως, δέχθηκε τον πρώτο λόγο ανακοπής ως βάσιμο και κατ' ουσίαν, ακυρώνοντας όλες τις πιο πάνω πράξεις αναγκαστικής εκτελέσεως σε βάρος των ακινήτων του εφεσίβλητου, ορθά το νόμο ερμήνευσε και εφήρμοσε και σωστά εκτίμησε τις αποδείξεις, οι δε περί του αντιθέτου δεύτερος και τρίτος λόγοι εφέσεως πρέπει να απορριφθούν, ως αβάσιμοι κατ' ουσίαν.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, εφόσον δεν υπάρχει άλλος λόγος εφέσεως προς έρευνα, η κρινόμενη έφεση πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμη κατ' ουσίαν και να καταδικασθεί η εκκαλούσα, η οποία χάνει τη δίκη (άρθρο 176, 183 ΚΠολΔ) στα δικαστικά έξοδα του εφεσίβλητου του παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας, όπως ορίζεται ειδικότερα στο διατακτικό.

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

Αριθ. 456/2009 (Μον.)

Κτηματολόγιο - Διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής. Σε περίπτωση που το ακίνητο για το οποίο ζητείται η διόρθωση της πρώτης εγγραφής έχει έκταση μεγαλύτερη από αυτήν που αποτυπώνεται στο κτηματολογικό διάγραμμα, η αίτηση διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής για ακίνητο αγνώστου ιδιοκτήτη, अपαράδεκτα εισάγεται για το τμήμα αυτό του ακινήτου με την εκουσία δικαιοδοσία αλλά έπρεπε να ακολουθηθεί η τακτική διαδικασία, διότι πρόκειται ουσιαστικά για αγωγή αναγνωριστική της κυριότητας της έκτασης αυτής. (Άρθρο 6§§ 2 και 3 ν. 2664/1998).

Κατά τη διάταξη του άρθρου 6 § 2 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει, σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία, μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμοδίου καθ' ύλην και κατά τόπο Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωσή της, ολικά ή μερικά. Η αγωγή, που μπορεί να είναι αναγνωριστική ή διεκδικητική, ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία οκτώ ετών, η οποία αρχίζει από τη δημοσίευση στην εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης του ΟΚΧΕ, που προβλέπει το άρθρο 1 § 3 του ίδιου νόμου. Σύμφωνα με την § 3 του ίδιου άρθρου (ως αντικαταστάθηκε με την § 3 του άρθρου 2 του ν. 3127/2003 και με το άρθρο 2 του ν. 3481/2006), όταν η αγωγή αφορά σε ακίνητο φερόμενο κατά την

παραπάνω εγγραφή ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», αντί της προβλεπόμενης στην § 2 του παρόντος άρθρου αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτέο στο κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου και, μέχρις ότου οριστεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας. Εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κατάθεσή της και επί ποινή απαραδέκτου, η αίτηση κοινοποιείται από τον αιτούντα στο Ελληνικό Δημόσιο και εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Η κοινοποίηση γίνεται με επίδοση επικυρωμένου αντιγράφου της αίτησης. Εφόσον η αίτηση γίνει τελεσιδίκως δεκτή, διορθώνεται η εγγραφή. Εάν η αίτηση απορριφθεί ως νόμω ή ουσία αβάσιμη, ο αιτών μπορεί να ασκήσει αγωγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου υπό τις προϋποθέσεις της § 2 αυτού του άρθρου. Από τις ανωτέρω διατάξεις συνάγεται ότι, όταν πρόκειται για ακίνητο το οποίο στα κτηματολογικά βιβλία και συγκεκριμένα στις πρώτες εγγραφές φέρεται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», ο επικαλούμενος ότι είναι κύριος ή δικαιούχος οποιουδήποτε άλλου εγγραπτέου δικαιώματος στο Κτηματολόγιο επί του ακινήτου αυτού και επιπλέον -κατ' αναλογική εφαρμογή της § 2 του ίδιου άρθρου (6 του ν. 2664/1998)- και όποιος έχει έννομο συμφέρον, μπορεί, προκειμένου να διορθώσει την ανακριβή αυτή εγγραφή, να υποβάλει αίτηση ενώπιον του ως άνω Δικαστή, «δικάζοντος κατά την εκουσία δικαιοδοσία, με την οποία θα αιτείται τη διόρθωση του οικείου κτηματολογικού φύλλου, ώστε αντί για «άγνωστος» να αναγράφεται ο πραγματικός κύριος. Η εν λόγω αίτηση δεν στρέφεται κατά ουδενός, ο δε ΟΚΧΕ, όπως και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων, στα πλαίσια των δικών της εκουσίας δικαιοδοσίας, δεν καθίστανται διάδικοι. Άλλωστε, στην αιτιολογική έκθεση του ν. 3481/2006

(που αντικατέστησε για τα ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη» την αγωγή του άρθρου 6 § 3 του ν. 2664/1998, ως ίσχυε με το ν. 3127/2003, η οποία εκδικαζόταν κατά την τακτική διαδικασία και στρεφόταν κατά του ΟΚΧΕ, με την αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή που εκδικάζεται κατά την εκουσία δικαιοδοσία), αναφέρεται ότι «από την εγγραφή υπέρ αγνώστου ιδιοκτήτη και μόνο δεν δημιουργείται πραγματική ιδιωτική διαφορά μεταξύ συγκεκριμένων προσώπων και πάντως όχι μεταξύ του ενάγοντος και του ΟΚΧΕ, υπό την έννοια ότι είναι η αρχή που εξέδωσε την πράξη για την ολοκλήρωση των πρώτων εγγραφών κι επομένως αμφισβήτησε την κυριότητα του ενάγοντος». Επίσης, η διατύπωση της διάταξης «αντί της προβλεπόμενης στην § 2 του άρθρου 6 αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτό στο κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας», δεν έχει την έννοια της δυνατότητας του αξιώνοντος δικαίωμα κυριότητας επί ακινήτου που φέρεται ως «αγνώστου», να επιλέξει αν θα ασκήσει την αγωγή του άρθρου 6 § 2 κατά την τακτική διαδικασία ή την αίτηση του άρθρου 6 § 3 κατά την εκουσία, αλλά εάν θα επιλέξει μεταξύ: α) της εξωδικαστικής διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής κατά την προβλεπόμενη διαδικασία από την § 4 του ίδιου άρθρου και αφού συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις και β) της διορθώσεως με δικαστική απόφαση εκδιδόμενης επί αιτήσεως του άρθρου 6 § 3. Μόνο σε περίπτωση που απορριφθεί ως αβάσιμη η τελευταία, μπορεί ο αξιώνων εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου «αγνώστου ιδιοκτήτη» να εγείρει την αγωγή του άρθρου 6 § 2, στρεφόμενος πλέον κατά του Ελληνικού Δημοσίου. Ζήτημα όμως γεννάται, αν με την εν λόγω αίτηση του άρθρου 6 § 3 μπορεί να υποβληθεί και αίτημα αναγνώρισης της κυριότητας, πέραν της διορθώσεως της ανακριβούς

εγγραφής. Με δεδομένο ότι η εκδιδόμενη επί της αιτήσεως του άρθρου 6 § 3 απόφαση είναι αναγκαίο να κρίνει επί της κυριότητας του ακινήτου, ώστε ακολούθως να διατάξει τη διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής, κατά την άποψη του παρόντος Δικαστηρίου, αν και δεν ορίζεται ρητά στην ως άνω διάταξη, αλλά κατ' ανάλογη εφαρμογή της § 2 του ίδιου άρθρου, πρέπει στην αίτηση να περιλαμβάνεται και αίτημα αναγνωριστικό της κυριότητας και κατ' επέκταση σχετική διάταξη στην εκδιδόμενη απόφαση.

Η επιλογή από το νομοθέτη της εκουσίας δικαιοδοσίας για την επίλυση της εν λόγω διαφοράς, η οποία επιβλήθηκε από λόγους οικονομίας και επιτάχυνσης της δίκης, δεν εμποδίζει την κρίση του Δικαστηρίου επί της κυριότητας με σχετική διάταξη και τούτο διότι, πρώτον, για το παραδεκτό της αναγνωριστικής αγωγής πρέπει να συντρέχουν δύο διαδικαστικές προϋποθέσεις, ήτοι η έννομη σχέση της οποίας ζητείται η διάγνωση υπό την έννοια της βιοτικής σχέσης ενός προσώπου προς άλλο πρόσωπο ή πράγμα, η οποία ρυθμίζεται από την έννομη τάξη και το έννομο συμφέρον που δικαιολογεί την άσκησή της από τον ενάγοντα, αμφότερες δε οι προϋποθέσεις συντρέχουν και στην περίπτωση της αιτήσεως του άρθρου 6 § 3 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει σήμερα και, δεύτερον, υπάρχει νομοθετικό και νομολογιακό προηγούμενο, όπου με διάταξη νόμου υποθέσεις κυριότητας ακινήτων υπάγονται στη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας και συγκεκριμένα η προσφυγή κατά της απόφασης της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, που αφορά στην κυριότητα των κτημάτων που απαλλοτριώνονται προς αποκατάσταση ακτημόνων γεωργών, εκδικάζεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο κατά την εκουσία δικαιοδοσία, σύμφωνα με το άρθρο 246 §§ 1 και 5 του Αγροτικού Κώδικα και στις εν λόγω υποθέσεις το Δικαστήριο, με διάταξή του, αναγνωρίζει την κυριότητα του προσφεύγοντος επί ακινήτου (βλ. ΜΠρΘεσ 3531/2008, Νόμος, ΜΠρΒερ 43/2008, Αρμ 2008.1190, ΜΠρΘεσ 43451/ 2006,

Νόμος). Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 12 § 1 στ. β' -ββ' του ν. 2664/1998 στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται μεταξύ άλλων οι πράξεις εφαρμογής ρυμοτομικών, ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών ή μεταφοράς συντελεστή δόμησης καθώς και οι τυχόν ανακλητικές αυτών διοικητικές πράξεις. Περαιτέρω, όπως προκύπτει από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 και 12 του ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», για την επέκταση σχεδίων πόλεων, καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, όπως και για την ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και επέκταση οικισμών μεταγενεστέρων του 1923, καταρτίζεται και εγκρίνεται, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ γενικό πολεοδομικό σχέδιο, ακολούθως συντάσσεται και εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ πολεοδομική μελέτη και τέλος καταρτίζεται πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, συνοδευόμενη από Κτηματολογικό Διάγραμμα εφαρμογής και πίνακα εφαρμογής, η οποία κυρώνεται με απόφαση του Νομάρχη και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες της έγκρισης σχεδίου πόλης. Για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που αυτή προβλέπει, καθιερώνεται, σε αρμονία με το άρθρο 24 § 3 του Συντάγματος, εκτός των άλλων, και υποχρέωση εισφοράς σε γη εκ μέρους των ιδιοκτητών. Η εισφορά σε γη πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής. Αυτή καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά σε γη. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από την εισφορά γης διατίθενται κατά πρώτο για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα και ακολούθως για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό μεγαλύτερο από εκείνο

με το οποίο αυτά βαρύνονται με εισφορά γης.

Μετά την κύρωσή της, με απόφαση του Νομάρχη, η πράξη εφαρμογής, η οποία μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο, γίνεται οριστική και αμετάκλητη και αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και κάθε μεταβολής που επέρχεται με αυτή στα ακίνητα. Με τη μεταγραφή, ειδικότερα, της πράξης εφαρμογής επέρχονται όλες οι αναφερόμενες σε αυτήν μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από εκείνες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για την εκτέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ. από 17.7.1923 και του ν. 2882/2001 - ΚΑΑ). Αν, λοιπόν, πρόκειται για μεταβολή, που δεν εμπίπτει στην περίπτωση στην οποία οφείλεται αποζημίωση, με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής επέρχεται άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος στο τμήμα που αφαιρέθηκε ως εισφορά γης (ΟλΣτΕ 1730/2000, Αρμ 2000. 993, ΑΠ 1878/2007, Νόμος, ΑΠ 356/2007, Νόμος, ΑΠ 1175/2005, ΕλλΔνη 2005. 1120, ΠΠρΘεσ 45854/2007, Νόμος).

Εξάλλου, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 48166/2586/30.06-04.07.1988 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων: Μεταγραφή των Πράξεων εφαρμογής του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. 1772/1988, 1. Η μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρ. 4 του ν. 1772/1988 και των αποφάσεων, που τις κυρώνουν, διενεργείται από τους οικείους υποθηκοφύλακες συνολικά και καταχωρείται στις μερίδες των ιδιοκτητών που αναφέρονται στον πίνακα της πράξεως εφαρμογής, 3. Καμιά καταχώριση δεν θα γίνεται στις μερίδες των ιδιοκτητών, οι οποίοι αναφέρονται στην πράξη εφαρμογής με ελλιπή στοιχεία, εφόσον από το λόγο αυτό δημιουργείται σύγχυση ως προς την ταυτότητά τους ή όταν αναφέρονται ιδιοκτησίες αγνώστων ιδιοκτητών.

Στις περιπτώσεις αυτές η καταχώριση γίνεται μετά την έκδοση διορθωτικής πράξης του οικείου Νομάρχη η οποία και μεταγράφεται με αίτηση του ενδιαφερομένου (Βλ. σχετικά ΕφΑθ 325/2001, ΕλλΔνη 2001.1400).

Με την υπό κρίση αίτησή τους, όπως αυτή παραδεκτά διορθώθηκε με τις νομίμως κατατεθείσες προτάσεις ως προς το πατρώνυμο και το μητρώνυμό τους, ιστορούν οι αιτούντες ότι δυνάμει της υπ' αριθ. 1/1993 Πράξης Εφαρμογής της Νομαρχίας Μεσσηνίας που έχει νομίμως μεταγραφεί στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμάτας, κατέστησαν συγκύριοι κατά το ιδανικό μερίδιο του πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου έκαστος: α) ενός οικοπέδου κείμενου επί του 1080° Ο.Τ. του σχεδίου πόλεως Κ. στη συνοικία «Π.» που φέρει τα στοιχεία Ν.0.6 και τον ΚΑΕΚ 360883188002/0/0 και έχει επιφάνεια κατά την άνω πράξη εφαρμογής μέτρα τετραγωνικά οκτακόσια και ογδόντα εννέα εκατοστά (800,89), κατά δε το Εθνικό Κτηματολόγιο μέτρα τετραγωνικά οκτακόσια ένα (801) και β) ενός οικοπέδου κείμενου στο 1087° Ο.Τ. του σχεδίου πόλεως Κ. στη συνοικία «Α.Α.» που φέρει τα στοιχεία Ν.0.3 και τον ΚΑΕΚ 360883314003/0/0 και έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια σαράντα εννέα και ενενήντα οκτώ εκατοστά (1049,98) σύμφωνα με την προαναφερόμενη πράξη εφαρμογής και οκτακόσια είκοσι τέσσερα (824) τετραγωνικά μέτρα σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο. Ότι μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας κτηματογράφησης τα άνω ακίνητα εμφανίζονται σύμφωνα με τις πρώτες εγγραφές ως αγνώστου ιδιοκτήτη, με συνέπεια να προσβάλλονται τα εμπράγματα δικαιώματα των αιτούντων επ' αυτών. Ενόψει των ανωτέρω ιστορουμένων και κατ' εκτίμηση του περιεχομένου και του αιτήματος της κρινόμενης αιτήσεως, επικαλούμενοι άμεσο έννομο συμφέρον, ζητούν οι αιτούντες να αναγνωρισθούν συγκύριοι των άνω ακινήτων και να διορθωθούν οι ανακριβείς πρώτες εγγραφές, ώστε αντί της εσφαλμένης ένδειξης

αγνώστου ιδιοκτήτη να αναγραφούν (οι αιτούντες) στα οικεία κτηματολογικά φύλλα ως συγκύριοι αυτών κατά το ιδανικό μερίδιο του πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου έκαστος. Με το ως άνω περιεχόμενο και αιτήματα, η υπό κρίση αίτηση, αρμοδίως και παραδεκτώς εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου (άρθρα 6 § 3 του ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 3481/2006 και 29 του ΚΠολΔ) κατά την προκείμενη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας (739 επ. του ΚΠολΔ), είναι επαρκώς ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 12 § 1 και 7α του ν. 1337/1983 και 1192 αρ. 1 ΑΚ και 68 και 70 ΚΠολΔ, εκτός από το αίτημα περί αναγνώρισης του ότι οι αιτούντες είναι συννομείς και συγκάτοχοι των επίδικων ακινήτων με ΚΑΕΚ 360883188002/0/0 και 360883314003/0/0 κατά το ιδανικό μερίδιο του πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου έκαστος, το οποίο απαραδέκτως εισάγεται κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας και κρίνεται απορριπτέο, μη εφαρμοζόμενης της διάταξης του άρθρου 591 § 2 ΚΠολΔ, ενόψει του ότι η υποβολή της αιτήσεως αυτής κατά την εκουσία δικαιοδοσία δεν επέφερε τις συνέπειες της ασκήσεως της αγωγής (215 ΚΠολΔ), καθότι δεν απευθύνεται κατά ορισμένου αντιδίκου και δεν έχει επιδοθεί εμπρόθεσμα σε αυτόν, ενώ παράλληλα σύμφωνα με το άρθρο 6 § 3 ν. 2664/1998 στην εκουσία δικαιοδοσία υπάγονται οι υποθέσεις σχετικά με τη διόρθωση των ανακριβών πρώτων εγγραφών ακινήτων που φέρονται σύμφωνα με αυτές ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και όχι οι αγνωριστικές της νομής ή της κατοχής αγωγές σχετικά με ακίνητο, καθόσον οι αγωγές αυτές υπάγονται στην τακτική διαδικασία. Περαιτέρω, δεδομένου ότι για το παραδεκτό της αιτήσεως: 1) ασκήθηκε αυτή εμπρόθεσμα (εντός της οκταετούς προθεσμίας του άρθρου 6 § 2 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει), καθόσον με την υπ' αριθ. 223/3/30. 04.2004 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΚΧΕ ορίστηκε ημερομη-

νία έναρξης του Κτηματολογικού Γραφείου Κ. η 10.05.2004 (ΦΕΚ Β' 658/06.05.2004), 2) κοινοποιήθηκε στο Ελληνικό Δημόσιο εντός εικοσαήμερου από την κατάθεσή της (βλ. την υπ' αριθ. 1217Γ/14.02.2008 έκθεση επιδόσεως του Δικαστικού Επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών, Π.Κ.Μ.) και 3) καταχωρήθηκε αυτή την 21.02.2008 στα κτηματολογικά φύλλα του γεωτεμαχίου με τον ΚΑΕΚ 360883188002/0/0 και 360883314003/0/0 με αρ. κατ. 646 (βλ. το υπ' αριθ. πρωτ. 646/26.02.2008 πιστοποιητικό καταχώρησης εγγραπτέας πράξης της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Κ.), πρέπει να εξετασθεί αυτή περαιτέρω κατ' ουσίαν, καθ' ο μέρος κρίθηκε παραδεκτή και νόμιμη.

Από όλα τα έγγραφα που προσκομίζουν οι αιτούντες, ορισμένα από τα οποία μνημονεύονται ειδικότερα στη συνέχεια, χωρίς όμως να παραλείπεται κανένα από αυτά, κατά την ουσιαστική εκτίμηση της υπόθεσης, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει της υπ' αριθ. 1/1993 πράξης εφαρμογής της Βόρειας, Κεντρικής και τμήματος της Ανατολικής συνοικίας του Δήμου Κ. που κυρώθηκε από το Νομάρχη Μ. και έχει νομίμως μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κ. στον τόμο 290 και με αύξοντα αριθμό 325, οι αιτούντες κατέστησαν συγκύριοι κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου κατά πρωτότυπο τρόπο: α) ενός οικοπέδου που βρίσκεται στο υπ' αριθ. 1080 Οικοδομικό Τετράγωνο του σχεδίου πόλης Κ. στη θέση Π. το οποίο έχει επιφάνεια σύμφωνα με την άνω Πράξη Εφαρμογής μέτρα τετραγωνικά οκτακόσια και ογδόντα εννέα εκατοστά (800,89) και φέρει τα στοιχεία Ν6 σύμφωνα με τον πίνακα εφαρμογής και το κτηματολογικό διάγραμμα που συνάπτεται στην άνω Πράξη Εφαρμογής και β) ενός οικοπέδου που βρίσκεται στο υπ' αριθ. 1087 Οικοδομικό Τετράγωνο του σχεδίου πόλης Κ. στο Συνοικισμό Α.Α., το οποίο έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια σαράντα εννέα και ενενήντα οκτώ εκατοστά (1049,98)

και φέρει τα στοιχεία Ν3 στον πίνακα εφαρμογής και το κτηματολογικό διάγραμμα. Περαιτέρω, μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας κτηματογράφησης στο μεν υπό στοιχείο α' ακίνητο το οποίο έχει επιφάνεια σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο οκτακόσια ένα (801) τετραγωνικά μέτρα αποδόθηκε ο ΚΑΕΚ 360883188002/0/0, σε μέρος δε του υπό στοιχείο β' ακινήτου επιφανείας σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο οκτακοσίων είκοσι τεσσάρων (824) τετραγωνικών μέτρων αποδόθηκε ο ΚΑΕΚ 360883314003/0/0, αμφότερα δε τα ακίνητα αυτά εμφανίζονται σύμφωνα με τις πρώτες εγγραφές στα οικεία κτηματολογικά φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Κ. ως αγνώστου ιδιοκτήτη κατά ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%). Σε ότι δε αφορά το υπό στοιχείο β' ακίνητο πρέπει να σημειωθεί ότι από την επισκόπηση του προσκομιζόμενου Κτηματολογικού Διαγράμματος που είχε επισυναφθεί στην υπ' αριθ. 1/1993 Πράξη Εφαρμογής και του υπ' αριθ. πρωτ. 68/2008 αποσπάσματος Κτηματολογικού Διαγράμματος του ακινήτου με ΚΑΕΚ 360883314003/0/0 αποδεικνύεται ότι το πρώτο έχει επιφάνεια μεν μεγαλύτερη του δευτέρου στην οποία όμως συμπεριλαμβάνεται εκείνη του γεωτεμαχίου με τον ΚΑΕΚ 360883314003/0/0. Περαιτέρω, το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 360883188002/0/0 συνορεύει γύρωθεν με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 360883188010/0/0, με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 360883314008/0/0, με οδό με ΚΑΕΚ 36088ΕΚ00644 και με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 360883188011/0/0. Το δε γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 360883314003/0/0 συνορεύει γύρωθεν με ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 360883314014/0/0, 360883314004/0/0, 360883314021/0/0, 360883314006/0/0, 360883314013/0/0, 360883314012/0/0, 360883314005/0/0 και 360883314001/0/0. Εξάλλου, μέχρι την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Κ., ήτοι την 10.05.2004, δεν έλαβε χώρα καμία πράξη εκποίησης από τους αιτούντες σχετικά με τα άνω ακίνητα που περιήλθαν σε

αυτούς δυνάμει της υπ' αριθ. 1/1993 Πράξης Εφαρμογής (βλ. τα δύο υπ' αριθ. πρωτ. 1035/2009 πιστοποιητικά της Υποθηκοφύλακος Κ.). Ως εκ τούτου οι ανωτέρω αρχικές εγγραφές είναι ανακριβείς και προσβάλλουν τα εμπράγματα δικαιώματα συγκυριότητας των αιτούντων επί των ανωτέρω γεωτεμαχίων με ΚΑΕΚ 360883188002/0/0 και 360883314003/0/0. Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή εν μέρει και ως κατ' ουσίαν βάσιμη, να αναγνωρισθεί η συγκυριότητα των αιτούντων κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου έκαστος, σύμφωνα με το αίτημά τους και να διαταχθεί η διόρθωση των κατά τα ανωτέρω ανακριβών πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία που τηρούνται στο Κτηματολογικό Γραφείο Κ., ώστε να καταχωρηθεί στα οικεία κτηματολογικά φύλλα ότι το επίδικο ακίνητο ανήκει κατά συγκυριότητα σε αυτούς και ειδικότερα κατά το ιδανικό μερίδιο του πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου σε έκαστο αυτών με τίτλο κτήσης την υπ' αριθ. 1/1993 πράξη εφαρμογής της Βόρειας, Κεντρικής και τμήματος της Ανατολικής Συνοικίας του Δήμου Κ. που κυρώθηκε από το Νομάρχη Μεσσηνίας και έχει νομίμως μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κ. στον τόμο 290 και με αύξοντα αριθμό 325. Απορριπτό, ωστόσο, κρίνεται το αίτημα των άνω αιτούντων σχετικά με την αναγνώριση της συγκυριότητάς τους επί της έκτασης του υπό στοιχείο β' ακινήτου που δεν περιλαμβάνεται στο γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 360883314003/0/0, καθόσον δεν ζητείται η διόρθωση των ανακριβών πρώτων εγγραφών σχετικά με αυτή, με συνέπεια να εκφεύγει της δικαιοδοσίας του παρόντος Δικαστηρίου, μη εφαρμοζόμενης περαιτέρω της διάταξης του άρθρου 591 § 2 ΚΠολΔ, ενόψει του ότι η υποβολή της αιτήσεως αυτής κατά την εκουσία δικαιοδοσία δεν επέφερε τις συνέπειες της ασκήσεως της αγωγής (215 ΚΠολΔ), καθότι δεν απευθύνεται κατά ορισμένου αντιδίκου και δεν έχει επιδοθεί εμπρόθεσμα σε αυ-

τόν, ενώ παράλληλα σύμφωνα με το άρθρο 6 § 3 ν. 2664/1998 στην εκουσία δικαιοδοσία υπάγονται οι υποθέσεις σχετικά με τη διόρθωση των ανακριβών πρώτων εγγραφών ακινήτων που φέρονται σύμφωνα με αυτές ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και όχι οι εν γένει αναγνωριστικές της κυριότητας αγωγές σχετικά με ακίνητο, καθόσον οι αγωγές αυτές υπάγονται στην τακτική διαδικασία.

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΣΥΡΟΥ (Πολ.)

Αριθμός Απόφασης 48/2010

Διεκδικητική αγωγή και διόρθωση κτηματολογικής πρώτης εγγραφής. Κρίση για τη δυνατότητα χρησικτησίας ή μη επί παρακλητικής σχέσεως ή/και επί χρησιδανείου και αντισυμβαμτικότητα μονομερούς συμβολαιογραφικής πράξεως (δηλώσεως) του άρθρου 62 παρ. 1 Ν. 590/1977 (περί του καταστατικού χάρτη της εκκλησίας της Ελλάδος), ως αντιβαίνουσας (α) στο σύνταγμα και (β) στις διατάξεις του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών και επί πλέον (γ) μη δυναμένης να εφαρμοσθεί κατά Ο.Τ.Α., βάσει του Ν.Δ. 28.11/2.12.1968.

Από την 11.507/15-1-2008 έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας του Πρωτοδικείου Σύρου Ε. Α., που προσκομίζει και επικαλείται ο ενάγων, προκύπτει ότι ακριβές επικυρωμένο αντίγραφο της κρινόμενης αγωγής, με πράξη ορισμού δικασίμου και κλήση προς συζήτηση για τη δικάσιμο της 12-12-2008, οπότε η συζήτηση της αγωγής αναβλήθηκε για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της απόφασης, επιδόθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα στην εναγομένη.

Η τελευταία, όμως, εκπροσωπήθηκε, κατά τη δικάσιμο αυτή, μόνο για την υποβολή αιτήματος αναβολής, το οποίο δεν έγινε δεκτό από το Δικαστήριο (καθόσον η υπόθεση είχε, ήδη, αναβληθεί μία φορά, στις 12-12-2008, για τη δι-

κάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της απόφασης, μη επιτρεπόμενης δεύτερης αναβολής, σύμφωνα με το άρθρο 241 ΚΠολΔ, σχετ. 5454/1994 Αρμ 1995.366, ΕΑ 2183/1993 Δ 1994.285) και αποχώρησε από τη συζήτηση.

Συνεπώς, πρέπει να δικαστεί ερήμην (άρθρο 28 παρ. 2 ΚΠολΔ), καθόσον η αναβολή της συζήτησης και η εγγραφή της υπόθεσης στο πινάκιο θεωρείται ως κλήτευση ως προς όλους τους διαδίκους (άρθρο 226 παρ. 4 ΚΠολΔ), η συζήτηση, ωστόσο, να προχωρήσει σαν να ήταν παρούσα και η εναγομένη, μετά την τροποποίηση των άρθρων 270 και 271 ΚΠολΔ και την κατάργηση του τεκμηρίου ομολογίας της παρ. 3 του άρθρου 271 ΚΠολΔ, από τα άρθρα 12 και 13 του Ν. 2915/2001.

Με τη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 1 του Συντάγματος, κατά την οποία «Οι Έλληνες είναι ίσοι ενώπιον του νόμου», καθιερώνεται όχι μόνο η ισότητα των Ελλήνων πολιτών ενώπιον των νόμων αλλά και η έναντι τούτων ισότητα του νόμου, δεσμεύοντας έτσι και το νομοθέτη, ο οποίος, στη ρύθμιση ουσιαστικώς όμοιων πραγμάτων, σχέσεων και κατηγοριών προσώπων, δεν μπορεί να νομοθετεί κατά διαφορετική μεταχείριση τούτων, εισάγοντας εξαιρέσεις και προβαίνοντας σε οποιαδήποτε διάκριση, εκτός αν η διαφορετική ρύθμιση αυτών δεν είναι αυθαίρετη, αλλά επιβάλλεται από λόγους γενικότερου κοινωνικού ή δημόσιου συμφέροντος, η συνδρομή των οποίων υπόκειται στον έλεγχο των δικαστηρίων.

Περαιτέρω με τη διάταξη του άρθρου 5 παρ. 1 του Συντάγματος ορίζεται ότι: «καθένας έχει το δικαίωμα να αναπτύσσει ελεύθερα την προσωπικότητά του και να συμμετέχει στην κοινωνική, οικονομική και πολιτική ζωή της χώρας, εφόσον δεν προσβάλλει τα δικαιώματα των άλλων και δεν παραβιάζει το Σύνταγμα και τα χρηστά ήθη».

Σκοπείται, δηλαδή, με τη διάταξη αυτή η κατοχύρωση της ελεύθερης ανάπτυξης της προσωπικότητας του ατόμου, που αποτελεί το κύ-

ριο περιεχόμενο της αξιοπρέπειάς του και πραγματώνεται με την ελευθερία του για την αδέσμευτη, μέσα στα όρια που ορίζονται με τη διάταξη, επιχείρηση ενεργειών που αναφέρονται στην κοινωνική, οικονομική και πολιτική δραστηριότητά του, η δε παρεχόμενη προστασία περιλαμβάνει, πρόδηλα, και την ανάπτυξη της οικονομικής δραστηριότητας, που αφορά στην εκμετάλλευση της περιουσίας του προσώπου (σχετ. ΟΛΑΠ 26/2003 ΕλλΔνη 2003.1263, ΟΛΑΠ 2/1997 Δ 1998.1006, ΑΠ 799/2004 ΕλλΔνη 2006.1428).

Εξάλλου, σύμφωνα με άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, κανένας δε στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχτεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο, κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο, ενώ, κατά το άρθρο 18 παρ. 5 του Συντάγματος, μπορεί να προβλεφθεί με νόμο και κάθε άλλη στέρηση της ελεύθερης χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας, που απαιτείται από τις περιστάσεις.

Από τις παραπάνω διατάξεις, που αποβλέπουν στην προστασία της περιουσίας του φυσικού ή νομικού προσώπου από κάθε στέρηση, την οποία αποτελεί όχι μόνο η αφαίρεση της κυριότητας αλλά και ο ουσιαστικός περιορισμός των εξουσιών του ιδιοκτήτη που απορρέουν από αυτή, αφού χωρίς αυτές η ιδιοκτησία καθίσταται αδρανής και κενή ουσιαστικού περιεχομένου, προκύπτει: α) ότι είναι επιτρεπτή, με διάταξη νόμου, η θέσπιση γενικών και αντικειμενικών περιορισμών της ιδιοκτησίας, χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης, προς εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, εφόσον αυτοί δε θίγουν τον πυρήνα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, αναιρώντας ή αποδυναμώνοντάς το σε μεγάλο βαθμό, είναι δε αναγκαίοι για την επίτευξη του σκοπούμενου αποτελέσματος και β) ότι επιτρέπεται η οριστική στέρηση ή αφαί-

ρηση της ιδιοκτησίας (με ολική μετάθεση της κυριότητας του πράγματος σε άλλο πρόσωπο ή δημιουργία άλλου εμπράγματος δικαιώματος), με πράξη της πολιτείας, μόνο αν επιβάλλεται προς θεραπεία δημόσιας ωφέλειας, εφόσον προηγηθεί της κατάληψης η καταβολή πλήρους αποζημίωσης, που καθορίζεται από τα πολιτικά δικαστήρια (σχετ. ΟΛΑΠ 40/1998 ΕλλΔνη 1999.230, ΟΛΑΠ 19/2002 ΕλλΔνη 2002.1012, ΑΠ 799/2004 ΕλλΔνη 2004.1428, ΟΛΑΠ 896/1985 ΝοΒ 1985.1395, ΟΛΣΤΕ 3521/1992 ΝοΒ 1993.792, Γ. Κασιμάτης, «Η απόφαση 40/1998 της Ολομέλειας του ΑΠ. Οι βάσεις εφαρμογής της αρχής σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου και της εγγύησης της ιδιοκτησίας», ΝοΒ 1999.705).

Η προστασία που παρέχεται με τις διατάξεις αυτές δεν είναι απόλυτη, διότι είναι επιτρεπτή η επιβολή νομοθετικών περιορισμών, εφόσον αυτοί είναι αντικειμενικοί και δικαιολογούνται από λόγους γενικότερου δημόσιου ή κοινωνικού συμφέροντος. Όρος, όμως, της παραδοχής των περιορισμών αυτών αποτελεί και ο, από αυτούς, σεβασμός της αρχής της αναλογικότητας.

Η αρχή αυτή, ως γενική αρχή του δικαίου αναγνωριζόμενη πάγια, ως ισχύουσα, από τη νομολογία των δικαστηρίων, και πριν από την αναγωγή της σε ρητή συνταγματική έννοια με την αναθεώρηση του Συντάγματος 1975 από την Ζ' Αναθεωρητική Βουλή, απαιτεί από το νομοθέτη, οι περιορισμοί που επιβάλλει στην άσκηση των ατομικών δικαιωμάτων, να οριοθετούνται με βάση τα εννοιολογικά στοιχεία της προσφορότητας και της αναγκαιότητας του λαμβανόμενου μέτρου και της αναλογίας του προς τον επιδιωκόμενο σκοπό.

Ειδικότερα, για την περίπτωση της στέρησης της ιδιοκτησίας, η οποία μπορεί να είναι και πρόσκαιρη και να συνίσταται σε ουσιώδη περιορισμό της ευχέρειας χρήσης και κάρπωσης, για την οποία ειδικά προνοεί το άρθρο 18 παρ. 5 του Συντάγματος, η αρχή της αναλογικότητας οδηγεί στη διαμόρφωση μιας δίκαιης ισορροπίας μετα-

ξύ των απαιτήσεων του δημόσιου συμφέροντος υπέρ του κοινωνικού συνόλου και της επιτασσομένης προστασίας της ιδιοκτησίας ως ατομικού δικαιώματος (σχετ. ΟΛΑΠ 2/1997 Δ 1998.1006, ΑΠ 799/2004 ΕλλΔνη 2006.1428).

Περαιτέρω, με το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών (κυρ. ΝΔ 53/1974, που έθεσε εκ νέου σε ισχύ τη Σύμβαση μετά την καταγγελία του αρχικού κυρ. ν. 2329/1953 κατά τη στρατιωτική δικτατορία, προσδίδοντάς της την υπερνομοθετική ισχύ του άρθρου 28 Συντάγματος), «Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθεί της ιδιοκτησίας του ειμή διά λόγους δημοσίας ωφέλειας και υπό τους προβλεπόμενους υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου, όρους. Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγωσι το δικαίωμα παντός κράτους όπως θέση εν ισχύι Νόμους, ους ήθελε κρίνει αναγκαίον, προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθών συμφώνως προς το δημόσιον συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων».

Με την εν λόγω διάταξη καθιερώνεται η αυτόνομη σημασία της περιουσίας κάθε φυσικού και νομικού προσώπου, η οποία είναι ανεξάρτητη από την τυπική έννοια του εθνικού δικαίου (σχετ. ΕΔΔΑ απόφαση της 8-7-2008 Οικουμενικό Πατριαρχείο κατά Τουρκίας, no 14340/2005, ΕΔΔΑ Beyeler κατά Ιταλίας, αριθμ. 332002/96 παρ. 100).

Με την έννοια αυτή, κάθε μέτρο παρέμβασης στο δικαίωμα στο σεβασμό της περιουσίας πρέπει να τηρεί μια «δίκαιη ισορροπία» μεταξύ των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος της κοινότητας και των επιταγών της προστασίας των θεμελιωδών δικαιωμάτων του ατόμου (σχετ. ΕΔΔΑ απόφαση της 23-9-1982, Sporrang et Lonroth κατά Σουηδίας, serie A no. 52, σελ. 26 παρ. 69).

Για να εκτιμηθεί αν το επίδικο μέτρο σέβεται την απαιτούμενη δίκαιη ισορροπία και, ειδικότερα, αν δε δημιουργεί δυσανάλογο βάρος σε ένα πρόσωπο, πρέπει να ληφθούν υπόψη οι διατυπώσεις της αποζημίωσης, που προβλέπονται από την εθνική νομοθεσία, έτσι ώστε, χωρίς την καταβολή ποσού ανάλογου της αξίας του πράγματος, η στέρηση της ιδιοκτησίας να συνιστά μια υπερβολική προσβολή, που δε θα μπορούσε να δικαιολογηθεί στη βάση της διάταξης του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αρ. 1 (σχετ. ΕΔΔΑ, απόφαση της 15-7-2005, no. 16163/2002, ΕΔΔΑ, απόφαση της 17-1-2002, Τσιρικάκης κατά Ελλάδας, no. 46355/1999, ΕΔΔΑ, απόφαση της 14-2-2006, no. 36188/2003, ΕΔΔΑ, απόφαση της 14-10-2004, no. 67629/2001, σχετ. επ., ιδίως ως προς την έννοια της ύπαρξης της δημόσιας ωφέλειας για τη στέρηση της ιδιοκτησίας και τα όρια αυτής: ΕΔΔΑ, απόφαση της 21-2-1986, James και λοιποί κατά Ηνωμένου Βασιλείου, ΕΔΔΑ, απόφαση της 20-11-1995, Pressos Compania Naviera S.A. και λοιποί κατά Βελγίου, ΕΔΔΑ, απόφαση της 9-1-2007, Μεγάλη του Γένους Σχολή κατά Τουρκίας, no. 34478, ΕΔΔΑ, Jahn και λοιποί κατά Γερμανίας, no. 46720/1999, 72203/2001 και 72552/2001, βλ. τελ. Β. Καρακωστα, «Περιουσία και υπερνομοθετική προστασία της» σε Δ 2005.547, Χ. Σατλάνη, «Η προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας - περιουσίας με βάση κυρίως τη νομολογία του ΕΔΔΑ», Αρμ 2007. 1877).

Εξάλλου, στη διάταξη του άρθρου 62 του ν. 590/1977 «Καταστατικός Χάρτης της Εκκλησίας της Ελλάδος» ορίζεται ότι: «1. Εκκλησιαστικά κτίρια, προοριζόμενα διά την εγκατάστασιν γραφείων Μητροπόλεων ή Ενοριών ή διά κατοικίαν Αρχιερέων ή Εφημερίων και ανεγερθέντα ή αποκτηθέντα δι' εισφορών Μονών και Ναών ή εξ εράνων ή ειδικών φορολογιών, φερόμενα δε επ' ονόματι Φυσικών ή Νομικών Προσώπων, πλην του Δημοσίου, μεταβιβάζονται υποχρεωτικώς εις το ποιούμενον χρήσιν Νομικόν Πρόσωπον της Μητροπόλεως ή Ενορίας, δι'

απλής ενώπιον συμβολαιογράφου δηλώσεως, συντασσόμενης και μεταγραφόμενης ατελώς. Τα αυτά ισχύουν και διά τα κτίρια της Ιεράς Συνόδου, των λοιπών αυτοτελών Συνοδικών Υπηρεσιών και της Αρχιεπισκοπής Αθηνών», ενώ, στη διάταξη του άρθρου 3 του ν.δ. της 28.11/2.12.1968, ορίζεται ότι: «Αι υπό των Αστικών εν γένει Νόμων και των ουσιαστικών διατάξεων περί δικών του δημοσίου αναγνωριζόμεναι εις το δημόσιον προνομίαί ή τεθεσπισμέναι ειδικαί προστατευτικά διατάξεις εφαρμόζονται αναλόγως και επί των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως, εφ' όσον αι τυχόν υφιστάμενοι αντίστοιχοι διά τους οργανισμούς τούτους προνομίαί εν γένει δεν είναι ευρύτεραι ή ευνοϊκότεραι των επί του Δημοσίου ισχυουσών».

Από την ερμηνεία των προεκτεθεισών διατάξεων του άρθρου 62 παρ. 1 του ν. 590/1977 και του άρθρου 3 του ν.δ. της 28.11/2.12.1968, προκύπτουν τα εξής: (1) Όλα τα «εκκλησιαστικά κτίρια, που προορίζονται για τους αναφερόμενους στη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 62 ν. 590/1977 σκοπούς, μεταξύ των οποίων και για κατοικία αρχιερέων ή εφημερίων, και φέρονται ως κυριότητας οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου, μεταβιβάζονται υποχρεωτικά, με μονομερή συμβολαιογραφική δήλωση προσώπου που δεν ορίζεται από τη διάταξη αυτή και, συνεπώς, τόσο του φερόμενου ιδιοκτήτη (ο οποίος, αρνούμενος, μπορεί να καταδικαστεί σε δήλωση βούλησης κατά τα οριζόμενα στον ΚΠολΔ) όσο και του υπέρ ου η διάταξη ΝΠΔΔ -δηλαδή της Εκκλησίας της Ελλάδας, των Μητροπόλεων, των Ενοριών και των Ενοριακών Ναών, των Μονών, αλλά και των υπόλοιπων νομικών προσώπων που αναφέρονται στο άρθρο 1 παρ. 4 του Καταστατικού Χάρτη της Εκκλησίας-, που πρέπει να μεταγραφεί, με την προϋπόθεση ότι έχουν ανεγερθεί ή αποκτηθεί, διαζευκτικά: α) με εισφορές μονών ή ναών, ή β) από εράνους ή γ) με ειδικές φορολογίες και (2) από τη ρύθμιση αυτή εξαιρείται το Ελληνικό Δημόσιο και, συνεπώς, κατά τα οριζό-

μενα στην παραπάνω διάταξη του άρθρου 3 του ν.δ. 28.11/2.12.1968, και οι ΟΤΑ, οι οποίοι απολαμβάνουν, ως προς το ζήτημα αυτό, των προνομίων του Δημοσίου».

Η παραπάνω, όμως, διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 62 ν. 590/1977, κατά το μέρος της που αφορά στη δυνατότητα σύστασης ή μετάθεσης κυριότητας εκκλησιαστικού κτιρίου προοριζόμενου για κατοικία Αρχιερέων (μόνο ζήτημα που αποτελεί και το κρινόμενο στη συγκεκριμένη περίπτωση) με μονομερή δήλωση, αντίκειται στις προαναφερόμενες διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 1, 5 παρ. 1 και 17 παρ. 2 του Συντάγματος καθώς και στη διάταξη του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ για τους παρακάτω λόγους: 1) κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 1033 έως 1093 του Αστικού Κώδικα, που είναι ενταγμένες στο Τέταρτο Κεφάλαιο με τον τίτλο «Κτήση Κυριότητας» του Κώδικα αυτού, προβλέπονται ως, καταρχήν, τρόποι κτήσης κυριότητας ακινήτου από ιδιώτες φυσικά ή νομικά πρόσωπα, αφενός μεν, η σύναψη σύμβασης και η μεταγραφή αυτής (με τις επιμέρους έννομες συνέπειες, ενοχική και εμπράγματη, αυτών), αφετέρου δε, η χρησικτησία, τακτική (με νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο, καλή πίστη και υπερδεκαετή νομή) και έκτακτη (με υπερεικοσαετή νομή, χωρίς άλλες προϋποθέσεις).

Στην περίπτωση που δημιουργείται οποιαδήποτε αντιδικία ως προς την κυριότητα ακινήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 20 του Συντάγματος, 70 ΚΠολΔ και 1094 ΑΚ, αυτή επιλύεται κυριαρχικά από τα δικαστήρια, τα οποία κατόπιν ακρόασης όλων των διάδικων μερών, αποφαινόμενα για την ουσία της υπόθεσης.

Με τους παραπάνω τρόπους, δηλαδή με τη σύμβαση, την πολυετή άσκηση πράξεων νομής (που φτάνει μάλιστα μέχρι τα είκοσι έτη, όσο, δηλαδή, και η θεσπιζόμενη, απώτατη, παραγραφή δικαιώματος) και την έκδοση δικαστικών αποφάσεων, κατόπιν ακρόασης όλων των διά-

δικων μερών και με πλήρη αιτιολογία, δημιουργείται στον εξωτερικό κόσμο ένα γεγονός υπαρκτό στην εμπειρική πραγματικότητα, ένα γεγονός, δηλαδή, που μπορεί, ασφαλώς, ο καθένας, και δη ο ενδιαφερόμενος πολίτης και φερόμενος κύριος κάθε ακινήτου, να παρακολουθήσει και να κατανοήσει και, με τον τρόπο αυτό, εμπεδώνεται το Δίκαιο και η κοινωνική τάξη.

Οποιαδήποτε διαφοροποίηση από τα παραπάνω, με την οποία να εισάγεται διαφορετική αντιμετώπιση φυσικού ή νομικού προσώπου και να καθιερώνονται υπέρ αυτού προνόμια σε βάρος άλλου, πρέπει, σύμφωνα με τις σκέψεις που προηγήθηκαν, να δικαιολογείται βάσει της υπέρτερης αρχής του δημόσιου συμφέροντος.

Η ύπαρξη όμως δημόσιου συμφέροντος, που να επιβάλλει τη διαφορετική αντιμετώπιση των παραπάνω ΝΠΔΔ, αφενός μεν, από όλα τα υπόλοιπα ΝΠΔΔ (αλλά και το ίδιο το Ελληνικό Δημόσιο, για το οποίο δεν προβλέπεται τέτοια ειδική ρύθμιση για τις κατοικίες των άμεσων οργάνων του), αφετέρου δε, από τους ιδιώτες (φυσικά και νομικά πρόσωπα, που δεν χαίρουν ειδικών προνομίων) δε διαπιστώνεται στην κρινόμενη διάταξη, καθόσον ο προορισμός και μόνο μίας ιδιοκτησίας, που (φέρεται να) ανήκει σε τρίτο, υπό την έννοια ότι ο τελευταίος μπορεί να έχει και νόμιμο τίτλο αυτής, για τη στέγαση των αρχιερέων και εφημέριων, δεν μπορεί να δικαιολογήσει τη μονομερή σύσταση ή μετάθεση της κυριότητας, χωρίς τη σύμπραξη του φερόμενου κυρίου και χωρίς την έκδοση δικαστικής απόφασης, υπό την έννοια ότι τούτο αποτελεί δυσανάλογο μέτρο, το οποίο περιορίζει υπέρμετρα ή αποκλείει το φερόμενο κύριο από την εκμετάλλευση της περιουσίας του και τη δικαστική διεκδίκηση των συμφερόντων του, δημιουργώντας μια (νέα) εμπειρική (ασφαλώς διαγνώσιμη) πραγματικότητα με τη μεταγραφή ενός (νέου) τίτλου, τον οποίο, ενδεχομένως, ο ενδιαφερόμενος να πληροφορηθεί μετά την πάροδο πολλών ετών, ενώ συνεχίζει να ασκεί

όλα τα δικαιώματά του που απορρέουν από την κυριότητά του, πιστεύοντας ότι ο ίδιος είναι κύριος αυτού.

Συνεπώς, η εν λόγω διάταξη, που αντιμετωπίζει χωρίς αντικειμενικά κριτήρια και χωρίς να λάβει υπόψη τις υφιστάμενες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες που συνδέονται με τη ρυθμιζόμενη κατάσταση, μέσα στα όρια της αρχής της ισότητας, αντίκειται στον κανόνα του άρθρου 4 παρ. 1 του Συντάγματος, ο οποίος δεσμεύει τα συντεταγμένα όργανα της Πολιτείας κατά την ενάσκηση της ανατεθείσας σε αυτά από το Σύνταγμα λειτουργίας και δε διασφαλίζει, με ίσους όρους, την πραγμάτωση του Κράτους και την ελεύθερη ανάπτυξη της προσωπικότητας του Πολίτη, 2) η εν λόγω διάταξη, ασαφής στο σύνολό της, δημιουργεί σύγχυση ως προς τα όρια εφαρμογής της, δοθέντος ότι επιτρέπει τη μονομερή σύσταση ή μετάθεση κυριότητας οποιουδήποτε ακινήτου, προορισμένου σε οποιοδήποτε χρόνο, για την κατοικία αρχιερέων ή εφημέριων, κατά την κρίση του ίδιου του ωφελούμενου, και αποκτηθέντος με τρεις εναλλακτικούς τρόπους, ακόμα και χωρίς την ύπαρξη οποιουδήποτε αποδεικτικού μέσου στοιχειοθέτησης των προϋποθέσεων αυτών, που μπορεί να ανατρέχουν και σε δεκάδες χρόνια από τη σημερινή, εμπειρική, πραγματικότητα.

Με τον τρόπο, όμως, αυτό περιορίζεται υπέρμετρα η οικονομική ελευθερία των φυσικών αλλά και νομικών προσώπων (κυρίων, που απέκτησαν με νόμιμο τίτλο, οποτεδήποτε το ακίνητο) που μπορούν να λάβουν γνώση μόνο της υφιστάμενης και αποδεικνυόμενης πραγματικότητας (δηλαδή της πραγματικής και νομικής κατάστασης που υπάρχει σε οποιοδήποτε χρόνο και δημιουργείται με τους παραπάνω αναφερόμενους τρόπους), κατά την οποία φέρεται ότι ένα ακίνητο ανήκει σε συγκεκριμένο πρόσωπο.

Αλλά, ακόμα και εάν γνωρίζουν την ιστορία του ακινήτου και ότι, πράγματι, αυτό είχε προοριστεί (κατά την κατασκευή του) για κατοικία

αρχιερέων ή εφημέριων, δημιουργείται, από την κρινόμενη διάταξη, συνεχής ανασφάλεια ως προς το (επισηφάλες) ιδιοκτησιακό τους καθεστώς και περιορισμός, κατά τούτο, της οικονομικής τους ελευθερίας, που προϋποθέτει, μεταξύ άλλων, και τη σταθερότητα των υφιστάμενων δικαιωμάτων τους.

Τούτο δε, καθόσον παρέχεται στα παραπάνω αναφερόμενα ΝΠΔΔ η δυνατότητα, χωρίς να αμφισβητήσουν δικαστικά την πραγματική κατάσταση που έχει δημιουργηθεί και χωρίς να ελεγχθούν οι ισχυρισμοί τους, να μεταθέσουν μονομερώς την κυριότητα, ως φερόμενο εμπράγματο δικαίωμα άλλου προσώπου, βλάπτοντας κατά τούτο τα οικονομικά συμφέροντα και την παρουσία τρίτων, σε βάρος των οποίων επέρχεται, χωρίς τη γνώση τους, η μετάθεση αυτή, χωρίς, ωστόσο, να δικαιολογείται αυτό, αντικειμενικά, από την ύπαρξη υπέρτερου δημόσιου συμφέροντος, κατά παράβαση της διάταξης του άρθρου 5 παρ. 1 του Συντάγματος, και 3) Η εν λόγω διάταξη, επιτρέποντας τη μετάσταση κυριότητας, με τη δημιουργία νόμιμου τίτλου, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η βούληση προς τούτο του φερόμενου ως κυρίου του ακινήτου, μπορεί, σύμφωνα με τη λογική πορεία των πραγμάτων, να οδηγήσει στην απαλλοτρίωση ιδιοκτησίας φυσικού ή νομικού προσώπου, προς όφελος του δηλούμενου, χωρίς την ύπαρξη δημόσιου προς τούτο συμφέροντος και χωρίς την προκαταβολή αποζημίωσης, όπως επιτάσσει το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος και το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, σύμφωνα με τις νομικές σκέψεις που προηγήθηκαν. Τούτο δε, καθόσον, ακόμα και στην περίπτωση που πράγματι συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις της κρινόμενης διάταξης και, βάσιμα (παρότι δικαστικά ανέλεγκτα), μπορεί να υποστηριχτεί ότι το επίδικο κτίσμα είναι προορισμένο για τους σκοπούς που αυτή καθορίζει και, επιπλέον, ανεγέρθηκε με εισφορές των μονών ή με εράνους ή με ειδική φορολογία (η οποία δεν προσδιορίζεται), το γεγονός αυτό, κατά τα οριζόμενα στις διατά-

ξεις των άρθρων 1033, 1041 και 1045 ΑΚ, δεν αρκεί για την κτήση κυριότητας, δοθέντος ότι το εν λόγω κτίσμα μπορεί να ανεγέρθηκε σε οικοπέδο τρίτου (πολλαπλάσιας, μάλιστα, αξίας από αυτή του κτίσματος), οπότε αποτελεί συστατικό του και δε νοείται να είναι χωριστό αντικείμενο κυριότητας, κατ' άρθρα 953 και 954 περ. 1 ΑΚ, έτσι ώστε η μονομερής μετάσταση της κυριότητάς του (κτίσματος και, κατά λογική αναγκαιότητα, του οικοπέδου όπου ανεγέρθηκε) να δημιουργεί, *de facto*, ένα νέο τρόπο κτήσης κυριότητας (που επιτρέπει η κρινόμενη αυτή διάταξη), ο οποίος δεν αναγνωρίζεται από το σύνολο του δικαίου σε κανένα φυσικό ή νομικό Γ πρόσωπο (σχετ. και η διάταξη του άρθρου 1010 ΑΚ, όπου προβλέπονται 1 συγκεκριμένες προϋποθέσεις για τη μετάθεση κυριότητας στην περίπτωση όπου ο τρίτος ανεγείρει καλόπιστα σε τμήμα άλλου ακινήτου, που δεν του ανήκει, και δύναται αυτό να του επιδικαστεί, κατόπιν εύλογης αποζημίωσης του τρίτου, μόνο κατόπιν δικαστικής κρίσης της υπόθεσης).

Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 974 και 1045 ΑΚ και ν. 8 παρ. 1, κωδ. [7.39], 9 παρ. 1 Βασ. [50.14], 1 κωδ. [7.31], 7 παρ. 1 και 2 κωδ. [7.39] και 14 κωδ. [11.61] του προϊσχύσαντος Βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου, που εφαρμόζονται σύμφωνα με τα άρθρα 64 και 65 ΕισΝΑΚ στην έκτακτη χρησικτησία, όταν αυτή συμπληρώνεται πριν την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα ή και μετά την εισαγωγή αυτού πριν όμως συμπληρωθεί εικοσαετία, προκύπτει ότι υπό την ισχύ του Αστικού Κώδικα εκείνος, που έχει στη νομή του για μια εικοσαετία πράγμα ακίνητο γίνεται κύριος αυτού, υπό δε την ισχύ του προϊσχύσαντος β.ρ. δικαίου, κύριος ακινήτου, με έκτακτη χρησικτησία, γίνεται αυτός που το έχει στην καλόπιστη νομή του για μια τριακονταετία. Είναι δυνατό δε, να προσμετρηθεί στο χρόνο της χρησικτησίας του νομέα και ο χρόνος του δικαιοπαρόχου του, προκειμένου να συμπληρωθεί ο νόμιμος χρόνος της έκτακτης χρησικτησίας και να γίνει κύριος του πράγματος.

Σε τέτοια περίπτωση, αν με το συνυπολογισμό του χρόνου πριν από τον Αστικό Κώδικα υπολείπεται για τη συμπλήρωση της τριακονταετίας χρόνος μικρότερος των είκοσι ετών, θα εφαρμοστεί το τέως δίκαιο και η τριακονταετία θα αρχίσει από την έναρξη της νομής του δικαιοπαρόχου και θα συμπληρωθεί με το συνυπολογισμό του χρόνου που υπολείπεται υπό την ισχύ του Αστικού Κώδικα, αν δε, αντίθετα, υπολείπεται χρόνος μεγαλύτερος, θα εφαρμοστεί ο Αστικός Κώδικας και η καθοριζόμενη από αυτόν εικοσαετία θα αρχίσει από 23.2.1946 (σχετ. ΑΠ 1370/2006 ΕλλΔνη 2009.1425, ΑΠ 17/2004 δημ. στη ΝΟΜΟΣ, ΕΑ 3362/2006 ΕλλΔνη 2007.636, ΕΘ 3192/1991 Αρμ 1992.725).

Εξάλλου, τόσο κατά τις διατάξεις του προϊσχύσαντος βυζαντινορωμαϊκού δικαίου [ν. 8 και παρ. 1 Κώδ. (7.39), Βασιλ. 9 (50.14), ν. πρ. παρ. 3, 10, 15 και 48, Πανδ. (41.3)], όσο και κατά τον Αστικό Κώδικα (άρθρο 1041), για την κτήση κυριότητας ακινήτων με τακτική χρησικτησία απαιτείται νόμιμος τίτλος, ο οποίος πρέπει να υποβληθεί σε μεταγραφή σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 και 4 ν. Τ/1856 και 1033 ΑΚ, καλή πίστη και νομή ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δέκα ετών. Ο νόμιμος τίτλος πρέπει να υπάρχει κατά την έναρξη της νομής του χρησιδεσπόζοντος, χωρίς δε τη μεταγραφή δεν υπάρχει νόμιμος τίτλος.

Συνεπώς, ο χρόνος της τακτικής χρησικτησίας αρχίζει μόνο από το χρόνο της μεταγραφής και όχι από τη χρονολογία του μεταβιβαστικού συμβολαίου ή από το χρόνο προ της μεταγραφής, οπότε ο νομέας άρχισε να νέμεται το ακίνητο (σχετ. ΑΠ 783/1992 ΕΕΝ 1993.576, ΑΠ 414/1981 ΝοΒ 30.27, ΕΑ 3362/2006 ΕλλΔνη 2007.636).

Τέλος, από τις διατάξεις των άρθρων 247, 249, 251, 982, 1045, 1095 και 810, 816, 817 ΑΚ, προκύπτει ότι σε σύμβαση χρησιδανείου, που φέρει ενοχικό χαρακτήρα και μπορεί να καταρτιστεί και άτυπα έστω και αν αφορά σε ακίνητο (σχετ. ΑΠ 757/2008 δημ. στη ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 672/

2005 ΕλλΔνη 2005.1491), αν ο χρήστης είναι κύριος του χρησιδανεισθέντος πράγματος, μπορεί να αναζητήσει αυτό με τη διεκδικητική αγωγή και πριν από τη λήξη του δικαιώματος προς χρήση, αφότου ο χρησάμενος αντιποιείται τη νομή και έπαυσε να κατέχει το πράγμα για λογαριασμό εκείνου και το νέμεται για δικό του λογαριασμό, γεγονός που πληροφορήθηκε ο χρήστης (σχετ. Ολ ΑΠ 805/1973 ΝοΒ 22.319, ΑΠ 463/2004 ΧρΙΔ 2004.700, ΑΠ 260/1991 ΕΕΝ 1992.152, ΕΠατρ 274/2004 ΑχΝομ 2005.149).

Στην προκειμένη περίπτωση, ο ενάγων εκθέτει ότι, περί το 1827, κατόπιν αγοραπωλησίας (χωρίς τίτλο και μεταγραφή αυτού, καθόσον δεν είχε ακόμα ιδρυθεί το Υποθηκοφυλακείο Ερμούπολης), απέκτησε ένα ακίνητο-οικόπεδο, εμβαδού 550 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση "... της..., επί της οδού... (όπου και η είσοδός του), της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου..., με την υπάρχουσα σε αυτό οικία, την οποία, κατά τα έτη 1868-1870, κατεδάφισε και ανήγειρε στη θέση της νέα διώροφη κατοικία, συνολικής αξίας 1.200.000 ευρώ, όπως ειδικά περιγράφεται στην αγωγή.

Ακολουθως, εκθέτει ότι η εν λόγω κατοικία κατασκευάστηκε, κατόπιν παράκλησης της εναγομένης και με τη σύμφωνη γνώμη της Δημογεροντίας, προκειμένου να διαμένει σε αυτή, όταν επισκεπτόταν τη Σύρο, ο Αρχιεπίσκοπος Σύρου και Τήνου και χρησιμοποιείται έκτοτε, και μέχρι την άσκηση της αγωγής, ως μητροπολιτική κατοικία, βάσει της αρχικά συναφθείσας σύμβασης παράκλησης (κατά τις διατάξεις του β.ρ. δικαίου) και, ακολούθως, βάσει σύμβασης χρησιδανείου. Ισχυριζόμενος, τέλος, ότι η εναγομένη αμφισβήτησε το δικαίωμα κυριότητάς του στο επίδικο ακίνητο, που απέκτησε με τα προσόντα της τακτικής, άλλως της έκτακτης χρησικτησίας, ενεργώντας, με καλή πίστη, όλες τις προσιδιάζουσες στη φύση και τον προορισμό του πράξεις νομής, από το 1827 μέχρι την άσκηση της αγωγής, δηλώνοντας αυτό στο Κτηματολόγιο και προβαίνοντας στην κατ' άρθρο 62 του ν.

590/1977 μονομερή, συμβολαιογραφική δήλωση κυριότητας (γεγονός που ο ενάγων πληροφορήθηκε την 21-5-2003) και αντιποιήθηκε τη νομή του, συνεχίζοντας να το χρησιμοποιεί όχι δυνάμει της ενεργούς σύμβασης χρησιδανείου αλλά ως κυρία αυτού, ζητεί: α) να αναγνωριστεί η κυριότητά του στο επίδικο ακίνητο (οικόπεδο με διώροφη οικοδομή), που ήδη έχει καταγραφεί στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο Ερμούπολης Σύρου με ΚΑΕΚ 290451718001/0/0, β) να υποχρεωθεί η εναγομένη και κάθε τρίτος, που έλκει ή εξαρτά δικαιώματα από αυτήν, να του αποδώσει το επίδικο ακίνητο, διατασσόμενης της βίαιης αποβολής της, σε περίπτωση μη συμμόρφωσής της, γ) να διαταχτεί η διόρθωση της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής, έτσι ώστε κύριος αυτού να φέρεται ο ενάγων και δ) επικουρικά, στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η διόρθωση της εγγραφής στο Κτηματολόγιο και η απόδοση της νομής του επίδικου, να υποχρεωθεί η εναγομένη να του καταβάλει, με το νόμιμο τόκο από την επίδοσης της αγωγής, το ποσό των 1.200.000 ευρώ, λόγω της παράνομης και αντισυμβατικής παραπάνω εκτεθείσας συμπεριφοράς της.

Με αυτό το περιεχόμενο και αιτήματα, η υπό κρίση αγωγή αρμόδια και παραδεκτά εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου (άρθρα 6 παρ. 2 εδ. α' του ν. 2664/1998, 9, 10, 11 αρ. 1, 18 παρ. 2 και 29 ΚΠολΔ), κατά την τακτική διαδικασία, καθόσον: α) ασκήθηκε εμπρόθεσμα, κατ' άρθρα 6 παρ. 1 σε συνδ. με 1 παρ. 3 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τους ν. 3127/2003 και 3559/2007 (καθότι με την 339/16-11-2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΚΧΕ, ΦΕΚ Β' της 24-11-2005, ορίστηκε ημερομηνία έναρξης του κτηματολογίου στην περιοχή η 24-11-2005), β) καταχωρήθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα, κατ' άρθρο 220 ΚΠολΔ σε συνδ. με άρθρα 12 παρ. 1 περ. ιβ' και παρ. 5 και 13 παρ. 2 εδ. 4 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τους ν. 3127/2003 και

3559/2007, στο οικείο κτηματολογικό φύλλο (σχετ. το 67/15-1-2008 πιστοποιητικό καταχώρισης του Κτηματολογικού Γραφείου Σύρου - Ερμούπολεως), γ) αντίγραφο αυτής κοινοποιήθηκε στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου Ερμούπολης Σύρου, κατ' άρθρο 6 παρ. 1 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τους ν. 3127/2003 και 3559/2007 (σχετ. η 11.508/15-1-2008 έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας της περιφέρειας του Πρωτοδικείου Σύρου Ειρήνης Ανυσίου), και δ) προσκομίζονται, κατ' άρθρο 214Α παρ. 1, 2, 7 και 8 ΚΠολΔ, οι από 20-6-2008, 26-6-2008 και 11-7-2008 κοινές δηλώσεις (πρακτικά) διαπίστωσης της αποτυχίας απόπειρας συμβιβασμού, που υπογράφονται από τους πληρεξούσιους δικηγόρους των διαδίκων.

Είναι δε νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις που αναφέρονται στις εκτεθείσες νομικές σκέψεις, καθώς και σε αυτές των άρθρων 947, 948, 1045, 1110 ΑΚ, ν. 19 παρ. 2 Πανδ. 43.26, ν. 2 παρ 2 Πανδ. 43.25 του β.ρ. δικαίου (ως προς τη «σύμβαση παράκλησης» του β.ρ. δικαίου και το δικαίωμα ελεύθερης ανάκλησης της, σχετ. ΑΠ 460/1977 ΝοΒ 26.45, Τούση, *Εμπράγματον Δίκαιον*, παρ. 56) και 191 αρ. 2 σε συνδ. με 176 εδ. α' ΚΠολΔ, πλην των παρακάτω αιτημάτων, τα οποία είναι μη νόμιμα και, συνεπώς, απορριπτέα: α) της αναγνώρισης της κυριότητας του ενάγοντος (και απόδοσης του επίδικου πράγματος), κατά το μέρος που ζητείται κατά τις διατάξεις περί τακτικής χρησικτησίας, καθόσον, όπως ιστορείται στην ένδικη αγωγή, ο ενάγων Δήμος ουδέποτε απέκτησε νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο του επίδικου ακινήτου (δηλαδή νόμιμα μεταγραμμένο συμβολαιογραφικό τίτλο, μετά την ισχύ του νόμου περί μεταγραφής και ίδρυσης του υποθηκοφυλακείου της Ερμούπολης το 1857), όπως απαιτείται κατά τις διατάξεις των άρθρων 1 και 4 ν. Τ/1856 του προϊσχύσαντος β.ρ. δικαίου και άρθρων 1033 σε συνδ. με 1041 και 1043 του ισχύοντος ΑΚ, κατά τα αναφερόμενα στην παραπάνω μείζονα

σκέψη, β) του παρεπόμενου αιτήματος περί βίαιης αποβολής και εγκατάστασης του ενάγοντος στο επίδικο ακίνητο, στην περίπτωση μη συμμόρφωσης της εναγομένης στο διατακτικό της απόφασης, καθόσον η (άμεση) αναγκαστική εκτέλεση της (τελεσίδικης και εκτελεστής) απόφασης, που διατάσσει την απόδοση ακινήτου, συντελείται ευθέως, κατ' άρθρο 943 παρ. 1 ΚΠολΔ, με την αποβολή του καθού από το ακίνητο και την εγκατάσταση σ' αυτό του υπέρ ου η εκτέλεση από τον αρμόδιο δικαστικό επιμελητή (ο οποίος έχει τις εξουσίες του άρθρου 929 ΚΠολΔ), κατόπιν εντολής του πληρεξούσιου δικηγόρου του υπέρ ου η εκτέλεση, συντασσόμενης σχετικής έκθεσης, χωρίς να απαιτείται διαταγή του δικαστηρίου και γ) του επικουρικού αιτήματος περί χρηματικής αποζημίωσης του ενάγοντος στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η διόρθωση της πρώτης εγγραφής στο κτηματολόγιο και η απόδοση του επίδικου ακινήτου, καθόσον κανένα σχετικό λόγο δεν επικαλείται ο ενάγων, που να στηρίζει κατά το νόμο το παραπάνω αίτημα του (αναφέρει: «... στην περίπτωση που ήθελε κριθεί ότι η διόρθωση της εγγραφής στο κτηματολόγιο και η απόδοση της νομής του επίδικου ακινήτου δεν είναι για κάποιο λόγο δυνατή ...», σελ. 41 αγωγής), ούτε και υφίσταται τέτοιος λόγος, με βάση τα ιστορούμενα πραγματικά γεγονότα (όπως αυτά εντάσσονται στους παραπάνω εφαρμοζόμενους κανόνες δικαίου), τα οποία, αν αποδειχτούν βάσιμα, οδηγούν στην παραδοχή των ένδικων αιτημάτων και στην πλήρη προστασία της κυριότητας του ενάγοντος, που παρέχει κάθε δικαστική απόφαση, που εκτελείται στο όνομα του Ελληνικού Λαού.

Πρέπει, συνεπώς, να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν, κατά το μέρος της που κρίθηκε νόμιμη, χωρίς να απαιτείται η καταβολή τέλους δικαστικού ενσήμου (άρθρο 276 παρ. 1 του ν. 3463/2006).

Από την εκτίμηση των ένορκων καταθέσεων: α) του μάρτυρα, που εξετάστηκε ενώπιον του

Δικαστηρίου τούτου κατά πρόταση του ενάγοντος και καταχωρήθηκε στα ταυτόριθμα με την παρούσα πρακτικά, και β) των μαρτύρων... του..., ... του... και... του..., που εξετάστηκαν, με τη φροντίδα του ενάγοντος, ενώπιον της συμβολαιογράφου Ερμούπολης Μ. Τ.-Χ., κατόπιν νομότυπης κλήτευσης της εναγομένης (σχετ. οι 4562 από 5-10-2009 και 4587 από 20-10-2009 εκθέσεις επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας του Πρωτοδικείου Σύρου Μ. Α.) και καταχωρήθηκαν στις 5.768/12-10-2009, 5.769/ 12-10-2009 και 5.780/23-10-2009 πράξεις ένορκης βεβαίωσης της παραπάνω συμβολαιογράφου καθώς και όλων των εγγράφων που προσκομίζει και επικαλείται νομότυπα ο ενάγων, αποδεικνύονται τα εξής: Το 1827, η Δημογεροντία του τότε νεοσύστατου οικισμού της Ερμούπολης Σύρου, αποκαλούμενη έκτοτε «Δημογεροντία Σύρας» (σχετ. Ανδρέα Δρακάκη, «Ιστορία του Δήμου Ερμούπολεως (Σύρας)», έκδ. 1983, τ. β', σελ. 126), έλαβε, κατόπιν άτυπης και μη μεταγραφμένης (ούτε μετά την έναρξη ισχύος του νόμου περί υποθηκοφυλακείων και μεταγραφών και την ίδρυση του Υποθηκοφυλακείου Ερμούπολης το 1857) αγοραπωλησίας, με χρήματα των Δημογερόντων της Σύρου, στη νομή της ένα ακίνητο - οικόπεδο εμβαδού 550 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση «...» της Ερμούπολης Σύρου, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ερμούπολης και επί της οδού... (όπου βρίσκεται ήδη και η είσοδος του ακινήτου) και έχει σχήμα ακανόνιστου, επιμήκους τραπεζίου, όπως απεικονίζεται στο ενσωματωμένο στο δικόγραφο της αγωγής (σελ. 4β') από 7-1-2008 τοπογραφικό διάγραμμα της τεχνολόγου μηχανικού..., που συντάχτηκε στη βάση κτηματολογικού διαγράμματος συντεταγμένων του Ο.Κ.Χ.Ε. κατά Ε.Γ.Σ.Α. '87 και φέρει την από 10-1-2008 θεώρηση του αρχιτέκτονα μηχανικού και διευθυντή των τεχνικών υπηρεσιών του Δ. Ερμούπολης, ..., με τους αριθμούς και τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα «1-Α-Β-Γ-Δ-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-1» και συνορεύει περιμετρικά, σύμφω-

να με το παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα, ως ακολούθως: βορειοδυτικά ξεκινά από το σημείο «18» και συνεχίζει βορειοανατολικά, σε ευθεία γραμμή, στα σημεία «18-17-16-15-14» συνολικού μήκους 25,80 μέτρων, συνορεύοντας, κατά το μήκος της, με τη δημοτική κλιμακωτή οδό... (όπου η είσοδός του), νοτιοδυτικά ξεκινά από το σημείο «14» και συνεχίζει σε νοτιοανατολική κατεύθυνση, σε ευθεία γραμμή, στα σημεία «14-13», συνολικού μήκους 3 μέτρων, συνορεύοντας κατά το μήκος της με την ίδια παραπάνω δημοτική οδό (...), νοτιοανατολικά ξεκινά από το σημείο «13» και συνεχίζει σε βορειοανατολική κατεύθυνση, σε ελαφρά τεθλασμένη γραμμή, στα σημεία «13-Δ-Γ-Β-Α-1», συνολικού μήκους 45,90 μέτρων, συνορεύοντας, κατά το μήκος της αυτό, με ακάλυπτο χώρο και, μετά από αυτόν, με τον προαύλιο χώρο του Ι.Ν. της Μεταμορφώσεως και βορειοανατολικά ξεκινά από το σημείο «1» και συνεχίζει σε βορειοδυτική - δυτική κατεύθυνση, σε ελαφρά τεθλασμένη γραμμή, στα σημεία «1-22-21-20», συνολικού μήκους 11 μέτρων, συνορεύοντας, κατά το μήκος αυτό, εν μέρει με ιδιοκτησία ... και εν μέρει με ιδιοκτησία άγνωστων προσώπων. Το ίδιο έτος (1827), η Δημογεροντία Σύρας ανήγειρε στο επίδικο οικόπεδο μια οικία, με έξοδα των δημογερόντων της Σύρου, την οποία, κατά τα έτη 1868-1874, κατεδάφισε πλήρως ο ενάγων Δήμος, διάδοχος, από το 1833, της Δημογεροντίας (μετά την κατάργηση του θεσμού των δημογερόντων δυνάμει του από 27-12-1833 δ/τος της τότε αντιβασιλείας, σχετ. Ανδρέα Φραγκίδη, *Ιστορία της νήσου Σύρου*, έκδ. 1975, σελ. 456) και, στη θέση «...» της, ανήγειρε νέα, διώροφη οικοδομή, που καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του επίδικου οικοπέδου, και υφίσταται, στη μορφή της αυτή, μέχρι την άσκηση της αγωγής.

Συγκεκριμένα, ο τότε... ως νόμιμος εκπρόσωπος του ενάγοντος, έδωσε εντολή για την οικοδόμηση της νέας διώροφης κατοικίας, με δαπάνες του ενάγοντος και στη βάση προϋπο-

λογισμού που είχε συντάξει ο δημοτικός αρχιτέκτονας..., και, αφού διενεργήθηκε μειοδοτικός διαγωνισμός από τον ενάγοντα, κατακυρώθηκε το έργο στον αρχιτέκτονα - εργολάβο... και στον ασβεστοποιό... συνταγέντος του 2.527 από 13-7-1873 συμβολαιογραφικού συμφωνητικού του συμβολαιογράφου Ερμούπολης Ι. Α..

Τα παραπάνω αποδεικνύονται εναργώς από τα εξής (μεταξύ άλλων προσκομιζόμενων) έγγραφα: α) το 2.527/1873 συμβολαιογραφικό συμφωνητικό, που αφορά στην εκτέλεση του έργου της ανοικοδόμησης της παραπάνω οικίας, β) το από 10-1-1869 έγγραφο του Δημαρχεύοντος Παρέδρου του Δήμου Ερμούπολεως προς το μηχανικό του Δήμου για την εποπτεία σύνταξης προϋπολογισμού του έργου, το 1900 από 7-2-1869 έγγραφο του Νομάρχη Κυκλάδων προς το Δήμαρχο Ερμούπολης, που αφορά στην έγκριση της διενεργηθείσας μειοδοτικής δημοπρασίας, όπου αναφέρει «... να φροντίσετε περί της εξασφάλισης των δημοτικών συμφερόντων... και της εκτελέσεως του έργου...», γ) τον από 13-2-1869 προϋπολογισμό του έργου, που συντάχθηκε από το μηχανικό του Δήμου, δ) το 56 από 13-2-1869, με αριθμό διεκπεραίωσης 779/15-2-1869, έγγραφο του μηχανικού του Δήμου... προς τον τότε Δήμαρχο, αναφορικά με τον προϋπολογισμό του έργου, ε) το από 15-2-1869 έγγραφο του παραπάνω μηχανικού, με το οποίο ορίζονται οι όροι εκτέλεσης του έργου, στ) την από 18-2-1869 προσθήκη στον προϋπολογισμό του έργου, που συντάχθηκε από τον παραπάνω μηχανικό, ζ) την 931 από 20-2-1869 διακήρυξη του τότε Δημάρχου, με την οποία εκτέθηκε σε μειοδοτικό διαγωνισμό το έργο της επισκευής του προαυλίου, η) την από 20-2-1869 δημοσίευση της παραπάνω δημομαρχιακής διακήρυξης στον οικείο πίνακα του Δήμου, θ) τα από 21, 22 και 23-2-1869 πρακτικά μειοδοτικής δημοπρασίας για την επισκευή του προαυλίου του επίδικου ακινήτου, που διενεργήθηκε ενώπιον του Δημάρχου..., ι) το 931 από 25-2-1869 και αριθμό διεκπεραίωσης 340 έγ-

γραφο του τότε Δημάρχου προς τη Νομαρχία Κυκλάδων, που αφορά στην έγκριση των πρακτικών της γενόμενης δημοπρασίας, ια) το 1034 από 8-3-1869 έγγραφο του τότε Δημάρχου προς το μηχανικό του έργου, με το οποίο του αποστέλλει τα πρακτικά και αντίγραφο της εγκριτικής διαταγής του Νομάρχη, ιβ) το 67 από 2-4-1869 έγγραφο του τότε μηχανικού του Δήμου προς τον τότε Δήμαρχο Ερμούπολης, με το οποίο απευθύνεται συνημμένα συμπληρωματικός προϋπολογισμός για τις δαπάνες του έργου, ιγ) τον από 2-4-1869 προϋπολογισμό της απαιτούμενης δαπάνης για τα κριθέντα ως αναγκαία έργα που αφορούν στην επίδικη οικία, ιδ) το από 7-4-1869 έγγραφο του τότε Δημάρχου προς τη Νομαρχία Κυκλάδων, όπου αναφέρονται όλες οι γενόμενες αλλαγές στον προϋπολογισμό του έργου, ιε) το 3.345 από 8-4-1869 έγγραφο του τότε Νομάρχη προς το Δήμαρχο Ερμούπολης, όπου αναφέρεται ότι το Υπουργείο Εσωτερικών ενέκρινε το απαιτούμενο ποσό επιχορήγησης του Δήμου Ερμούπολης προς επισκευή των δημοτικών καταστημάτων και ζητά την επίσπευση του έργου της κατασκευής της επίδικης οικίας, ιστ) το 74 από 20-4-1869 έγγραφο του μηχανικού του Δήμου, με το οποίο ανατίθενται στον έτερο δημοτικό μηχανικό... τα έργα επισκευής της οικίας, ιζ) το από 7-4-1873 έγγραφο του Δημάρχου Ερμούπολης προς το Δημοτικό Συμβούλιο, με το οποίο το ενημερώνει για την ανάγκη ολοκληρωτικής ανακαίνισης της οικίας, ιη) την 1903 από 9-6-1873 διακήρυξη του Δημάρχου Ερμούπολης, με την οποία, κατόπιν της 3.603 από 5-6-1873 διαταγής της Νομαρχίας Κυκλάδων, τέθηκε σε δημοπρασία η ανέγερση της επίδικης νέας οικίας, ιθ) το από 3-7-1873 έγγραφο του εργολάβου..., με το οποίο αποδέχτηκε τη διενέργεια του επίδικου έργου της ανοικοδόμησης της οικίας, έναντι του ποσού των 26.428 δρχ., που κατατέθηκε στο Δήμο και ιη) το από 4-7-1873, με αριθμό διεκπεραίωσης 2.233/5-7-1873, έγγραφο του Νομάρχη Κυκλάδων προς τον τότε Δήμαρχο, που αναφέρε-

ται στη διενεργηθείσα κατά τα παραπάνω δημοπρασία και στον προϋπολογισμό της απαιτούμενης δαπάνης του έργου.

Το οίκημα αυτό ο ενάγων παραχώρησε, ήδη από την αρχική κατασκευή του, κατά χρήση στην εναγομένη, κατόπιν παράκλησής της και σύμφωνα με τη βούληση των δημοτών της Ερμούπολης, προκειμένου να χρησιμοποιείται ως κατοικία του εκάστοτε αρχιεπισκόπου Σύρου και Τήνου, συναφθείσας, έτσι, άτυπης παρακλητικής σύμβασης του ισχύοντος (προ της εισαγωγής του ΑΚ) βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, η οποία έδινε τη δυνατότητα στην εναγομένη αποκλειστικής χρήσης του επίδικου ακινήτου (σύμφωνα με το σκοπό της παραχώρησης, δηλαδή ως κατοικία του εκάστοτε αρχιεπισκόπου), παραμένοντας ο ενάγων κύριος αυτού (σχετ. ΑΠ 460/1977 ΝοΒ 26.45, όπου η παρακλητική σχέση δε μεταβιβάζεται στους κληρονόμους του λαβόντος, Αντ. Κιτσικόπουλος, *Νομή και οιονεί νομή κατά τον Αστικό Κώδικα και το προϊσχύσαν δίκαιον και προσωρινά μέτρα επό νομής*, εκδ. Δ. Πετσάλη (τυπογρ), Αθήνα, 1948, σελ. 255-256).

Η εν λόγω συμβατική σχέση των διαδίκων παρέμεινε, με την άτυπα δηλωμένη βούληση των διαδίκων, μέχρι την άσκηση της αγωγής και μετασηματίστηκε σε σύμβαση χρησιδανείου (μετά την κατάργηση από την εισαγωγή του ΑΚ των σχετικών διατάξεων του β.ρ. δικαίου), διεπόμενη, εφεξής, από τις διατάξεις των άρθρων 810 επ. ΑΚ, ενώ το επίδικο ακίνητο έγινε γνωστό ως «μητροπολιτική» ή «επισκοπική» κατοικία.

Καθ' όλο το χρονικό διάστημα από το 1827 και μέχρι την άσκηση της αγωγής, ο ενάγων, με πλήρη πεποίθηση ότι το επίδικο ανήκει στην κυριότητά του, προέβαινε, συνεχώς, σε όλες τις πράξεις νομής, που προσιδιάζουν στη φύση και τον προορισμό του ως αστικού ακινήτου ενώ, εξάλλου, η εναγομένη, σε πλείστες ευκαιρίες, απευθυνόταν ευθέως στον ενάγοντα με την ιδιότητά του ως ιδιοκτήτη του ακινήτου, όπως τούτο προκύπτει τόσο από τις καταθέσεις των

μαρτύρων όσο και από το πλήθος των εγγράφων, που προσκομίζει ο ενάγων.

Συγκεκριμένα, με το 266 από 6-11-1868 έγγραφο του ο τότε Αρχιεπίσκοπος Σύρου και Τήνου, απευθυνόμενος στον τότε Δήμαρχο αναφορικά με την εκτέλεση του έργου της κατασκευής της επίδικης κατοικίας αναφέρει ότι «... Το έργον τούτο, Κύριε Δήμαρχε, αφορών τον ωραιισμόν της Αρχιεπισκοπής ούσης δημοτικής ιδιοκτησίας, πεποίθαμεν ότι θέλετε επιδιώξει δραστηρίως, το μεν διότι κατά τον Δημοτικόν Νόμον ο ωραιισμός της πόλεως και των δημοτικών καταστημάτων θεωρείται εκ των ουσιωδών του Δήμου καθηκόντων... Το τοιούτον θεωρούμεν αναρμόζον ουχί τόσον δι' ημάς, όσον διά την ημετέραν πόλιν και την του Δήμου αξιοπρέπειαν» ενώ με το 112 από 19-3-1869 έγγραφο του προς το Νομάρχη Κυκλάδων, ζητεί να εγκριθεί, επειγόντως, και νέα δαπάνη από το δημόσιο προϋπολογισμό για την εκτέλεση του εν λόγω έργου.

Από τα παραπάνω έγγραφα προκύπτει ότι, ήδη κατά την εκτέλεση του έργου της ανοικοδόμησης της επίδικης κατοικίας, ο τότε Αρχιεπίσκοπος Σύρου συνομολογούσε την ιδιοκτησία του Δήμου, γνωρίζοντας ότι η εκτέλεση του έργου αυτού γινόταν από τον προϋπολογισμό του Δημοσίου, ενώ οι δαπάνες προϋπολογίζονταν σε βάρος του ενάγοντος και εγκρίνονταν στο όνομά του, ο οποίος, ως κύριος του επίδικου, έφερε και τη δαπάνη εκτέλεσης του έργου. Εξάλλου, ο ενάγων, καθόλο το παραπάνω αναφερόμενο χρονικό διάστημα από το 1827 και μέχρι την άσκηση της αγωγής, προέβαινε σε συνεχείς πράξεις νομής σε αυτό και, συγκεκριμένα: α) ασφάλιζε το ακίνητο σε διάφορες ασφαλιστικές εταιρείες για τον κίνδυνο πυρκαγιάς κ.λπ., κατά το χρονικό διάστημα από το Μάιο του έτους 1930 μέχρι την 1-1-1975, οπότε το Δημοτικό Συμβούλιο έκρινε ότι δεν έπρεπε να ανανεώσει την εν λόγω ασφάλεια, εξαιτίας της οικονομικής δυσπραγίας του Δήμου, αποφασίζοντας, πλέον, να ασφαλίσει μόνο τα δημο-

τικά ακίνητα που χρησιμοποιούσαν οι υπηρεσίες του Δήμου και όχι τα δημοτικά ακίνητα που είχαν μισθωθεί ή χρησιδανειστεί σε τρίτους (σχετ. τα με επίκληση προσκομιζόμενα ψηφίσματα, οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου και τα αποσπάσματα του Βιβλίου Ασφαλειών του Δήμου των παραπάνω ετών), β) χρηματοδοτούσε από δικά του κονδύλια τα έργα επισκευής του οικήματος (πλην των συνηθισμένων δαπανών για τη συντήρηση του πράγματος, που βαρύνουν την εναγομένη κατ' άρθρο 813 εδ. α' ΑΚ), γ) το έτος 1972 παραχώρησε το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης στο επίδικο ακίνητο, προς εξασφάλιση τοκοχρεωλυτικού δανείου ποσού 3.000.000 δρχ., που είχε λάβει από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων για την κατασκευή εσωτερικού δικτύου ύδρευσης του Δήμου, κατόπιν της 4 από 14-1-1972 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, χωρίς, τελικά, να εγγραφεί υποθήκη, καθόσον το παραπάνω πιστωτικό ίδρυμα αρκέστηκε στην ενεχύραση των τακτικών και έκτακτων εσόδων του Δήμου, δ) περιλάμβανε σε σχετικά εκδοθέντα ψηφίσματα του Δημοτικού Συμβουλίου το επίδικο ακίνητο ως δημοτικό (σχετ. ενδ. Ψηφίσματα των συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου 34/2-12-1955, 33/14-12-1956, 32/9-12-1957, 30/17-12-1958, 12/17-12-1959, 23/15-12-1960, 20/4-12-1961, 18/30-11-1962, 22/9-12-1963, 10/4-12-1964, 25/5-12-1966, 9/4-12-1967, 34/20-12-1968, 33/1-12-1969, 36/4-12-1970, 32/17-12-1971, 1/14-1-1974, 34/14-1-1972 και αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου 37Α/14-2-1977, 84/15-6-1978, 11/11-1-1980, 25/16-2-1981, 8/20-1-1982), ε) καταχώρησε το επίδικο ακίνητο: (ι) στο τηρούμενο από το έτος 1959 και μέχρι την άσκηση της αγωγής «Βιβλίο Κτηματικής Περιουσίας του Δήμου Ερμούπολεως». Θεωρημένο με ημερομηνία 14-9-1959, κατόπιν της 26.959/ 153/13-11-1958 εγκύκλιος διαταγής της Νομαρχίας Κυκλάδων, από την αρμόδια δικαστική Αρχή (Ειρηνοδίκη Ερμούπολεως), με την επισημείωση «Μητροπολιτικό Μέγαρο... χρησιμο-

ποιείται ως κατοικία Μητροπολίτου, έχει παραχωρηθεί δωρεάν η χρήση του», (ιι) στον «Πίνακα των ακινήτων του Δήμου Ερμούπολεως», με την ίδια παραπάνω επισημείωση (αντίγραφο του οποίου βρίσκεται στο Ιστορικό Αρχείο Δ. Ερμούπολεως, (iii) στο βιβλίο «Δημοτικής Περιουσίας» και στο «Βιβλίο της ακινήτου περιουσίας του Δήμου Ερμούπολεως» της Νομικής Υπηρεσίας του ενάγοντος, με την ίδια παραπάνω επισημείωση, ενώ, επίσης, ήταν καταγεγραμμένα, ως δημοτική ιδιοκτησία, στον «Οδηγό Δημοτικού Αρχείου Ερμούπολης 1821-1949» των ... και ..., έκδοσης της «Εταιρείας Μελέτης Νέου Ελληνισμού», έτους 1987 (σχετ. σελ. 66, όπου αναφέρεται το επίδικο ακίνητο ως δημοτικό με αναφορά «Επισκοπικός Οίκος») και στ) με σειρά αποφάσεων του και, τελευταίο, το 7 (374/1/1965 Ψήφισμα του Δημοτικού Συμβουλίου Ερμούπολεως, που λήφθηκαν κατόπιν του 44.798/1964 εγγράφου του Νομάρχη Κυκλάδων, προς εφαρμογή των σχετικών διατάξεων περί χρησιδανείων και μισθώσεων του Δημοτικού Κώδικα, και λόγω οικονομικής δυσπραγίας του, αποφάσισε και κήρυξε λήξασα, από ΙΙ-1965, την προς την εναγομένη δωρεάν παραχώρηση της χρήσης του επίδικου δημοτικού μεγάρου «μητροπολιτικής κατοικίας», επιτρέποντας, εφεξής, τη χρήση του με την καταβολή μισθώματος, που ορίστηκε στο ποσό των 3.000 δρχ., χωρίς, ωστόσο, να εφαρμοστεί η απόφαση αυτή, αλλά, κατόπιν διαβουλεύσεων των διαδίκων, συνεχίστηκε το προηγούμενο μεταξύ τους συμβατικό καθεστώς (χρησιδάνειο) και, γενικά, έπραττε, ως προς το επίδικο ακίνητο, ό,τι έπραττε και για τα υπόλοιπα ακίνητα ιδιοκτησίας του, στο πλαίσιο της προβλεπόμενης τακτικής διαχείρισης αυτών.

Το 2003, ο πληρεξούσιος δικηγόρος του ενάγοντος, κατά τη διάρκεια έρευνας της ακίνητης περιουσίας του τελευταίου, για να προβεί στις αναγκαίες πράξεις καταχώρισής της στο Κτηματολόγιο, ανακάλυψε, ότι το επίδικο ακίνητο, ως τμήμα μείζονος έκτασης ακινήτου

εμβαδού 744 τ.μ., είχε δηλωθεί, κατά τη διαδικασία του Εθνικού Κτηματολογίου, από την εναγομένη ως ακίνητο κυριότητάς της, που είχε περιέλθει στην τελευταία με αιτία τη χρησιμότητα, λαμβάνοντας ΚΑΕΚ 290451718001/0/0 (σχετ. το από 14-1-2008 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, κατά ΕΓΣΑ '87 και από 14-1-2008 αντίγραφο βιβλίων του Κτηματολογικού Γραφείου Σύρου των αρχικών εγγραφών και η Ε20004 από 26-3-2003 δήλωση του ν. 2308/1995 του ενάγοντος προς το Εθνικό Κτηματολόγιο, που προσκομίζει και επικαλείται ο ενάγων).

Κατά τη διάρκεια της περαιτέρω διερεύνησης της υπόθεσης διαπιστώθηκε, από τον ενάγοντα, ότι ο Μητροπολίτης..., ..., προέβη, με την ιδιότητά του αυτή, στις 9-3-1979, ενώπιον του συμβολαιογράφου Ερμούπολης Μ. Τ., σε μονομερή δήλωση κυριότητας στο επίδικο ακίνητο και συντάχθηκε σχετικά η, ήδη μεταγραμμένη από 28-3-1979 (στον τόμο 540, με αριθμό 94, του βιβλίου μεταγραφών του Δ. Ερμούπολεως), 3.858/9-3-1979 πράξη (που φέρει τον τίτλο «ΔΗΛΩΣΙΣ») του παραπάνω συμβολαιογράφου, στην οποία αναφέρονται τα εξής: «Ο Σεβασμιώτατος... κ. ... και ηγήσατο ούτος, υπό την άνω ιδιότητά του, ως..., εκπροσωπών εν προκειμένω την Ιεράν ... κ.λπ. (Νομικόν Πρόσωπον Ιδιωτικού Δικαίου) την σύνταξιν της παρούσης δηλώσεως και εξέθηκε τα ακόλουθα: Ότι η Ιερά Μητρόπολις... είναι απόλυτος κυρία νομεύς και κάτοχος ενός αστικού ακινήτου κτήματος -Μεγάρου- κειμένου εν τη πόλει και τω Δήμω Ερμούπολεως και άνωθεν του Ιερού Μητροπολιτικού Ναού της..., εκτισμένου επί οικοπέδου ανήκοντος πρότερον, ήτοι προ του έτους 1874 εις τον Δήμον Ερμούπολεως και παραχωρηθέντος εν έτει 1874 προκειμένου να αναγερθή επ' αυτού (του οικοπέδου) το σήμερα υφιστάμενον Μητροπολιτικόν Μέγαρον, προορισθέν έκτοτε και χρησιμοποιούμενον μέχρι και σήμερα, ως Εκκλησιαστικόν Κτίριον, διά την κατοικίαν των εκάστοτε Μητροπολιτών

της Ιεράς... κ.λπ. εκτάσεως του όλου οικοπέδου μέτρων τετραγωνικών οκτακοσίων είκοσι επτά και δέκα εκατοστών (827,10 μ.τ.), ως τούτο εμφανίζεται σήμερα εις το από μηνός Μαρτίου 1976 τοπογραφικόν διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού... .. Επί του άνω λεπτομερώς καθοριζομένου οικοπέδου, εν έτει 1874, δι' εισφορών των τεσσάρων (4) Ορθοδόξων Ιερών Ναών της πόλεως της Ερμούπολεως, ήτοι του Ιερού Ναού της... και εισφορών θεοσεβών πολιτών, ανηγέρθη το Μητροπολιτικόν Μέγαρον, συγκείμενον εκ δύο ορόφων μεθ' υπογείου... μετά του παρακειμένου και συνεχόμενου τω Μεγάρω κτίσματος της παλαιάς Μητροπόλεως... Του προπεριγραφέντος αστικού ακινήτου κτήματος η Ιερά Μητρόπολις... .. κατέστη κυρία, νομεύς και κάτοχος ως κατέχουσα και νεμόμενη τούτο συνεχώς και αδιακόπως από του έτους 1874 μέχρι σήμερα καλοπίστως και με την πεποίθησιν κυρίου, εν συνδυασμώ και με την παράγραφαν Ι του άρθρου 62 του Νόμου 590/21-5-1977 «Περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος».

Ο δε εμφανισθείς Μητροπολίτης... ποιείται την παρούσαν δήλωσιν, συμφώνως προς την διαληφθείσαν διάταξιν του άρθρου 62 του Νόμου 590/1977 υπό την άνω ιδιότητά του, ως διαποιμαινόντος την Ιεράν Μητρόπολη/... (Νομικόν Πρόσωπον Ιδιωτικού Δικαίου)... Η παρούσα δήλωση συντάσσεται ατελώς, κατά το άρθρον 62 του Ν. 590/1977...». Πλην, όμως, η παραπάνω μονομερής δήλωση του εκπροσώπου της εναγομένης δεν μπορεί να παράξει έννομες συνέπειες και, συγκεκριμένα, να οδηγήσει στη σύσταση ή τη μετάθεση της κυριότητας στο επίδικο ακίνητο, καθόσον δεν εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 62 παρ. 1 του ν. 590/ 1977, διότι αυτή αντίκειται (κατά τα κριθέντα εδάφια της), σύμφωνα με όσα αναφέρονται στις νομικές σκέψεις της απόφασης, στις διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 1, 5 παρ. 1 και 17 παρ. 2 του Συντάγματος και στο άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβα-

σης για την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών.

Εξάλλου, σε κάθε περίπτωση, η συγκεκριμένη διάταξη δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής, καθόσον η προβλεπόμενη μονομερής δήλωση δεν μπορεί να συνταχτεί - ούτε να γίνει επίκληση αυτής, εφόσον συνταχτεί σε βάρος του ενάγοντος, ΟΤΑ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 4 του ν.δ. της 28.11/2.12.1968, που ίσχυε τόσο κατά το χρόνο σύνταξης της παραπάνω δήλωσης (1979) όσο και κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, κατά την οποία αναγνωρίζονται στους ΟΤΑ όλα τα προνόμια που αναγνωρίζονται στο Δημόσιο και στα οποία περιλαμβάνεται και η ρητή εξαίρεση του άρθρου 62 του ν. 590/1977.

Τέλος, η διάταξη αυτή δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής, δοθέντος ότι, με βάση τα πλήρως παραπάνω αποδειχθέντα, η επίδικη κατοικία κτίστηκε σε οικόπεδο ιδιοκτησίας του ενάγοντος (δηλαδή των πολιτών του Δ. Ερμούπολεως) με δαπάνες που προϋπολογίστηκαν σε βάρος του, και όχι από εισοδήματα της εναγομένης.

Συνακόλουθα, καθόσον από τα παραπάνω αποδεικτικά μέσα προέκυψε εναργώς η κυριότητα του ενάγοντος στο επίδικο ακίνητο, την οποία απέκτησε με πρωτότυπο τρόπο και συγκεκριμένα δυνάμει έκτακτης χρησικτησίας, αφού το νεμόταν με διάνοια κυρίου για χρονικό διάστημα περίπου 180 ετών (δηλαδή από το έτος 1827 έως το έτος 2008, οπότε ασκήθηκε η αγωγή, έτσι ώστε μέχρι την άσκηση της αγωγής να έχει συμπληρώσει επτά φορές τον εκάστοτε προβλεπόμενο χρόνο έκτακτης χρησικτησίας), πρέπει η κρινόμενη αγωγή να γίνει δεκτή ως κατ' ουσίαν αβάσιμη, κατά το μέρος της που ήδη κρίθηκε νόμιμη, να αναγνωριστεί η κυριότητα του ενάγοντος στο επίδικο ακίνητο και να διαταχτεί η απόδοση αυτού από την εναγομένη, που αντιποιήθηκε τη νομή του, στον ενάγοντα.

Επίσης, πρέπει να διαταχτεί: α) η διόρθωση της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής του

Κτηματολογικού Γραφείου Σύρου - Ερμούπολης, κατά την οποία φέρεται η εναγομένη ως κυρία του επίδικου ακινήτου, εμβαδού 550 τ.μ. όπως ειδικά περιγράφεται παραπάνω, περιλαμβάνοντας αυτό σε μεγαλύτερης έκτασης ιδιοκτησία της, συνολικού εμβαδού 744 τ.μ., με ΚΑΕΚ 290451718001/0/0 και β) η αποκοπή από το μεγαλύτερο ακίνητο με ΚΑΕΚ 290451718001/0/0, του επίδικου τμήματος έκτασης 550 τ.μ., όπως ειδικά περιγράφεται παραπάνω και απεικονίζεται στο ενσωματωμένο στο δικόγραφο της αγωγής (σελ. 4β') από 7-1-2008 τοπογραφικό διάγραμμα της τεχνολόγου μηχανικού..., που συντάχτηκε στη βάση κτηματολογικού διαγράμματος συντεταγμένων του Ο.Κ.Χ.Ε. κατά Ε.Γ.Σ.Α. '87 και φέρει την από 10-1-2008 θεώρηση του αρχιτέκτονος μηχανικού και διευθυντή των τεχνικών υπηρεσιών του Δήμου Ερμούπολης..., υπό τους αριθμούς και τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα «1-A-B-Γ-Δ-13-14-15-16-17-18-19-20-21 -22-1», που φέρεται ως κυριότητας της εναγομένης, ώστε αυτό (το επίδικο) να λάβει νέο ΚΑΕΚ, όπου θα φέρεται ως κύριος ο ενάγων Δήμος, με αιτία τη χρησικτησία.

Τέλος, πρέπει να καταδικαστεί η εναγομένη στην καταβολή μέρους των δικαστικών εξόδων του ενάγοντος, που αντιστοιχεί στο ποσοστό της ήττας της (άρθρα 178 παρ. 1 και 191 αρ. 2 ΚΠολΔ, σχετ. ως προς την επιβολή δικαστικής δαπάνης σε βάρος ηττώμενου ΝΠΔΔ, του οποίου η νομική υπηρεσία δε διεξάγεται μέσω του Ν.Σ.Κ. σύμφωνα με αρ. 28 παρ. 4 του ν. 2579/1998, βλ. ΑΠ 1617/1999 ΕλλΔνη 41.368 και ΕΛαμ 212/2009 δημ. στη ΝΟΜΟΣ) και να οριστεί το παράβολο, που πρέπει να προκαταβληθεί από την εναγομένη, για την περίπτωση άσκησης ανακοπής ερημοδικίας (άρθρο 505 παρ. 2 ΚΠολΔ), σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο διατακτικό της απόφασης.

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΝΑΥΠΛΙΟΥ (ΠΟΛ.)**Αριθ. 419/2010**

Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, νομική φύση αυτής. Ειδικό νομοθετικό καθεστώς που επιτρέπει στην ΑΤΕ να εγγράφει μονομερώς υποθήκη σε ακίνητα των οφειλετών της. Κρίση ότι σε νομοθετικό επίπεδο το σχετικό προνόμιο του άρθρου 12 του καταστατικού Ν. 4332/1929 έχει καταργηθεί με το Ν. 2076/1992 (άρθρα 26 παρ. 8-9 και 29), με τον οποίο εναρμονίσθηκε και ενσωματώθηκε στην εθνική τραπεζική νομοθεσία η Δεύτερη Κοινοτική Οδηγία 89/646/ΕΟΚ/15.12.1989). Κρίση ότι σε υπερνομοθετικό επίπεδο (Σύνταγμα, Διεθνείς Συνθήκες, Κοινοτικό Δίκαιο), το ίδιο ως άνω άρθρο 12 του καταστατικού Ν. 4332/1929 είναι ανίσχυρο, ως αντικείμενο στη συνταγματική αρχή της ισότητας (άρθρο 4 παρ. 1 του Σ), στο συνταγματικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 παρ. 1 του Σ), στην ΕΣΔΑ και το ΔΣΑΠΔ, στο κοινοτικό δίκαιο του ελεύθερου ανταγωνισμού. Μετά τη μετατροπή της ΑΤΕ σε ανώνυμη τραπεζική εταιρεία τυχόν μονομερής εγγραφή υποθήκης από την ΑΤΕ ΑΕ είναι άκυρη. Πραγματικά περιστατικά, διατάσσεται η εξάλειψη της εγγραφής υποθήκης στα ακίνητα του εγγυητή - αυτοφειλέτη.

Ι. Σύμφωνα με το άρθρο 1 § 1 του Ν. 4332 της 10/16.08.1929 «Περί κυρώσεως της μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος συμβάσεως περί συστάσεως και λειτουργίας της Αγροτικής Τραπέζης», η Αγροτική Τράπεζα (εφ' εξής ΑΤΕ) αποτελεί αυτόνομο τραπεζικό οργανισμό κοινωφελούς χαρακτήρα, με σκοπό την ενάσκηση αγροτικής πίστης σε όλες τις μορφές της, την ενίσχυση της συνεταιριστικής οργάνωσης και τη βελτίωση των όρων της διεξαγωγής των γεωργικών εν γένει και συναφών εργασιών. Έτσι, ο κύριος σκοπός που συστήθηκε και που ανατέθηκε στην ΑΤΕ ήταν ο κοινωφελής, ήτοι αυτός της επικουρίας του Κράτους στην ενάσκηση της γεωργικής πολιτικής του, το οποίο, άλλωστε, ήταν αυτό που βασικώς

όριζε την διοίκησή της, η οποία, με την σειρά της, τελούσε, με βάση ρητούς και πάλι ορισμούς του νόμου, σε στενή εξάρτηση με αυτό και αλληλοστήριξη (άρθρα 22 επ. του Ν. 4332/1929, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 5277 της 10/14.08/1931 «Περί κυρώσεως της από 3 Μαΐου 1931 συμβάσεως περί τροποποιήσεως των Ν. 4332 και 4454 περί κυρώσεως των από 27 Ιουν. 1929 και 9 Δεκ. 1929 συμβάσεων μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος).

Ως ειδικότεροι σκοποί της ΑΤΕ αναφέρονται, στην παράγραφο 5 του ίδιου άρθρου, η χορήγηση δανείων και πιστώσεων πάσης φύσεως σε γεωργούς, γεωργικούς συνεταιρισμούς κάθε μορφής και γενικώς σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα για την καλύτερη διεξαγωγή των γεωργικών επιχειρήσεών τους, την προμήθεια χρήσιμων για την γεωργία ειδών και την διάθεση αυτών τοις μετρητοίς ή επί πιστώσει, την ενίσχυση της διάδοσης τελειότερων μεθόδων καλλιέργειας με την παροχή οδηγιών και των απαιτούμενων προς εκτέλεση μέσων, αλλά και την εποπτεία και τον έλεγχο των γεωργικών συνεταιρισμών, ενώ δεν αποκλείσθηκε στην τράπεζα αυτή να δέχεται και καταθέσεις (άρθρο 6), με συνέπεια να μην αντίκειται στον προορισμό της η διενέργεια, έστω εξαιρετικώς, και τραπεζικών επί κέρδη εργασιών. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι από τον χρόνο της σύστασής της η ΑΤΕ αποτέλεσε φορέα ενάσκησης της αγροτικής πίστης, έχοντας ως σκοπό την συστηματική παροχή στα ασχολούμενα με την γεωργία πρόσωπα των απαιτούμενων μέσων για την βελτίωση των όρων διεξαγωγής των αγροτικών εργασιών. Ο ιδιότυπος αυτός χαρακτήρας της οδήγησε στον χαρακτηρισμό της ως οργανισμού διφυούς χαρακτήρα, που αποτελεί αφ' ενός νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου ως προς την άσκηση των τραπεζικών εργασιών και αφ' ετέρου νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ως προς τον έλεγχο των συνεταιριστικών οργάνωσεων, ο οποίος αποτελούσε εξουσία που ασκούσε το Υπουργείο Γεωργίας και μεταβιβάσθηκε σε αυτήν δυνάμει του άρθρου 16 του Ν. 4332/1929.

Πέραν, όμως, της άσκησης δημόσιας εξουσίας, η ΑΤΕ εμφάνιζε ιδιαιτερότητες ως προς την άσκηση της εμπορικής δραστηριότητάς της, αφού ο κερδοσκοπικός χαρακτήρας δεν ήταν πρωτεύων, ενώ οι πιστοδοτήσεις των προσώπων, που είχε ως αντισυμβαλλόμενους στην χορήγηση δανείων (αγρότες, αγροτικούς συνεταιρισμούς, πρόσωπα ασχολούμενα με την γεωργία), εμφάνιζαν αυξημένους κινδύνους οφειλόμενους στους ιδιαίτερους όρους παροχής της πίστωσης και στις απρόβλεπτες φυσικές συνθήκες γεωργικής παραγωγής, που καθιστούσαν αβέβαιη την έγκαιρη και ασφαλή εξόφληση των πιστώσεων.

Προς αντιμετώπιση των κινδύνων αυτών, ήτοι προς αποτελεσματικότερη εξασφάλιση των απαιτήσεων της ΑΤΕ και, άρα, προς επιτυχέστερη εκπλήρωση του σκοπού της, ο Ν. 4332/1929 καθιέρωσε υπέρ αυτής μια σειρά από ειδικά προνόμια, ουσιαστικά και δικονομικά, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και τα αναφερόμενα στις διατάξεις των άρθρων 11 § 4 (περιορισμός των λόγων ανακοπής μόνο σε εκείνους που αφορούν στην απόσβεση της απαίτησης), 12 (δικαίωμα μονομερούς εγγραφής υποθήκης και προσημείωσης), 13 (δυνατότητα επίσπευσης αναγκαστικής εκτέλεσης επί ακινήτων με βάση το δανειστικό έγγραφο ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο αποδεικτικό της απαίτησης) και 14 § 1 (αρμοδιότητα του Ειρηνοδίκη για την εκδίκαση της ανακοπής κατά της εκτέλεσης) του Ν. 4332/1929, με σκοπό την αποτελεσματικότερη εξασφάλιση της ΑΤΕ.

Τα προνόμια αυτά είναι ακριβώς το πρόσφορο μέσο αποτελεσματικής εξασφάλισης των απαιτήσεων της ΑΤΕ έναντι των οφειλετών της από τους αυξημένους κινδύνους παροχής της γεωργικής πίστωσης και, άρα, συνδέονται άρρηκτα με την εκπλήρωση του σκοπού της Τράπεζας.

Αργότερα, όμως, με σειρά νομοθετικών διατάξεων, μεταβλήθηκε ο νομικός χαρακτήρας και η δομή της ΑΤΕ. Αρχικώς, με το άρθρο 8 του Ν. 1697 της 28/28.04.1987 «Ρύθμιση θεμάτων νομικών προσώπων εποπτείας του Υπουργείου Γε-

ωργίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 57) προστέθηκε το εδάφιο ια' στην παράγραφο 5 του άρθρου 1 του Ν. 4332/1929, με το οποίο επεκτάθηκε ο σκοπός της ΑΤΕ στην διενέργεια οποιασδήποτε τραπεζικής εργασίας στο πλαίσιο του καταστατικού της, κατόπιν αποφάσεων των νομισματικών αρχών. Στην συνέχεια, με το άρθρο 26 § 1 του Ν. 1914 της 17/17.12.1990 «Εκσυγχρονισμός και ανάπτυξη του δημόσιου τομέα και της κεφαλαιαγοράς, φορολογικές ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 178), η ΑΤΕ μετατράπηκε σε ανώνυμη εταιρεία και προβλέφθηκε η κατάρτιση του καταστατικού της σύμφωνα με τις διατάξεις περί ανώνυμων τραπεζικών εταιρειών και η έγκρισή του με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Γεωργίας, ενώ έχει εισαχθεί και στο Χρηματιστήριο.

Κατόπιν της ανωτέρω μετατροπής, ο σκοπός της ΑΤΕ συνίσταται στην εκτέλεση και στην παροχή για λογαριασμό της και για λογαριασμό τρίτων κάθε τραπεζικής εργασίας και υπηρεσίας, όπως η χορήγηση οποιασδήποτε φύσης και μορφής δανείων και πιστώσεων σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, ανεξαρτήτως της ενασχόλησής τους με την γεωργία, η προεξόφληση ή είσπραξη με προμήθεια για λογαριασμό της ή για λογαριασμό τρίτων συναλλαγματικών, τοκομεριδίων ή άλλων αξιογράφων, η αγορά και πώληση χρυσού και συναλλάγματος, η αποδοχή χρηματικών καταθέσεων κάθε μορφής και όρων, η σύναψη κάθε είδους δανείων ή άλλων συμβάσεων, η έκδοση ομολογιακών δανείων, η αντιπροσώπευση και πρακτόρευση άλλων τραπεζών ή πιστωτικών οργανισμών του εσωτερικού ή εξωτερικού, η λειτουργία θυρίδων ή θησαυροφυλακίων, η έκδοση και διαχείριση οποιοδήποτε μέσου πληρωμής κ.ά. Ενώ, λοιπόν, δυνάμει της τροποποίησης που επήλθε με το άρθρο 26 § 1 του Ν. 1914/1990, η ΑΤΕ μετατράπηκε σε ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με σκοπούς και δραστηριότητες που δεν διαφοροποιούνται από αυτούς μιας κοινής εμπορικής τράπεζας, με την διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 26 του ίδιου ως άνω Ν. 1914/1990 προβλέφθηκε ότι

όλες οι ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν στην ΑΤΕ και αναφέρονται ιδίως στα προνόμιά της, ουσιαστικά και δικονομικά, στις απαλλαγές της, φορολογικές και άλλες, στους τίτλους απαιτήσεων της, στη διασφάλιση των απαιτήσεων της και γενικώς στο πρόσωπο αυτής ως υποκείμενο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, διατηρούνται σε ισχύ και εφαρμόζονται αμετάβλητα στο πρόσωπο της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εφ' εξής ΑΤΕ Α.Ε.). Η ρύθμιση αυτή, όμως, ήταν αδικαιολόγητη και αντιφατική, διότι η διατήρηση των προνομίων μιας τράπεζας που έχει παύσει να είναι κοινωφελής και έχει γίνει ανώνυμη οδηγεί σε ανισότητα έναντι των άλλων τραπεζών, αφού δεν δικαιολογείται πλέον η διαφοροποίησή της έναντι αυτών. Το μέτρο αυτό, ωστόσο, εξηγείται από το γεγονός ότι η ΑΤΕ, κατά την προσχώρηση της Ελλάδας στις Κοινότητες, είχε υπαχθεί σε καθεστώς αναβολής ως προς την έναρξη εφαρμογής της Πρώτης Τραπεζικής (συντονιστικής) Οδηγίας (77/780/ΕΟΚ/12.12.1977), η οποία έθετε τις βάσεις για εναρμόνιση και προοδευτική προσέγγιση των εθνικών νομοθεσιών σχετικά με την ανάληψη και άσκηση της δραστηριότητας πιστωτικού ιδρύματος και -σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 2 αυτής- έπρεπε σε ένα κράτος-μέλος να αναβάλει την εφαρμογή της Οδηγίας ως προς ορισμένο πιστωτικό ίδρυμα, «όταν η άμεση εφαρμογή της δημιουργεί τεχνικά προβλήματα, τα οποία δεν μπορούν να λυθούν συντόμως και τα οποία προκύπτουν είτε από το γεγονός ότι το πιστωτικό ίδρυμα υπόκειται στον έλεγχο αρχής διαφορετικής από εκείνη που είναι κανονικά επιφορτισμένη με τον τραπεζικό έλεγχο, είτε από το γεγονός ότι υπόκειται σε διαφορετικό καθεστώς».

Ο Έλληνας νομοθέτης, τελώντας προφανώς υπό την επήρεια ακόμη των αντιλήψεων που επικρατούσαν το έτος 1990 για την εκ μέρους της ΑΤΕ άσκησης κοινωνικής πολιτικής, με τον Ν. 1914/1990 μετέβαλε μεν την νομική μορφή της ΑΤΕ σε ανώνυμη εταιρεία, διατήρησε, όμως τα υπέρ αυτής ισχύοντα προνόμια. Στο καθε-

στώς αυτό αναβολής έθεσε τέρμα η Δεύτερη Τραπεζική (συντονιστική) Οδηγία (89/646/ΕΟΚ/15.12.1989), η οποία όρισε προθεσμία για την εναρμόνιση την 01/01/1993 (άρθρο 24 § 1). Επομένως, δεν είχε υπάρξει το έτος 1990 καμία κοινοτική δέσμευση σχετικά με την μεταβατική αυτή περίοδο σε ό,τι αφορά στις οδηγίες. Η παραπάνω οδηγία, η οποία συμπληρώνεται από σειρά άλλων οδηγιών, που ενσωματώθηκαν στο κείμενο της κωδικοποιητικής Οδηγίας 2000/12/ΕΚ/20.03.2000, αποτελεί την κύρια συντονιστική Οδηγία στον τραπεζικό τομέα και το βασικό θεσμικό πλαίσιο, μέσα στο οποίο οφείλει να κινηθεί η τραπεζική αγορά της Κοινότητας από το έτος 1993. Το νομικό τοπίο στον τραπεζικό χώρο μεταβλήθηκε στο ελληνικό δίκαιο με τον Ν. 2076/1992 «Ανάλυση και άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων και άλλες συναφείς διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 130), ο οποίος αποτελεί το κεντρικό ελληνικό τραπεζικό νομοθέτημα, που σκοπό έχει να συμβάλει στην εγκαθίδρυση της ενιαίας τραπεζικής αγοράς.

Το άρθρο 1 του νόμου αυτού αναφέρει ως σκοπό του την ενσωμάτωση στην ελληνική τραπεζική νομοθεσία των διατάξεων της δεύτερης τραπεζικής οδηγίας 89/646/ΕΟΚ του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων αναφορικά με την εγκατάσταση και λειτουργία των πιστωτικών ιδρυμάτων τρίτων χωρών που είναι εγκατεστημένα στην Κοινότητα και κοινοτικών πιστωτικών ιδρυμάτων που είναι εγκατεστημένα στις αγορές των τρίτων χωρών, άρα πρέπει να θεωρείται, κατά την τελεολογική ερμηνεία του, ότι εννοεί εναρμόνιση. Όπως εκτίθεται στην Εισηγητική Έκθεση του εν λόγω νόμου, με αυτόν προσαρμόζεται η ελληνική τραπεζική νομοθεσία προς το περιεχόμενο των ανωτέρω Οδηγιών και επιχειρείται, εν μέρει και μέσα στα πλαίσια των γενικών αρχών που θέτει η δεύτερη τραπεζική οδηγία, η συμπλήρωση, κωδικοποίηση και αποσαφήνιση σημαντικού μέρους των διατάξεων της ελληνικής τραπεζικής νομοθεσίας, που αφορούν κυρίως στις προϋποθέσεις ίδρυσης και λειτουργίας των πιστωτικών

ιδρυμάτων και ότι οι λόγοι αυτοί αλλά και το γεγονός ότι ήδη οι εμπορικές τράπεζες έχουν εισέλθει στα αντικείμενα των παραδοσιακών εργασιών των κτηματικών τραπεζών και χορηγούν στεγαστικά και γενικότερα οικονομικά δάνεια, με νομικώς ευχερέστερους τρόπους και ασφάλειες, επιβάλλουν και για λόγους ίσης μεταχείρισης και ίσων όρων ανταγωνισμού τις προτεινόμενες ρυθμίσεις. Ο Ν. 2076/1992, έχει εφαρμογή, δυνάμει του άρθρου 3 αυτού, σε όλα τα πιστωτικά ιδρύματα, μεταξύ των οποίων και στην ΑΤΕ, με ειδική εξαίρεση για την Τράπεζα της Ελλάδος, το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο (Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο Ελλάδος Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρεία), την Ε.Τ.Β.Α. (Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως Ανώνυμος Εταιρεία Α.Ε.), το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και τα πιστωτικά ιδρύματα που εδρεύουν και λειτουργούν σε άλλα κράτη-μέλη των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και έχουν ρητώς εξαιρεθεί από τις κοινοτικές οδηγίες που αφορούν στην ανάληψη και άσκηση δραστηριότητας πιστωτικού ιδρύματος.

Η υπαγωγή της ΑΤΕ στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 2076/1992 προκύπτει και από ειδική ρητή διάταξη του ενιαίου κειμένου της Οδηγίας 2000/12/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 20/03/2000 που κωδικοποίησε τις δύο προηγούμενες και συγκεκριμένα από το άρθρο 63 § 3 της Οδηγίας, το οποίο κάνει ρητή αναφορά στην «Αγροτική Τράπεζα», ως προς την οποία ρυθμίζει ειδικότερα τα επίπεδα του συντελεστή της φερεγγυότητας, κατά το άρθρο 47 § 1 της Οδηγίας. Έτσι, ο Ν. 2076/1992 αποτελεί και για την ΑΤΕ Α.Ε. το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, όπως για κάθε τραπεζικό ίδρυμα. Το νέο τούτο νομοθετικό καθεστώς της ΑΤΕ δεν επιτρέπει πλέον τη διατήρηση των προνομίων που προέβλεπε γι' αυτήν ο ιδρυτικός και καταστατικός της νόμος 4332/1929. Τούτο προκύπτει από τη ρύθμιση του άρθρου 26§8 του Ν. 2076/1992, το οποίο ορίζει ότι «Διατάξεις νόμων που ρυθμίζουν θέματα καταστατικού των τραπεζών που έχουν έδρα στην

Ελλάδα καταργούνται. Τα υφιστάμενα καταστατικά διατηρούν την ισχύ τους και μπορούν να τροποποιηθούν κατά τις διατάξεις περί ανωνύμων εταιρειών».

Η ρύθμιση αυτή δεν αναφέρεται ρητώς στον καταστατικό Ν. 4332/1929 αλλά -όπως προκύπτει από την Εισηγητική Έκθεση του νόμου αυτού- ρητή αναφορά σε καταργούμενους νόμους δεν γίνεται αφ' ενός διότι η τροποποίηση των καταστατικών των παλαιότερων ελληνικών τραπεζών, που ισχύουν με προπολεμικούς νόμους, είναι δύσκολη, αφού απαιτείται η ψήφιση νέου νόμου, και αφ' ετέρου διότι σκοπός της ρύθμισης αυτής είναι η υπαγωγή των καταστατικών όλων (όσων υπάγονται στον Ν. 2076/1992) των τραπεζών στην ίδια πάγια νομοθεσία περί ανωνύμων εταιρειών, πράγμα που συμβαδίζει και με το κοινοτικό δίκαιο περί ανταγωνισμού (ΑΠ 198/2006 Δίκη 2006/836). Άλλωστε, μια ρητή αναφορά σε καταργούμενους νόμους θα ήταν περιττή εν όψει του επακριβούς καθορισμού των υπαγόμενων στις διατάξεις του εν λόγω νόμου τραπεζών που γίνεται στο άρθρο 3 του ίδιου νόμου. Δεν υφίσταται, επομένως, αμφιβολία ότι η ρύθμιση του άρθρου 26 § 8 του Ν. 2076/1992 καταλαμβάνει και τον καταστατικό Ν. 4332/1929, δηλαδή καταργεί το σύνολο των διατάξεων που ρυθμίζουν θέματα του καταστατικού της ΑΤΕ, άρα και τις ειδικές διατάξεις που χορηγούν σε αυτήν ουσιαστικά και δικονομικά προνόμια.

Η νομοθετική αυτή ρύθμιση, ως νεότερη, υπερισχύει των παλαιότερων νόμων που είχαν διατηρήσει τα προνόμια της ΑΤΕ και συγκεκριμένα των άρθρων 70 ΕισΝΑΚ και 54 αριθμ. 4 ΕισΝΚΠολΔ και του άρθρου 26 § 4 του Ν. 1914/1990, το οποίο -όπως ελέχθη- διατήρησε σε ισχύ ολόκληρο το προνομιακό καθεστώς της ΑΤΕ και μετά την μετατροπή της σε ανώνυμη εταιρεία. Πρόκειται, συνεπώς, για σαφή καταργητική διάταξη όλου του πλέγματος των διατάξεων που συνιστούν, ως τμήμα του παλαιού καταστατικού της, το προνομιακό καθεστώς της ΑΤΕ, διάταξη που πλέον υπερακοντίζει την

προηγηθείσα διατήρησή τους σε ισχύ με το άρθρο 26 § 4 του Ν. 1914/1990. Το άρθρο 26 § 8 του Ν. 2076/1992 πρέπει να αντιμετωπισθεί ως διάταξη που έχει κατ' ανάγκη ισοδύναμη ενέργεια με οποιαδήποτε άλλη που θα περιείχε ρητή ρύθμιση ειδικώς για τον Ν. 4332/1929, ρύθμιση περιττή, άλλωστε, αφού η ΑΤΕ συνιστά πιστωτικό ίδρυμα που αναμφιβόλως εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του νόμου αυτού, ενώ, συγχρόνως, ο Ν. 4332/1929 αποτελεί αναμφίλεκτα το καταστατικό της. Η νομοθετική αυτή επιλογή δικαιολογείται, γιατί η οποιαδήποτε ειδική διάταξη θα είχε μικρότερη εμβέλεια από ό,τι θέλησε προφανώς να προσδώσει ο νομοθέτης.

Συμπερασματικώς, από τη δημοσίευση του Ν. 2076/1992 την 01/08/1992 το προνομιακό εν γένει καθεστώς που εγκαθιδρύθηκε υπέρ της ΑΤΕ πρέπει να θεωρείται καταργημένο. Το άρθρο 26 § 9 του Ν. 2076/1992 (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 16 § 3 του Ν. 2601/1998 «Ενισχύσεις ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α' 81/15.04.1998) προβλέπει, κατά δεύτερο λόγο, ότι η εφαρμογή των διατάξεων του Ν.Δ. 17.07/13.08.1923 «Περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών» (ΦΕΚ Α' 224/13.08.1923) επεκτείνεται αυτομάτως σε όλα τα, κατά την έννοια του νόμου αυτού, πιστωτικά ιδρύματα, αφ' ότου δοθεί η άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος για τη λειτουργία τους.

Δυνάμει, λοιπόν, της ρητής αυτής νομοθετικής διάταξης, από τη δημοσίευση του Ν. 2076/1992 και σε υποκατάσταση του καταργημένου πλέον με το άρθρο 26 § 8 του Ν. 2076/1992 προνομιακού καθεστώτος, έχει επεκταθεί αυτομάτως και στην ΑΤΕ η εφαρμογή του Ν.Δ. του 1923, του οποίου οι διατάξεις, ως μη εναρμονιζόμενες, άλλωστε, πλήρως με εκείνες του Ν. 4332/1929, τις έχουν, ούτως ή άλλως, υποσκελίσει. Η ως άνω ερμηνεία, όμως, του άρθρου 26 § 8 του Ν. 2076, η οποία στην θεωρία γίνεται ομοφώνως δεκτή (βλ. Μαριάνου Δ. Κάρραση, Ζητήματα εγγραφής υποθήκης της «...»

επί ακινήτων οφειλετών της, ΧρΙΔ 2008 961, με περαιτέρω παραπομπές σε Γ. Μητσόπουλο/Απ. Γεωργιάδη, Η ισχύς των ειδικών προνομίων της Αγροτικής Τράπεζας μετά τον ν. 2076/1992, με τον οποίο εναρμονίσθηκε η ελληνική νομοθεσία στην Δεύτερη Τραπεζική Οδηγία, Γνωμοδ., ΧρΙΔ 2002 756, Π. Γέσιου - Φαλτσή, Ισχύς προνομιακών διατάξεων ν. 4332/1929 υπέρ ΑΤΕ, Γνωμοδ., ΔΕΕ 2002 1073, Μάζη, Κατάργηση προνομίων Τραπεζών, ιδίως της ΑΤΕ, με βάση τον ν. 2076/1992, ΔΕΕ 2002 54, Λ. Γεωργακόπουλο, Το διαχρονικό δικαίο των προνομίων της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος (ν.π.δ.δ. και Α.Ε.), Γνωμοδ., ΔΕΕ 2002 788, Β. Δούβλη, Ουσιαστικά και δικονομικά προνόμια ΑΤΕ κλπ., Γνωμοδ., ΧρΙΔ 2006 559, Σπ. Ψυχομάνη, Οι τράπεζες και η εποπτεία τους, 2006 σελ. 119, Ι. Βελέντζα, Δίκαιο τραπεζών και τραπεζικών συμβάσεων (εργασιών), 3η έκδοση, σελ. 235), αμφισβητείται από μέρος της νομολογίας (βλ. τις κατωτέρω αναφερόμενες δικαστικές αποφάσεις). Συγκεκριμένα, υποστηρίζεται ότι παρά την επέκταση της εφαρμογής του ως άνω Ν.Δ. 17.07/13.08.1923 σε όλες τις Τράπεζες και τις ουσιώδεις μεταβολές που επήλθαν στον νομικό χαρακτήρα και τον σκοπό της ΑΤΕ, το νομοθετικό καθεστώς των προνομίων αυτής διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΚΠολΔ, με το άρθρο 52 του εισαγωγικού αυτού νόμου. Οι διατάξεις αυτές δεν εθίγησαν από τις διατάξεις του Ν. 2076/1992 που είχε σκοπό, σύμφωνα με το άρθρο 1 αυτού, την ενσωμάτωση στην ελληνική τραπεζική νομοθεσία των διατάξεων της Οδηγίας 89/646/ΕΟΚ του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, που αφορούσε κυρίως στη ρύθμιση των προϋποθέσεων πρόσβασης στην τραπεζική αγορά και όχι στη ρύθμιση ουσιαστικών και δικονομικών δικαιωμάτων των οφειλετών τραπεζών. Υποστηρίζεται, ακόμη, ότι ούτε η διάταξη της παραγράφου 8 του άρθρου 26 του τελευταίου αυτού νόμου (2076/1992), με την οποία ορίσθηκε ότι «διατάξεις νόμων που ρυθμίζουν θέματα καταστατικού

των τραπεζών, που έχουν έδρα την Ελλάδα, καταργούνται», έθιξε τις αναφερόμενες στα ως άνω προνόμια της ΑΤΕ ειδικές ρυθμίσεις, εν όψει του ότι αυτές έπαυσαν να αποτελούν περιεχόμενο αποκλειστικώς του καταστατικού Ν. 4332/1929 και διατηρήθηκαν σε ισχύ δυνάμει της παραγράφου 4 του άρθρου 26 του Ν. 1914/1990 (ΑΠ 1946 και 1940/2009 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1876/2007 ΕΔΠ 2008 269, ΑΠ 1875/2007 Δίκη 2008 479, με παρατηρήσεις Ευαγγελίας Μπαλογιάννη). Ως προς το πρώτο, όμως, επιχείρημα, πρέπει να παρατηρηθεί ότι «η ρύθμιση των προϋποθέσεων πρόσβασης στην τραπεζική αγορά», στην οποία αφορά η Οδηγία 89/646/ΕΟΚ/15.02.1989, δεν είναι άσχετη με «την ρύθμιση των ουσιαστικών και δικονομικών δικαιωμάτων των οφειλετών τραπεζών». Βασικός στόχος της εν λόγω Οδηγίας (με τον χαρακτηριστικό τίτλο «για τον συντονισμό των νομοθετικών κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων που αφορούν την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας πιστωτικού ιδρύματος και την τροποποίηση της Οδηγίας 77/780/ΕΟΚ») είναι -σύμφωνα με το Προοίμιο της Οδηγίας- «να αποτελέσει το κύριο μέσο για την εγκαθίδρυση της εσωτερικής αγοράς, η οποία αποφασίσθηκε από την ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη και προγραμματίσθηκε με την Λευκή Βίβλο της Επιτροπής, τόσο όσον αφορά στην ελευθερία εγκατάστασης, όσο και στην ελεύθερη παροχή υπηρεσιών στον τομέα των πιστωτικών ιδρυμάτων». Βασικοί άξονες της Οδηγίας για την επίτευξη του στόχου αυτού είναι η εναρμόνιση των προϋποθέσεων για την χορήγηση άδειας λειτουργίας πιστωτικού ιδρύματος στα κράτη-μέλη, η αμοιβαία αναγνώριση των αδειών λειτουργίας που χορηγούνται από τα κράτη-μέλη, η ενημέρωση της Επιτροπής ως προς την δραστηριοποίηση μη κοινοτικών πιστωτικών ιδρυμάτων στον κοινοτικό χώρο, η εναρμόνιση των προϋποθέσεων για την άσκηση πιστωτικής δραστηριότητας στα κράτη-μέλη και η καθιέρωση της αρχής της διαρκούς εποπτείας του πιστωτικού ιδρύματος

από το κράτος. Η εναρμόνιση όλων αυτών των ουσιαστικών προϋποθέσεων για την ίδρυση, την λειτουργία και τον έλεγχο των τραπεζικών ιδρυμάτων σε κοινοτικό επίπεδο ήταν αναγκαία, προκειμένου να εξυπηρετηθεί η υπέρτερη αρχή του ελεύθερου και ανόθευτου ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζικών ιδρυμάτων στον χώρο της Κοινότητας. Μέσα σε αυτό το πνεύμα, ο Έλληνας νομοθέτης, ενσωματώνοντας στο ελληνικό δίκαιο την εν λόγω Οδηγία, θέλησε να εξασφαλίσει και ίσους όρους ανταγωνισμού για όλα τα πιστωτικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στον ελληνικό χώρο, καθιερώνοντας ενιαίο κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, με την εξάλειψη όλων των υφιστάμενων ειδικών όρων, προνομίων κ.ά., ώστε να καταστήσει την ελληνική τραπεζική αγορά ελκυστική για πιστωτικά ιδρύματα άλλων κρατών-μελών. Αυτό τονίζεται και στο Προοίμιο της Εισηγητικής Έκθεσης του Ν. 2076/1992, όπου αναφέρεται ότι «η αμοιβαία αναγνώριση και ισοδυναμία των κανόνων ίδρυσης, λειτουργίας και εποπτείας, οδηγεί σε σύγκλιση των διαφοροποιημένων καθεστώτων που ισχύουν στα κράτη-μέλη, καθ' όσον οι αρμόδιες αρχές, στην προσπάθειά τους να αποφύγουν υπέρμετρη επιβάρυνση και να διασφαλίσουν ίσους όρους ανταγωνισμού για τα πιστωτικά ιδρύματα που υπάγονται στη δικαιοδοσία τους και συναγωνίζονται στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό με πιστωτικά ιδρύματα των λοιπών κρατών-μελών, προσαρμόζουν, αντιστοίχως, το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας».

Σε αυτό το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας εντάσσονται ακριβώς και «τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των οφειλετών» της ΑΤΕ, που σημαίνει ότι δεν είναι άσχετα αλλά συνδέονται άμεσα με «την ρύθμιση των προϋποθέσεων πρόσβασης στην τραπεζική αγορά», αφού αφορούν στις προϋποθέσεις και τους όρους ανταγωνισμού με άλλες τράπεζες.

Ως προς το δεύτερο επιχείρημα (ότι δηλαδή τα προνόμια της ΑΤΕ που διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 26 § 4 του Ν. 1914/1990

«έπαυσαν να αποτελούν περιεχόμενο αποκλειστικώς του καταστατικού Ν. 4332/1929» και αποτέλεσαν ειδικό νομοθετικό καθεστώς, το οποίο υπερισχύει του άρθρου 26 § 8 του Ν. 2076/1992), πρέπει να λεχθεί ότι τούτο στηρίζεται σε διάκριση των προνομίων σε εκείνα που προβλέπονται από «διατάξεις νόμων που ρυθμίζουν θέματα καταστατικών τραπεζών» (όπως ορίζει το άρθρο 26 § 8 του Ν. 2076/1992) και σε εκείνα που προβλέπονται από «διατάξεις νόμων (ασχέτων προς το καταστατικό)», και από την διάκριση αυτή συμπεραίνεται ότι η ρύθμιση του άρθρου 26 § 8 του Ν. 2076/1992 καταργεί μόνο την πρώτη κατηγορία προνομίων, δηλαδή μόνον εκείνα που προβλέπονται από διατάξεις του καταστατικού Ν. 4332/1929, όχι όμως και εκείνα που διατηρούνται σε ισχύ από τον μη καταστατικό Ν. 1914/1990.

Πρόκειται για μια ερμηνεία του άρθρου 26 § 8 του Ν. 2076/1992, η οποία είναι καθαρά γραμματική. Ωστόσο, η γραμματική ερμηνεία είναι αναγκαία ως αφετηρία, όχι όμως επαρκής και αυτοτελής ως μέθοδος, διότι, σύμφωνα με γενική ερμηνευτική αρχή, κρίσιμο δεν είναι το γράμμα αλλά το πνεύμα του νόμου· το γράμμα δεν είναι παρά σημείο ενδεικτικό του νοήματος. Το νόημα δε του άρθρου 26 § 8 του Ν. 2076/1992 είναι -σύμφωνα με τα προεκτεθέντα σαφές- να καταργήσει τα προνόμια που προβλέπει η εσωτερική νομοθεσία υπέρ ορισμένων πιστωτικών ιδρυμάτων, προκειμένου να διασφαλίσει ίσους όρους ανταγωνισμού στην τραπεζική αγορά. Εν όψει του σκοπού αυτού, είναι αδιάφορο εάν τα προνόμια προβλέπονται από διατάξεις καταστατικού νόμου (όπως ο Ν. 4332/1929) ή από διατάξεις «απλού» νόμου, χωρίς καταστατικό περιεχόμενο (όπως ο Ν. 1914/1990).

Στην συγκεκριμένη περίπτωση, θα ήταν αντιφατικό εάν η ρύθμιση του άρθρου 26 § 8 του Ν. 2076/1992, από το ένα μέρος, καταργούσε τα προνόμια της ΑΤΕ και, από το άλλο μέρος, τα διατηρούσε. Τούτο θα σήμαινε αυτοκατάργηση της ρύθμισης. Επομένως, σύμφωνα με τους κανόνες της ορθής και κρατούσας τε-

λολογικής ερμηνείας, πρέπει να γίνει δεκτό ότι η καταργητική ρύθμιση του άρθρου 26 § 8 του Ν. 2076/1992 καταλαμβάνει και το άρθρο 26 § 4 του Ν. 1914/1990.

Στο ίδιο συμπέρασμα οδηγεί και η εφαρμογή των κανόνων της «σύμφωνης με την Οδηγία ερμηνείας», δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, σκοπός της ενσωμάτωσης στο εσωτερικό δίκαιο της Οδηγίας 89/649/ΕΟΚ/15.12.1989 είναι, εν τέλει, η διασφάλιση ίσων όρων ανταγωνισμού μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων στον χώρο του κοινοτικού δικαίου. Το ίδιο ως άνω συμπέρασμα ενισχύεται και από την προλεχθείσα διάταξη του άρθρου 26 § 9 του Ν. 2076/1992.

Η ρύθμιση αυτή, η οποία αναμφιβόλως ισχύει και για την ΑΤΕ, καταργεί σιωπηρώς και όλες τις υπέρ αυτής προνομιακές διατάξεις του Ν. 4332/1929, ως μη εναρμονιζόμενες σε πολλά σημεία με τις αντίστοιχες διατάξεις του Ν.Δ. 1923. Πλέον, η ΑΤΕ Α.Ε. μπορεί να επισπεύσει νομίμως αναγκαστική εκτέλεση μόνο με βάση το ειδικό νομοθετικό καθεστώς του Ν.Δ. 1923 και όχι με βάση το προνομιακό καθεστώς του Ν. 4332/1929. Η άποψη ότι το άρθρο 26 § 9 του Ν. 2076/1992 καθιέρωσε μόνο τη συμπληρωματική εφαρμογή των διατάξεων του Ν.Δ. της 17.07/13.08.1923 σε σχέση με τις διατάξεις του Ν. 4332/1929 δεν ευσταθεί, διότι και πριν από την ψήφιση του Ν. 2076/1992 η συμπληρωματική εφαρμογή του Ν.Δ. της 17.07/13.08.1923 προβλεπόταν από τον Ν. 4332/1929 (άρθρο 13). Ακόμη, σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν. 2076/1992, «τα πιστωτικά ιδρύματα, στα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος νόμου, υπόκεινται και στις διατάξεις της ισχύουσας περί τραπεζών νομοθεσίας, εφ' όσον αυτές δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του παρόντος νόμου».

Επομένως, και η ΑΤΕ Α.Ε., ως πιστωτικό ίδρυμα, υπόκειται στις διατάξεις της ισχύουσας τραπεζικής νομοθεσίας, άρα και του Ν. 5076 της 30.06/07.07.1931 «Περί Ανωνύμων Εταιριών και Τραπεζών» (ΦΕΚ Α' 186) και του άρ-

θρου 16 § 1 εδ. α' του νόμου αυτού, από το οποίο προκύπτει ότι η ΑΤΕ δεν μπορεί να ασκήσει άλλο έργο παρά μόνον εκείνο που προβλέπεται αποκλειστικώς για τις τράπεζες.

Έτσι, όμως, εκλείπει η δικαιολογητική βάση για την αναγνώριση στην ΑΤΕ Α.Ε. οποιουδήποτε εξαιρετικού προνομιακού καθεστώτος, πέραν εκείνου που ισχύει για όλες τις εμπορικές τράπεζες. Κατόπιν όλων των ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτό ότι το προνομιακό καθεστώς που εγκαθιδρύθηκε υπέρ της ΑΤΕ με τον Ν. 4332/1929 έχει καταργηθεί από τα άρθρα 26 §§ 8 και 9 και 29 του Ν. 2076/1992 (αυτό είναι και το συμπέρασμα της σχεδόν ομόφωνης γνώμης στην θεωρία, βλ. τις προεκτεθείσες θεωρητικές παραπομπές), ο οποίος, αφ' ότου τέθηκε σε ισχύ (01/08/1992), κατήγγησε όλα τα προνόμια της ΑΤΕ, μεταξύ αυτών και το προνόμιο μονομερούς εγγραφής υποθήκης. Αλλά και εάν ακόμη οι διατάξεις του Ν. 4332/1929, οι οποίες αναγνωρίζουν στην ΑΤΕ προνόμια, δεν έχουν σε νομοθετικό επίπεδο καταργηθεί, τότε πρέπει να εξετασθεί εάν οι διατάξεις αυτές είναι ανίσχυρες σε υπερνομοθετικό επίπεδο (επίπεδο Συντάγματος, Διεθνών Συνθηκών και Κοινοτικού Δικαίου).

Από την αρχή της ισότητας που κατοχυρώνει το άρθρο 4 § 1 του Σ 1975/1986/2001 (εφ' εξής Σύνταγμα) δεσμεύεται ο κοινός νομοθέτης, όταν πρόκειται να ρυθμίσει ουσιαδώς όμοιες καταστάσεις ή σχέσεις ή κατηγορίες προσώπων, να μην τις μεταχειρίζεται κατά τρόπο ανόμοιο, είτε με την μορφή ενός χαριστικού μέτρου ή προνομίου, που δεν συνδέεται με αξιολογικά κριτήρια, είτε με την μορφή της επιβολής μιας αδικαιολόγητης επιβάρυνσης ή της αφαίρεσης δικαιωμάτων, που αναγνωρίζονται από γενικότερο κανόνα, εκτός εάν η ιδιαίτερη ρύθμιση υπαγορεύεται από ειδικές περιστάσεις, που την δικαιολογούν ή επιβάλλεται από λόγους γενικότερου, κοινωνικού ή δημόσιου συμφέροντος, διότι διαφορετικά δημιουργείται ανισότητα στην νομοθετική μεταχείριση της αυτής κατηγορίας. Η συνδρομή δε των ειδικών περιστάσεων ή του κοινωνικού ή δημόσιου συμφέροντος

υπόκειται στον έλεγχο των δικαστηρίων (ΟΛΑΠ 3 και 4/2009 ΝΟΜΟΣ, ΟΛΑΠ 11/2008 Δίκη 2008 1103, ΟΛΑΠ 3/2006 ΕλλΔνη 2006 412, ΟΛΑΠ 38/2005 ΕλλΔνη 2005 1047). Εξ άλλου, το άρθρο 20 § 1 του Συντάγματος ορίζει ότι καθένας έχει δικαίωμα στην παροχή έννομης προστασίας από τα δικαστήρια και μπορεί να αναπτύξει σε αυτά τις απόψεις του για τα δικαιώματα ή συμφέροντά του, όπως νόμος ορίζει.

Από την συνταγματική αυτή διάταξη δεν αποκλείεται στον νομοθέτη να θέτει περιορισμούς, υπό τους οποίους τελεί το εν λόγω δικαίωμα, οι περιορισμοί, όμως, αυτοί δεν μπορούν να περιστείλουν την προσφυγή στα δικαστήρια κατά τέτοιο τρόπο ή σε τέτοιο βαθμό, ώστε το δικαίωμα αυτό να προσβάλεται στον ίδιο του τον πυρήνα (ΑΕΔ 2/1999 ΕλλΔνη 1999 549, ΟΛΣΤΕ 3845/1997 Δίκη 1998 250). Προς τις διατάξεις αυτές συμπορεύεται και το δικαίωμα πρόσβασης σε δικαστήριο και η «δίκαιη δίκη», που καθιερώνεται με το άρθρο 6 § 1 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ), η οποία κυρώθηκε με το Ν.Δ. 53/1974 (ΦΕΚ Α' 256/20.09.1974), και η οποία εγγυάται σε κάθε άτομο το δικαίωμα να ερευνά το δικαστήριο κάθε αμφισβήτηση σχετικώς με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του αστικού χαρακτήρα, καθιερώνοντας την «δίκαιη δίκη» υπό την ευρύτερη έννοια αυτής. Δηλαδή, υπό την έννοια της δικονομικής ισότητας των διαδίκων, οι σχετικοί περιορισμοί δεν θα πρέπει να περιορίζουν την πρόσβαση κατά τρόπο ή σε τέτοιο σημείο που το δικαίωμα να χάνει την ουσία του. Οι ως άνω διατάξεις δεν ιδρύουν μόνο διεθνή ευθύνη των συμβαλλόμενων κρατών αλλά έχουν άμεση εφαρμογή και υπερνομοθετική ισχύ, άρα θεμελιώνουν δικαιώματα υπέρ των προσώπων που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής τους (ΟΛΑΠ 21/2001 ΕλλΔνη 2002 83). Υπό το πρίσμα του Συντάγματος, οι εν λόγω προνομιακές διατάξεις υπέρ της ΑΤΕ πρέπει, σύμφωνα με την κρατούσα γνώμη, να θεωρηθούν αντισυνταγματικές. Λ.χ. η διάταξη του άρθρου 8 του Ν. 4332/1929 (που καθιερώνει υπέρ της ΑΤΕ

δικαίωμα ενεχύρου, το οποίο κατισχύει και της διεκδίκησης τρίτων), διότι αντίκειται στο άρθρο 17 του Συντάγματος, επειδή οδηγεί σε αφαίρεση της κυριότητας χωρίς τις συνταγματικές εγγυήσεις (ως αντισυνταγματική καταργήθηκε ήδη και νομοθετικώς από το άρθρο 20 § 2 του Ν. 2844/2000 «Συμβάσεις επί κινητών ή απαιτήσεων υποκείμενες σε δημοσιότητα και άλλες συμβάσεις παροχής ασφάλειας»). Οι διατάξεις των άρθρων 9 (που ορίζει ότι χωρίς συγκατάθεση της ΑΤΕ δεν επιτρέπεται αναστολή εκτέλεσης ούτε χωρίς αναστολή λήξης προθεσμιών) και 11 § 4 (που περιορίζει την δυνατότητα άσκησης ανακοπής από τον οφειλέτη μόνο για λόγους που αφορούν στην απόσβεση της απαίτησης), διότι αντιβαίνουν στο άρθρο 20 του Συντάγματος, δεδομένου ότι η μεν διάταξη του άρθρου 9 δημιουργεί «κενό έννομης προστασίας», η δε διάταξη του άρθρου 11 § 4 αναιρεί επίσης το δικαίωμα του οφειλέτη για αποτελεσματικότερη έννομη προστασία. Η διάταξη του άρθρου 13 (που θεσμοθετεί υπέρ της ΑΤΕ εκτελεστό τίτλο με βάση απλό ιδιωτικό έγγραφο - επιταγή της ΑΤΕ, με το οποίο μπορεί να επισπευσθεί αναγκαστική εκτέλεση κατά οφειλετών της χωρίς καμία δικονομική εγγύηση), διότι προσκρούει στο άρθρο 4 § 1 του Συντάγματος, επειδή συνιστά ευνοϊκή, άνιση μεταχείριση έναντι των λοιπών δανειστών και των λοιπών πιστωτικών ιδρυμάτων, ακόμη και υπό το ειδικό νομοθετικό καθεστώς του Ν.Δ. της 17.07/18.08.1923. Η διάταξη του άρθρου 14 (που ορίζει ως καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο για την εκδίκαση υποθέσεων αναγκαστικής εκτέλεσης όχι το Μονομελές Πρωτοδικείο αλλά το Ειρηνοδικείο), διότι προσβάλλει το άρθρο 20 § 1 του Συντάγματος, επειδή περιορίζει σημαντικά και αδικαιολογήτως το προστατευμένο από την συνταγματική αυτή διάταξη δικαίωμα έννομης προστασίας, αφού στερεί από τον οφειλέτη της ΑΤΕ, σύμφωνα με το άρθρο 560 ΚΠολΔ, το δικαίωμα να προβάλλει αναιρετικώς σημαντικούς λόγους αναιρέσεως, μεταξύ των οποίων και οι λόγοι ακυρότητας κατά την διαδικασία της εκτέλεσης. Η

διάταξη του άρθρου 15 (που προβλέπει δικαίωμα της ΑΤΕ να επιδιώκει την είσπραξη των απαιτήσεων της και με τις διατάξεις του νόμου περί είσπραξης δημοσίων εσόδων -σήμερα ΚΕΔΕ- ακόμη και με προσωπική κράτηση των προς αυτήν υποχρέων με ένταλμα, χωρίς δικαστικές εγγυήσεις) αντίκειται στα άρθρα 2 και 20 του Συντάγματος. Στην ίδια κατηγορία των αντισυνταγματικών διατάξεων ανήκει και η διάταξη του άρθρου 12 του Ν. 4332/1929 που, εν προκειμένω, ενδιαφέρει ειδικότερα. Η διάταξη αυτή προσβάλλει αφ' ενός μεν το συνταγματικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας των οφειλετών της ΑΤΕ (άρθρο 17 § 1 του Συντάγματος), επειδή η εγγραφή υποθήκης στην ακίνητη περιουσία των οφειλετών της συντελείται μονομερώς και οδηγεί, έτσι, σε μονομερή στέρηση της ιδιοκτησίας τους, χωρίς να τηρούνται οι συνταγματικές εγγυήσεις (άρθρο 17 § 2 του Συντάγματος), αφ' ετέρου δε την συνταγματική αρχή της ισότητας (άρθρο 4 § 1 του Συντάγματος), επειδή η μονομερής εγγραφή υποθήκης της ΑΤΕ με ιδιωτικό έγγραφο συνιστά άνιση, προνομιακή μεταχείριση αυτής σε σχέση με όλους τους άλλους κοινωνούς δανειστές και τους δανειστές του Ν.Δ. 17.07/13.08.1923, για τους οποίους προβλέπεται η παραχώρηση υποθήκης με ρητή συμβολαιογραφική συναίνεση του οφειλέτη.

Σημειωτέον ότι στο άρθρο 4 § 1 του Συντάγματος, το οποίο, όπως γίνεται δεκτό, ισχύει και για όλα τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, όπως η ΑΤΕ Α.Ε., και αναφέρεται πέραν της ισότητας ενώπιον του νόμου και στην ισότητα του ίδιου του νόμου (δηλαδή αφορά όχι μόνο στην εφαρμογή αλλά στην θέσπιση του νόμου) αντιβαίνει ολόκληρο το προνομιακό καθεστώς του Ν. 4332/1929, δεδομένου ότι η ΑΤΕ, και μετά την ιδιωτικοποίησή της, καθ' όλη την διάρκεια εξασφάλισης και είσπραξης των απαιτήσεών της, βρίσκεται σε ευμενέστερη θέση έναντι των δανειστών των λοιπών πιστωτικών ιδρυμάτων και, αντιστοίχως, οι οφειλέτες της σε δυσμενέστερη θέση έναντι των δανειστών των λοιπών πιστωτικών ιδρυμάτων, αφού στερού-

νται ουσιωδών δικονομικών βοηθημάτων προς απόκρουση ενεργειών της ΑΤΕ, τα οποία (βοηθήματα) διαθέτουν οι λοιποί τραπεζικοί οφειλέτες βάσει του Ν. 17.07/19.08.1923.

Προς την κατεύθυνση αυτή κινήθηκε και η ανώτατη αρεοπαγίτικη νομολογία με τις υπ' αριθμ. 24 και 26/2006 αποφάσεις της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου, οι οποίες δέχονται μεν ότι τα προνόμια της ΑΤΕ διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 26 § 4 του Ν. 1914/1990 και μετά τον Ν. 2076/1992, αλλά κάποια από αυτά (εκείνα στα οποία η κάθε απόφαση αφορά) και συγκεκριμένα τα προνόμια των άρθρων 11 § 4 και 14 § 1 του Ν. 4332/1929 -κατά την πρώτη απόφαση- και των άρθρων 11 § 4, 13 και 14 § 1 -κατά την δεύτερη απόφαση- είναι αντισυνταγματικά, ως αντικείμενα αφ' ενός μεν στην αρχή της ισότητας (άρθρο 4 § 1 του Συντάγματος), διότι θέτουν τους οφειλέτες της ΑΤΕ σε μειονεκτική θέση σε σχέση με τους οφειλέτες άλλων Τραπεζών, χωρίς να επιβάλλεται η ρύθμιση αυτή από λόγους γενικότερου κοινωνικού ή δημόσιου συμφέροντος, αφ' ετέρου δε στο δικαίωμα πλήρους και αποτελεσματικής προστασίας, που παρέχουν οι προαναφερόμενες διατάξεις του Συντάγματος και της ΕΣΔΑ, αφού στο μέτρο που αποκλείουν την προβολή εν γένει αντιρρήσεων κατά της διαδικασίας της εκτέλεσης αλλά και ενστάσεων, πλην των υπό στενή έννοια αποσβεστικών λόγων, κατά της απαίτησης, αποστερούν τον οφειλέτη από την δυνατότητα άμυνας και αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας. Τα προαναφερόμενα προνόμια, τα οποία ήταν ανεκτά από την έννομη τάξη πριν από την μετατροπή της νομικής μορφής και του σκοπού της ΑΤΕ, δεν είναι νομικώς λογικό να διατηρούνται υπέρ αυτής μετά την μετατροπή της σε ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με σκοπούς και δραστηριότητες που δεν διαφοροποιούνται από αυτούς μιας κοινής εμπορικής τράπεζας (ΟΛΑΠ 24/2006 ΝοΒ 2007 107).

Συνεπώς, οι προαναφερόμενες διατάξεις των άρθρων 11 § 4, 13 και 14 § 1 του Ν. 4332/1929 είναι ανίσχυρες. Αντί αυτών ισχύουν οι

διατάξεις του Ν.Δ. 17.07/13.08.1923, που ισχύουν και για όλες τις άλλες Τράπεζες. Ωστόσο, η ΟΛΑΠ 25/2006 προχώρησε στην διατύπωση και της ακόλουθης σκέψης: «...το ανίσχυρο αυτό δεν αφορά και στην διάταξη του άρθρου 12 του Ν. 4332/1929 για το δικαίωμα της ΑΤΕ Α.Ε. να προβαίνει μονομερώς σε εγγραφή υποθήκης και προσημειώσεως, η οποία διάταξη, άλλωστε, δεν είναι αντικείμενο της ένδικης διαφοράς...» (ΟΛΑΠ 25/2006 ΝοΒ 2007 110, βλ. και ΑΠ 1503/1995 ΕλλΔνη 1997 1579, ΕφΛαρ 217/2007 Δικογραφία 2007 502). Επί της παρεμπόπτουσας αυτής κρίσης της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου στηρίχθηκε και το Πολυμελές Πρωτοδικείο Καβάλας, το οποίο με την υπ' αριθμ. 13/2009 απόφασή του έκρινε αφ' ενός μεν ότι η διατήρηση του παραπάνω προνομίου (μονομερούς εγγραφής υποθήκης) επιβάλλεται και δικαιολογείται από τον κοινωφελή σκοπό και δη την επικουρία του Κράτους στην ενάσκηση της γεωργικής πολιτικής του, τον οποίο πρωτίστως η ΑΤΕ επεδίωκε και δεν απεκδύθηκε μετά την μετατροπή της σε ανώνυμη εταιρεία και την διεύρυνση των δραστηριοτήτων της, αφ' ετέρου δε ότι η σχετική ρύθμιση, απλουστεύοντας την διαδικασία εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης, αποσκοπεί στην προστασία των συμφερόντων τόσο της εν λόγω Τράπεζας όσο και του οφειλέτη, ο οποίος απαλλάσσεται από επιπλέον έξοδα και τέλη (ΠΠΚαβ 13/2009 ΧρηΔικ 2009 139).

Ανεξαρτήτως, όμως, του ότι η ως άνω σκέψη της ΟΛΑΠ 25/2006, ως εκφερόμενη εκ του περυσίου (*obiter dictum*), δεν είναι κατά κανέναν τρόπο δεσμευτική, δεν καθίσταται αντιληπτό ως προς το τι διαφοροποιείται το προνόμιο υποθήκης από τα λοιπά προνόμια της ΑΤΕ, ώστε τούτο ειδικώς να μην είναι αντισυνταγματικό (άρθρα 4 §1 και 17 § 1 του Συντάγματος). Περαιτέρω, το προνομιακό καθεστώς του Ν. 4332/1929 έρχεται σε αντίθεση και με Διεθνείς Συμβάσεις, οι οποίες, δυνάμει του άρθρου 28 § 1 του Συντάγματος, έχουν υπερνομοθετική ισχύ. Π.χ. το άρθρο 14 § 1 του Ν. 4332/1929 αντίκειται ευθέ-

ως αφ' ενός στο άρθρο 6 § 1 της ΕΣΔΑ, το οποίο καθιερώνει δίκαιη δίκη και από δικονομική άποψη, και αφ' ετέρου στο άρθρο 2 § 3 του Διεθνούς Συμφώνου για τα Ατομικά και Πολιτικά Δικαιώματα που υιοθετήθηκε από την Γενική Συνέλευση των Ηνωμένων Εθνών στις 16/12/1966 (ΔΣΑΠΔ, κυρωθέν με τον Ν. 2462/ 1997 «Κύρωση του Διεθνούς Συμφώνου για τα ατομικά και πολιτικά δικαιώματα, του Προαιρετικού Πρωτοκόλλου στο Διεθνές Σύμφωνο για τα ατομικά και πολιτικά δικαιώματα και του Δευτέρου Προαιρετικού Πρωτοκόλλου στο Διεθνές Σύμφωνο για τα ατομικά και πολιτικά δικαιώματα σχετικού με την κατάργηση της ποινής του θανάτου», ΦΕΚ Α' 25/26.02.1997), το οποίο ορίζει ότι «Τα Συμβαλλόμενα Κράτη στο παρόν Σύμφωνο αναλαμβάνουν την υποχρέωση: ... β) να εγγυώνται ότι η αρμόδια δικαστική, διοικητική, νομοθετική ή οποιαδήποτε άλλη αρμόδια αρχή σύμφωνα με την νομοθεσία του Κράτους θα αποφαίνεται πράγματι σχετικώς με τα δικαιώματα του προσφεύγοντος και να προωθήσουν την δυνατότητα δικαστικής προσφυγής». Τα άρθρα 8 και 12 του Ν. 4332/1929 αντιβαίνουν στο Πρώτο Πρόσθετο Πρωτόκολλο «εις την Σύμβασιν περί προασπίσεως των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των Θεμελιωδών Ελευθεριών» που κυρώθηκε με το Ν.Δ. 53/1974 (άρθρο 1 § 1) που προστατεύει το δικαίωμα ιδιοκτησίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου.

Επομένως, οι διατάξεις αυτές, ως αντίθετες με τις Διεθνείς Συμβάσεις, είναι ανεφάρμοστες. Τέλος, έκδηλη είναι η αντίθεση των προνομιακών ρυθμίσεων του Ν. 4332/1929 και προς την κοινοτική έννομη τάξη αυτή καθ' εαυτή και, συγκεκριμένα, προς το κοινοτικό δίκαιο του ανταγωνισμού, το οποίο αποτελεί τον ακρογωνιαίο λίθο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και κατοχυρώνεται με ένα πλέγμα διατάξεων της ΣυνθΕΚ, ιδίως των άρθρων 81 - 82 (πρώην 85 - 86) και 87 - 88 (πρώην 92 - 93), αλλά και μιας σειράς οδηγιών (όπως της κωδικοποιητικής Οδηγίας 2000/12/ΕΚ/ 20.03.2000) που δημιουργούν τις

προϋποθέσεις και εξειδικεύουν τους κανόνες του ελεύθερου και ανόθευτου ανταγωνισμού σε ολόκληρο το κοινοτικό έδαφος. Οι κανόνες του κοινοτικού δικαίου περί ανταγωνισμού, οι οποίοι αποτελούν τις ουσιαστικές αρχές του «οικονομικού συντάγματος» της Κοινότητας, είναι υπέρτεροι και υποχρεωτικοί και τυγχάνουν απ' ευθείας εφαρμογής στην εσωτερική έννομη τάξη (κανόνες άμεσου αποτελέσματος). Τα πρόνομια που ο Ν. 4332/1929 χορηγεί επιλεκτικώς και αποκλειστικώς στην ΑΤΕ παραβιάζουν, έτσι, στον βαθμό που επηρεάζουν τον ανταγωνισμό μεταξύ των τραπεζών στον ευρύτερο κοινοτικό χώρο της εσωτερικής αγοράς, π.χ. το άρθρο 82 ΣυνθΕΚ, το οποίο απαγορεύει την καταχρηστική εκμετάλλευση από μία επιχείρηση της δεσπόζουσας θέσης της εντός της κοινής αγοράς ή σημαντικού τμήματός της, στο μέτρο που μπορεί να επηρεάσει το ενδοκοινοτικό εμπόριο, ή το άρθρο 87 ΣυνθΕΚ, το οποίο απαγορεύει την ευνοϊκή μεταχείριση ορισμένων επιχειρήσεων με την χορήγηση υπό οποιαδήποτε μορφή «κρατικών ενισχύσεων» που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό, και η παραβίασή του μπορεί να οδηγήσει σε επέμβαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής προς ρύθμιση του όλου θέματος, κατά τους ορισμούς του άρθρου 88 ΣυνθΕΚ.

Ειδικότερα, η ρύθμιση του άρθρου 12 του Ν. 4332/1929, που χορηγεί στην ΑΤΕ το δικαίωμα μονομερούς και ανέξοδης εγγραφής υποθήκης με απλή προσκομιδή της δανειστικής σύμβασης, και συναφώς η ρύθμιση του άρθρου 13 του ιδίου νόμου, που επιτρέπει στην ΑΤΕ την ενέργεια αναγκαστικής εκτέλεσης με βάση ιδιωτικό δανειστικό έγγραφο, το οποίο συνιστά τίτλο εκτελεστό χωρίς περιαφή τύπου εκτέλεσης, αποτελούν «κρατικές ενισχύσεις», υπό την έννοια του άρθρου 87 ΣυνθΕΚ, οι οποίες νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό, επειδή τα πρόνομια αυτά δίνουν την δυνατότητα στην συγκεκριμένη τράπεζα να ελαχιστοποιεί τους πιστωτικούς κινδύνους, τους οποίους διατρέχει

κατά τον υπολογισμό του συντελεστή φερεγγυότητας, και να αποφεύγει να σχηματίζει «μεγάλα χρηματοδοτικά ανοίγματα», ώστε να εμφανίζεται έναντι των ελεγκτικών αρχών ως αξιόπιστη και φερέγγυα μέσα από τις «σταθμίσεις» των διαφόρων κατηγοριών στοιχείων του ενεργητικού της και, ως εκ τούτου, να είναι σε θέση να χορηγεί μεγαλύτερα από τα συνηθισμένα για τις άλλες τράπεζες δάνεια, κατά παράβαση διατάξεων ιδίως της κωδικοποιητικής Οδηγίας 89/299/ΕΚ/20.03. 2000.

Επομένως, η παραβίαση από τον εθνικό νομοθέτη κράτους-μέλους των όρων του ανόθευτου ανταγωνισμού, με την εγκαθίδρυση προνομιακού καθεστώτος υπέρ ορισμένης επιχείρησης σε ένα κράτος-μέλος θα ήταν προεχόντως ασυμβίβαστη με τις θεμελιώδεις διατάξεις των Συνθηκών. Αξίζει, μάλιστα, να ληφθεί υπ' όψιν ότι, σύμφωνα με την νομολογία του ΔΕΚ [βασική η απόφαση *Walt Wilhelm V. Bundes Kartellamt* της 13/02/1969, υπόθεση 14/1968, Συλλογή 1969.1 (1969) ECR 1], τα περιοριστικά για την διασφάλιση του ανόθευτου ανταγωνισμού μέτρα, που απορρέουν από το κοινοτικό δίκαιο παράγουν αποτελέσματα και μέσα στα εδαφικά όρια των κρατών-μελών (όχι μόνο στις ενδοκοινοτικές σχέσεις).

Εξ άλλου, μια τέτοια συμπεριφορά του εθνικού νομοθέτη σε ό,τι αφορά ειδικότερα στις επιχειρήσεις που χαρακτηρίζονται από την κοινοτική νομοθεσία ως πιστωτικοί οργανισμοί, θα συνιστούσε, συγχρόνως, και παραβίαση των Οδηγιών για την ενιαία τραπεζική αγορά, όπως και του σκοπού τους για την εξασφάλιση ίσων όρων ανταγωνισμού μεταξύ των πιστωτικών οργανισμών της ΕΕ, με αποτέλεσμα ότι θα προσέκρουε και πάλι στην αρχή της υπεροχής του κοινοτικού δικαίου, ώστε οι κανόνες του εσωτερικού δικαίου που εγκαθιδρύουν προνομιακό καθεστώς υπέρ ορισμένου πιστωτικού οργανισμού να πρέπει να παραμένουν ανεφάρμοστοι. Κατά συνέπεια, οι προνομιακές για την ΑΤΕ διατάξεις του Ν. 4332/1929 και, μεταξύ αυ-

τών, η διάταξη του άρθρου 12 περί μονομερούς εγγραφής υποθήκης είναι αναμφίλεκτα ανεφάρμοστες, ως αντίθετες με το κοινοτικό δίκαιο του ανταγωνισμού (για όλα τα παραπάνω βλ. Μαριάνου Δ. Καρασή, όπ. π., σελ. 961, Γεωργίου Γ. Μητσόπουλου, Η ισχύς των ειδικών προνομίων της Αγροτικής Τράπεζας μετά τον ν. 2076/1992, με τον οποίο εναρμονίσθηκε η ελληνική νομοθεσία στην Δεύτερη Τραπεζική Οδηγία, ΧρΙΔ 2002 756, Λεωνίδα Ν. Γεωργακόπουλου, Το διαχρονικό δίκαιο των προνομίων της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος (ΝΠΔΔ και ΑΕ), ΔΕΕ 2002 788, με περαιτέρω θεωρητικές και νομολογιακές παραπομπές).

II. Στην προκειμένη περίπτωση, με την υπό κρίση αγωγή του (αριθμός κατάθεσης δικογράφου: ΤΠ/264/25.02.2009), ο ενάγων ζητεί να διαταχθεί η εξάλειψη της υποθήκης που ενέγραψε, χωρίς την συναίνεσή του, η εναγόμενη τραπεζική εταιρεία στα λεπτομερώς περιγραφόμενα στην αγωγή πέντε (5) ακίνητά του στην... Ερμιόνη Αργολίδας, για την εξασφάλιση απαιτήσεων της συνολικού ύψους 750.000,00 € κατά κεφάλαιο, τόκους και έξοδα, που απορρέουν από την σύμβαση παροχής πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, τις πρόσθετες πράξεις μεταβολής ύψους και παράτασης ισχύος πιστοδοτικού ορίου και την σύμβαση τοκοχρεωλυτικού δανείου, οι οποίες ενσωματώνονται αυτούσιες στο αγωγικό δικόγραφο, αποτελούν δε περιεχόμενο αυτής, και οι οποίες συνήφθησαν στο Κρανίδι Αργολίδας μεταξύ των νομίμων εκπροσώπων της εναγομένης και της ανώνυμης εταιρείας υπό την επωνυμία «...», ως πιστούχου-οφειλέτιδας, υπέρ των οποίων (συμβάσεων και πράξεων) εγγυήθηκαν, ως αυτοφειλέτες, ο ενάγων από κοινού με τους... και την εταιρεία περιορισμένης ευθύνης υπό την επωνυμία...», επειδή το άρθρο 12 του Ν. 4332/1929, με το οποίο αναγνωρίζεται στην εναγομένη το προνόμιο να προβαίνει μονομερώς σε εγγραφή υποθήκης, μετά την μετατροπή της σε ανώνυμη τραπεζική εταιρεία, αφ' ενός καταργήθηκε με

τα άρθρα 26 § 8 και 9 του Ν. 2076/1992, αφ' ετέρου παραβιάζει την συνταγματική αρχή της ισότητας, εισάγοντας αδικαιολόγητη υπέρ της εναγομένης ευνοϊκή ρύθμιση (άρθρο 4 § 1 του Συντάγματος), καθώς και το δικαίωμα σεβασμού της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 § 1 του Συντάγματος), ενώ αντιβαίνει και στις Διεθνείς Συνθήκες (Πρώτο Πρόσθετο Πρωτόκολλο της ΕΣΔΑ) και στο Κοινοτικό Δίκαιο [άρθρο 87 ΣυνθΕΚ και Οδηγία 2000/12/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 20/03/2000 που κωδικοποίησε την πρώτη και την δεύτερη τραπεζική οδηγία (77/80/ΕΟΚ/ 12.12.1977 και 89/646/ΕΟΚ/ 15.12. 1989, αντιστοιχως)].

Η κρινόμενη αγωγή, για το αντικείμενο της οποίας δεν απαιτείται η καταβολή δικαστικού ενσήμου κατ' άρθρο 2 του Ν. ΓΠΟΗ της 03.01. 1912 «Περί δικαστικών ενσήμων», όπως ερμηνεύθηκε με το άρθρο 7 § 3 του Ν.Δ. 1544/1942 «Περί τροποποιήσεως δικονομικών τινων διατάξεων» (βλ. και ΕφΛαρ 392/ 2001 Δικογραφία 2002 38, ΠΠΑ 8/1995 ΝΟΜΟΣ, ΠΠΑ 1285/1992 ΑρχΝ 1992 139, ΠΠΑ 4979 1988 Δ 1990 364, ΠΠΑ 7/1988 ΕλλΔνη 1988/760), ούτε απαιτείται για το παραδεκτό της η εγγραφή περιλήψης της στα βιβλία διεκδικήσεων κατ' άρθρο 220 § 1 ΚΠολΔ (ΕφΛαρ 392/2001 όπ. π., ΠΠΑ 8/1995 όπ. π., ΠΠΑ 4979/1988 όπ. π., ΠΠΑ 7/1988 όπ. π.), αρμοδίως καθ' ύλη και κατά τόπο εισάγεται ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου (άρθρα 18 αριθμ. 1 και 29 § 1 ΚΠολΔ), για να συζητηθεί κατά την προκείμενη τακτική διαδικασία (άρθρα 214Α επ. ΚΠολΔ). Είναι ορισμένη (άρθρα 118 και 216 ΚΠολΔ) και νόμιμη, ερειδόμενη, ως προς το κύριο αίτημά της, στις προπαρατεθείσες στην μείζονα σκέψη της παρούσας διατάξεις και σε εκείνες των άρθρων 1257, 1260, 1261, 1264, 1265, 1266, 1324, 1327, 1328, 1329 αριθμ. 3, 1333 εδ. α' ΑΚ, και, ως προς το παρεπόμενο αίτημά της, στην διάταξη του άρθρου 176 εδ. α' ΚΠολΔ. Επομένως, πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν, δεδομένου ότι έχει τηρηθεί η προδικασία του άρθρου 214Α

ΚΠολΔ περί προηγούμενης απόπειρας εξώδικης επίλυσης της υπό κρίση διαφοράς (βλ. την νομίμως προσκομιζόμενη μετ' επικλήσεως από 13/11/2009 μονομερή δήλωση του πληρεξούσιου δικηγόρου του ενάγοντος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 214Α §§ 1, 2, 3 εδ. α' και στ', 7 εδ. α', β' και δ', 8 εδ. α' περ. β' και β' ΚΠολΔ, στην οποία εκτίθεται ότι η απόπειρα εξώδικης επίλυσης της ένδικης διαφοράς απέτυχε, επειδή ούτε ο νόμιμος εκπρόσωπος της εναγομένης ούτε ο πληρεξούσιος δικηγόρος της προσήλθε στο δικηγορικό γραφείο του κατά την συγκεκριμένη ημέρα και ώρα που προσκλήθηκε να προσέλθει για να μετάσχει στην απόπειρα, όπως προκύπτει από την προσκομιζόμενη μετ' επικλήσεως υπ' αριθμ. 8.205/27. 10.2009 έκθεση επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Π.Αλ. Χ.).

III. Η εναγομένη με τις έγγραφες προτάσεις της αρνήθηκε την υπό κρίση αγωγή.

IV. Από τα έγγραφα που νομίμως προσκόμισαν οι διάδικοι με επίκληση στις προτάσεις τους που κατατέθηκαν νομίμως και εμπροθέσμως πριν από την συζήτηση της υπόθεσης (άρθρα 237 § 1 ΚΠολΔ), της κατάθεσης βεβαιωμένης από τον αρμόδιο υπάλληλο της Γραμματείας αυτού του Δικαστηρίου με επισημείωση της χρονολογίας αυτής (άρθρο 237 §§ 1 εδ. α' και 2 εδ. α' ΚΠολΔ), τα οποία (έγγραφα) χρησιμεύουν είτε προς άμεση απόδειξη ή για την συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων (άρθρα 335, 336 § 3, 339 και 395 ΚΠολΔ), μερικά δε από αυτά μνημονεύονται κατωτέρω ενδεικτικώς, χωρίς, ωστόσο, να παραλείπεται κανένα για την ουσιαστική διάγνωση της ένδικης διαφοράς κατά την προκείμενη τακτική διαδικασία, στην οποία λαμβάνονται υπ' όψιν συμπληρωματικώς και εκτιμώνται ελευθέρως και μη πληρούντα τους όρους του νόμου αποδεικτικά μέσα, όπως ανεπικύρωτα φωτοτυπικά αντίγραφα (άρθρα 339 και 270 § 2 εδ. β' ΚΠολΔ, καθώς και ΑΠ 1379/2006 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 624/2004 ΧρΙΔ 2004 798, Γεώργιος Χρ. Νικολόπουλος, *Το Δίκαιο*

της Αποδείξεως, Αθήνα-Κομοτηνή, 2005, σελ. 284), συμπεριλαμβανομένων των προσκομιζόμενων μετ' επικλήσεως από την εναγομένη ανεπικύρωτων φωτοτυπικών αντιγράφων των υπ' αριθμ. 1265/2007 και 35349/2007 αποφάσεων του Εφετείου και του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, αντιστοίχως, μολονότι δεν φέρουν υπογραφές των δικαστών και των γραμματέων (ΕφΠατρ 495/2005 ΑχΝομ 2006 377), και της νομίμως προσκομιζόμενης μετ' επικλήσεως από την εναγομένη από 28/02/2008 γνωμοδότησης του Κ.Δ.Κ., αναφορικώς με την ισχύ του άρθρου 12 του Ν. 4332/1929 για το δικαίωμα της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος να εγγράφει υποθήκες με βάση τα δανειστικά έγγραφα, η οποία λαμβάνεται υπ' όψιν ως έγγραφο και εκτιμάται ελεύθερα κατ' άρθρο 390 ΚΠολΔ (ΟΛΑΠ 1189/1981 ΝοΒ 1982 797, ΑΠ 497/2001 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1597/1995 ΕΛΛΔνη 1997 1056-1121, ΑΠ 749/1994 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1314/1983 Δ 1984 545), αποδείχθηκαν τα κάτωθι πραγματικά περιστατικά: Στις 15/11/2001 υπεγράφη στο Κρανίδι Αργολίδας μεταξύ των νομίμων εκπροσώπων της εναγόμενης Τράπεζας και της ανώνυμης εταιρείας υπό την επωνυμία...», ως οφειλέτιδας-πιστούχου, η υπ' αριθμ. 370 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, δυνάμει της οποίας η Τράπεζα παρείχε στην ως άνω πιστούχο πίστωση μέχρι του ποσού των 150.000.000 δρχ. (ή 440.205,43 €). Ο ενάγων, από κοινού με την εταιρεία περιορισμένης ευθύνης υπό την επωνυμία «...» και τους ... και ... , εγγυήθηκε ανεπιφυλάκτως προς την εναγομένη την εμπρόθεσμη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε χρεωστικού υπολοίπου της πίστωσης που συνομολογήθηκε με βάση την σύμβαση αυτή και γενικώς την από την πιστούχο (πρωτοφειλέτιδα) εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων που ανελήφθησαν με την σύμβαση αυτή, ενεχόμενος, ταυτοχρόνως, μαζί με την τελευταία, για ολόκληρο το ποσό της οφειλής, ως αυτοφειλέτης, παραιτούμενος από κάθε ένσταση και γενικώς

από κάθε δικαίωμά του που απορρέει από τα άρθρα 853, 855, 858, 862, 863, 867 και 868 ΑΚ (άρθρο 20 της σύμβασης), υπογράφοντας από κοινού με τους συμβαλλομένους την ανωτέρω σύμβαση. Στις 21/11/2003 υπεγράφη μεταξύ όλων των ανωτέρω προσώπων στο Κρανίδι Αργολίδας η υπ' αριθμ. 370/2 πρόσθετη πράξη μεταβολής ύψους σύμβασης πίστωσης σε ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, με την οποία το ποσό της ανωτέρω πίστωσης αυξήθηκε στο ποσό των 600.000,00 €, ενώ στις 24/11/2004 υπεγράφη στο Κρανίδι Αργολίδας ομοίως μεταξύ όλων των παραπάνω προσώπων, η υπ' αριθμ. 370/2/2001 πρόσθετη πράξη παράτασης ισχύος πιστοδοτικού ορίου της ως άνω σύμβασης πίστωσης σε ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσού 600.000,00 € μέχρι τις 30/11/2005.

Οι προρρηθείσες πρόσθετες πράξεις αποτελούν προσάρτημα και αναπόσπαστο μέρος της αρχικής σύμβασης, της οποίας όλοι οι όροι και συμφωνίες διατηρήθηκαν σε πλήρη και απόλυτη ισχύ, εκτός αυτών που τροποποιήθηκαν με τους όρους των ως άνω πράξεων, ενώ οι ίδιοι ως άνω εγγυητές, μεταξύ των οποίων και ο ενάγων, εγγυήθηκαν τις παραπάνω μεταβολές με τους ίδιους ακριβώς όρους και συμφωνίες της κύριας σύμβασης. Στις 05/01/2006 υπεγράφη στο Κρανίδι Αργολίδας μεταξύ των νομίμων εκπροσώπων της εναγόμενης Τράπεζας και της ανώνυμης εταιρείας υπό την επωνυμία «...», ως οφειλέτιδας - πιστούχου, η υπ' αριθμ. 04/04.01.2006 σύμβαση τοκοχρεωλυτικού δανείου, δυνάμει της οποίας η Τράπεζα παρείχε στην ως άνω οφειλέτιδα τοκοχρεωλυτικό δάνειο 300.000,00 €, σύμφωνα με το καταστατικό της και τις ισχύουσες αποφάσεις των Νομισματικών Αρχών. Το δάνειο αυτό παρασχέθηκε από την εναγομένη με σκοπό την αγορά πάγιου εξοπλισμού της ιχθυοκαλλιεργητικής μονάδας από την οφειλέτιδα εταιρεία. Ο ενάγων, από κοινού με την εταιρεία περιορισμένης ευθύνης υπό την επωνυμία «...» και τους..., αποδέχθηκε τους όρους της ανωτέρω σύμβασης και εγγυήθηκε προς την εναγομένη την τήρηση όλων

των υποχρεώσεων της οφειλέτιδας και την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου κατά κεφάλαιο, τόκους, επιβαρύνσεις, έξοδα και ανατοκισμούς, παραιτούμενος από κάθε δικαίωμά του που απορρέει από το άρθρο 855 ΑΚ, ευθυνόμενος ως αυτοφειλέτης. Ακολούθως, με την υπ' αριθμ. πρωτ. 1607/16.10.2008 αίτηση της Διευθύντριας του Καταστήματος Κρανιδίου προς τον Υποθηκοφύλακα Μάσσητος, η εναγομένη ζήτησε, με βάση το άρθρο 12 της σύμβασης της 27/06/ 1929 μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Εθνικής Τραπέζης Ελλάδος, που κυρώθηκε με τον Ν. 4332/1919, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης, και με βάση τα ως άνω δανειστικά έγγραφα, τα οποία αποτελούσαν, σύμφωνα με τον νόμο, εκτελεστούς τίτλους, να εγγραφεί υποθήκη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Μάσσητος στα κάτωθι περιγραφόμενα ακίνητα του εγγυητή ενάγοντος, για ασφάλεια των απαιτήσεων της, οι οποίες ανέρχονταν συνολικώς στο ποσό των 750.000,00 €, ήτοι κεφάλαιο 600.000,00 €, συμβατικοί τόκοι οι ανάλογοι, πλέον τόκων υπερημερίας και εξόδων μέχρι ολοσχερούς εξόφλησης.

Έτσι, κατόπιν της ως άνω αίτησης μονομερούς εγγραφής υποθήκης της εναγομένης, ενεγράφη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Μάσσητος στις 16/10/2008 στον τόμο 389 υπό αύξοντα αριθμό 9 υποθήκη υπέρ της εναγομένης για ποσό 750.000,00 € στα κάτωθι ακίνητα ιδιοκτησίας του ενάγοντος, που βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δημοτικού Διαμερίσματος Θερμησίας του Δήμου Ερμιόνης του Νομού Αργολίδας, ήτοι: 1) Επί ενός αγροτεμαχίου που βρίσκεται στην θέση «Κακκογιάννη», έκτασης ολικής 19.645,00 τ.μ., μετά των υπάρχοντων σε αυτό εκατόν πενήντα (150) ελαιοδένδρων περίπου ή όσων είναι και παντός παραρτήματος, παρακολουθήματος, συστατικού και εξαρτήματος αυτού, και φαίνεται με τον αριθμό δύο σε κύκλο (2) και περιμετρικώς με τους αριθμούς 22-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-22 στο από Δεκεμβρίου 2001 σχετικό

τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού..., όπου υπάρχει υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού, σύμφωνα με τον Ν. 651/1977 ότι το ακίνητο είναι εκτός οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, σύμφωνα με τον Ν. 1337/1983, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμ. 7731/2003 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Κρανιδίου Π.Π.Π. και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα αυτού, και συνορεύει νοτιοανατολικώς με ιδιοκτησία κληρονόμων... επί τεθλασμένης πλευράς του διαγράμματος 22-2-3-4 μήκους 110,85 μ., βορειοανατολικώς με πρώην ιδιοκτησία... και ήδη ιδιοκτησία... επί τεθλασμένης πλευράς του διαγράμματος 4- 5-6-7-8-9 μήκους 219,05 μ., βορειοδυτικώς με πρώην ιδιοκτησία... και νυν ιδιοκτησία... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 9-10 μήκους 37,74 μ., βορειοανατολικώς ομοίως με πρώην ιδιοκτησία... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 10-11 μήκους 49,84 μ., νοτιοδυτικώς με ιδιοκτησία... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 11-12 μήκους 97,19 μ., βορειοδυτικώς με ιδιοκτησία... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 12-13 μήκους 14,37 μ. και νοτιοδυτικώς με το αγροτεμάχιο που φαίνεται στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα με τον αριθμό ένα σε κύκλο (1) ιδιοκτησίας... και... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 13-22 μήκους 139,29 μ.

2) Επί ετέρου αγροτεμαχίου που βρίσκεται στην θέση «ΚΟΚΚΙΝΑΠΙ», έκτασης 37.778,00 μ., μετά των υπάρχοντων εξακοσίων πενήντα (650) ελαιοδένδρων περίπου ή όσων είναι και παντός παραρτήματος, παρακολουθήματος, συστατικού και εξαρτήματος αυτού, και φαίνεται με τον αριθμό ένα σε κύκλο (1) και περιμετρικώς με τους αριθμούς 5- 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-55- 412-54-53-52-51-67-46-47-48-49-50-1-2-3-4-5 στο από Δεκεμβρίου 2001 σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα του ίδιου ως άνω τοπογράφου μηχανικού..., όπου υπάρχει υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού, σύμφωνα με τον Ν. 651/1977, ότι το ακίνητο είναι εκτός οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο και δεν οφείλει εισφορά σε γη και

χρήμα, σύμφωνα με τον Ν. 1337/1983, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμ. 7.731/15.07.2003 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο ποσοστών της Συμβολαιογράφου Κρανιδίου... και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα αυτού, και συνορεύει βορειοδυτικώς με αγροτικό δρόμο πλάτους 5,00 μ. επί τεθλασμένης πρόσοψης του διαγράμματος 46-47-48-49-50-1-2-3-4-5 μήκους 214,78 μ., νοτίως εν μέρει με ιδιοκτησία... επί τεθλασμένης πλευράς του διαγράμματος 5-6-7-8-9-10-11 μήκους 117,61 μ. και εν μέρει με ιδιοκτησία... επί τεθλασμένης πλευράς του διαγράμματος 11-12-13 μήκους 50,28 μ., νοτιοδυτικώς με ιδιοκτησία... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 13-14 μήκους 96,63 μ., νοτίως εν μέρει με πρώην ιδιοκτησία... επί τεθλασμένης πλευράς του διαγράμματος 14-15-16-55 μήκους 58,51 μ. και εν μέρει με το αγροτεμάχιο που φαίνεται στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα με τον αριθμό δύο σε κύκλο (2) ιδιοκτησίας... και... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 55-412 μήκους 55,39 μ., βορειοανατολικώς εν μέρει με το αγροτεμάχιο που φαίνεται στο αυτό ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα με τον αριθμό δύο σε κύκλο (2) ιδιοκτησίας... επί τεθλασμένης πλευράς του διαγράμματος 412-54-53-52-51-67 μήκους 340,46 μ. και εν μέρει με το αγροτεμάχιο που φαίνεται στο αυτό ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα με τον αριθμό τρία (3) σε κύκλο ιδιοκτησίας... και... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 67-46 μήκους 9,07 μ.

3) Επί του $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου φρέατος, μετά των αντλητικών και αρδευτικών μηχανημάτων μετά της γύρωθεν αυτού περιοχής που βρίσκεται στην θέση «Κοκκινάρι» της κτηματικής περιφέρειας του Δημοτικού Διαμερίσματος Θερμής του Δήμου Ερμιόνης, έκτασης ολικής 328,00 τ.μ. και φαίνεται με τον αριθμό τρία (3) και περιμετρικώς με τους αριθμούς 46-45-44-43-69-67-46 στο τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού..., το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμ. 7.731/15.07.2003 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Κρανιδίου Π.Π., και συνορεύει βορειοδυτικώς με αγροτικό δρόμο πλά-

τους 5,00 μ. επί τεθλασμένης πρόσοψης του διαγράμματος 43-44-45-46 μήκους 34,22 μ., νοτιοδυτικώς με το αγροτεμάχιο με τον αριθμό δύο (2) του ίδιου ως άνω διαγράμματος πρώην ιδιοκτησίας... και ήδη ιδιοκτησίας... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 46-67 μήκους 9,07 μ., νοτιοανατολικώς με το αγροτεμάχιο με τον αριθμό ένα (1) του ίδιου ως άνω διαγράμματος ιδιοκτησίας... και... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 67-69 μήκους 29,99 μ. και ανατολικώς ομοίως με το αγροτεμάχιο με τον αριθμό ένα (1) του ίδιου ως άνω διαγράμματος ιδιοκτησίας... επί ευθείας πλευράς του διαγράμματος 69-43 μήκους 8,10 μ.

Τα ανωτέρω πρώτο και δεύτερο ακίνητα περιήλθαν κατά πλήρη κυριότητα στον ενάγοντα εγγυητή δυνάμει των: α) υπ' αριθμ. 7.731/15.07.2003 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου (ποσοστού $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου) της Συμβολαιογράφου Κρανιδίου Π.Π., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μάσσητος στον τόμο 1442 και υπό αύξοντα αριθμό 21, και β) του υπ' αριθμ. 7.732/15.07.2003 συμβολαίου γονικής παροχής (ποσοστού $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου) της Συμβολαιογράφου Κρανιδίου Π.Π., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μάσσητος στον τόμο 1442 υπό αύξοντα αριθμό 22. Το τρίτο ακίνητο (κατά ποσοστό $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου) περιήλθε στον ενάγοντα εγγυητή δυνάμει του υπ' αριθμ. 7.732/15.07.2003 συμβολαίου γονικής παροχής (ποσοστού $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου) της Συμβολαιογράφου Κρανιδίου Π.Π., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μάσσητος στον τόμο 1442 υπό αύξοντα αριθμό 22. 4) Επί ενός αγροτεμαχίου εκτός σχεδίου πόλης, άρτιου και οικοδομήσιμου, που βρίσκεται στην θέση «Άμπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δημοτικού Διαμερίσματος Θερμής του Δήμου Ερμιόνης, έχει έκταση 4.353,40 τ.μ., εμφανίζεται με τα περιμετρικά στοιχεία ΑΒΓ2 ΕΖΗΑ στο από Οκτωβρίου 2005 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού..., το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμ. 2.103/17.11.2005

συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ε. Β. και συνορεύει βορείως με πλευρά ΑΒ μήκους 73,00 μ. με ιδιοκτησία..., ανατολικά με πλευρά ΒΓ2 συνολικού μήκους 55,05 μ., ήτοι ΒΓ 30,72 μ. και Γ2 μήκους 23,33 μ., με ιδιοκτησία κληρονόμων..., νοτίως σε πρόσοψη 2Ε μήκους 61,49 μ. με αιγιαλό, αγροτική οδό, αμμώδη περιοχή και πέραν αυτών με θάλασσα και δυτικώς σε πλευρά ΕΖΗΑ συνολικού μήκους 69,31 μ., ήτοι σε πλευρά ΕΖ μήκους 20,28 μ., ΖΗ μήκους 25,14 μ. και ΗΑ μήκους 23,89 μ., με αγροτική οδό. Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στον ενάγοντα εγγυητή δυνάμει του ως άνω υπ' αριθμ. 2.103/17.11.2005 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ε. Β., νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μάσσητος στον τόμο 1532 υπό αύξοντα αριθμό 29. 5) Επί του 1/2 εξ αδιαιρέτου του δικαιώματος υψούν (απεριορίστως) εκ του πρώτου υπέρ του ισογείου ορόφου επί του δώματος της ήδη υφιστάμενης ισογείου οικίας στεγασμένης με πλάκα από οπλισμένο σκυρόδεμα επί εμβαδού καλυπτόμενης επιφάνειας 78,69 τ.μ., προς την δυτική πλευρά αυτής της ισογείου οικίας, καθώς και παντός παραρτήματος και συστατικού της, που βρίσκεται εντός του χωριού Θερμησίας Ερμιονίδας, εντός οικισμού και εντός οικιστικής ζώνης, επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 157,39 τ.μ., που φαίνεται και απεικονίζεται στο από 1η Νοεμβρίου 1985 τοπογραφικό διάγραμμα του τεχνολόγου μηχανικού..., που προσαρτάται στο υπ' αριθμ. 10.080/10.01.1986 συμβόλαιο γονικής παροχής της τότε Συμβολαιογράφου Κρανιδίου Μ.Π., περικλειόμενο υπό τα περιμετρικά αλφαβητικά στοιχεία ΑΒΓΔΕΑ και συνορεύει γύρωθεν αρκτικώς με ιδιοκτησία... επί πλευράς με τα στοιχεία ΑΒ του ως άνω τοπογραφικού διαγράμματος μήκους 13,10 μ., ανατολικά με διερχόμενη δημοτική οδό επί πλευράς με τα στοιχεία ΒΓ του ίδιου ως άνω τοπογραφικού διαγράμματος μήκους 440,00 μ., νοτιοανατολικά επίσης με διερχόμενη δημοτική οδό μήκους 4,50 μ. επί πλευράς με τα στοιχεία ΓΔΕ του ίδι-

ου ως άνω τοπογραφικού διαγράμματος και συνολικού μήκους 19,80 μ. και δυτικώς επίσης με διερχόμενη δημοτική οδό επί πλευράς με τα στοιχεία ΕΑ του ίδιου ως άνω τοπογραφικού διαγράμματος και μήκους 16,75 μ. Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στον ενάγοντα δυνάμει του υπ' αριθμ. 10.080/10.01.1986 συμβολαίου γονικής παροχής της τότε Συμβολαιογράφου Κρανιδίου Μ.Π., νομίμως μετεγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μάσσητος στον τόμο 827 υπό αύξοντα αριθμό 37.

Σύμφωνα, όμως, με όσα εκτέθηκαν στην μείζονα σκέψη της παρούσας, η ως άνω μονομερής εγγραφή υποθήκης της εναγομένης στα προπεριγραφέντα ακίνητα του ενάγοντος δεν μπορεί να θεωρηθεί έγκυρη, διότι το άρθρο 12 του Ν. 4332/1929, στο οποίο αυτή βασίσθηκε, έχει ήδη καταργηθεί με τις διατάξεις των άρθρων 26 §§ 8 και 9 και 29 του Ν. 2076/1992. Αλλά, και εάν ακόμη το προνόμιο αυτό, το οποίο εγκαθιδρύθηκε υπέρ της ΑΤΕ με τον Ν. 4332/1929, δεν είχε ρητώς καταργηθεί με τον Ν. 2076/1992, θα έπρεπε, σε κάθε περίπτωση, να παραμείνει ανεφάρμοστο, ως μη συμβιβαζόμενο με θεμελιώδεις εγγυήσεις που κατοχυρώνονται από το Σύνταγμα και τις διεθνείς συμβάσεις, όπως και με το κοινοτικό δίκαιο, κατά τα προεκτεθέντα στην οικεία νομική σκέψη της παρούσας. Επομένως, εφ' όσον η δυνατότητα της εναγομένης να εγγράφει μονομερώς υποθήκη έχει πλέον καταργηθεί, άλλως αντίκειται στο Σύνταγμα, τις διεθνείς συνθήκες και το κοινοτικό δίκαιο, η ένδικη υποθήκη στα ως άνω ακίνητα του ενάγοντος βασίζεται σε ανύπαρκτο τίτλο και, ως εκ τούτου, η εγγραφή αυτής είναι άκυρη.

Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω και σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στην νομική σκέψη της απόφασης αυτής, η υπό κρίση αγωγή πρέπει να γίνει δεκτή και ως ουσιαστικώς βάσιμη και να διαταχθεί η εξάλειψη της εν λόγω άκυρης υποθήκης, κατά τα ειδικότερα διαλαμβανόμενα στο διατακτικό της παρούσας. Τέλος, η εναγομένη, η οποία νικήθηκε, πρέπει να καταδικασθεί να πληρώσει τα δικαστικά έξοδα του ενάγοντος, κατά

παραδοχή του οικείου αγωγικού αιτήματος του τελευταίου (άρθρα 106, 176 εδ. α', 189 § 1 εδ. α' και γ', 191 § 2 ΚΠολΔ), όπως ορίζεται ειδικότερα στο διατακτικό της απόφασης αυτής.

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριθ. 6841/2011 (Μον.)

Πρόδηλο σφάλμα. Εσφαλμένη καταχώριση πράξης εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, που κυρώθηκε νόμιμα με απόφαση του Νομάρχη. Με την κύρωση της πράξης εφαρμογής οριστικοποιούνται οι αναφερόμενες σε αυτήν εδαφικές μεταβολές σε σχέση με τους φερόμενους ιδιοκτήτες, οι οποίοι από της μεταγραφής αποκτούν κυριότητα στις αναγραφόμενες ιδιοκτησίες με τρόπο πρωτότυπο, υπό την προϋπόθεση ότι είναι οι πραγματικοί κύριοι των ακινήτων που αποτέλεσαν τη βάση διαμόρφωσης των νέων ιδιοκτησιών. Άμεση απόσβεση κάθε δικαιώματος τρίτου στα μεταβαλλόμενα ακίνητα. Ειδικά στις περιπτώσεις που με την πράξη εφαρμογής συντελείται απαλλοτρίωση, η μεταβολή στην κυριότητα επέρχεται με την καταβολή της αποζημίωσης ή τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της παρακατάθεσης αυτής. Εσφαλμένη καταχώριση της πράξης εφαρμογής από την προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς κατόπιν μη νόμιμου ελέγχου ουσίας των τίτλων κυριότητας προ της πράξεως εφαρμογής και άρνηση διόρθωσης αυτής με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος.

Στην κρινόμενη ανωτέρω αίτηση, όπως το περιεχόμενό της εκτιμάται από το Δικαστήριο, ο αιτών ιστορεί ότι υπέβαλε, ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς, τη με αριθμό πρωτοκόλλου 30/7813/25-6-2010 αίτησή του περί διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος κατ' άρθρο 18 παρ.1α' Ν. 2664/1998, με την οποία ζητούσε να καταχωρηθεί στο κτηματολογικό φύλλο του με Κ. 190435819001/0/0 ακινήτου η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής επέκτασης του δ.δ. Θέρμης του

δήμου Θέρμης του νομού Θεσσαλονίκης, που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 29/59151/14-12-2005 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης ώστε να καταχωρισθεί ο ίδιος αποκλειστικός κύριος της ανωτέρω ιδιοκτησίας και ακολούθως να καταργηθούν οι εγγραφές δύο κάθετων ιδιοκτησιών με Κ. 190435821001/2/0 και 190435819001/2/0, που αφορούν σε ανύπαρκτες ιδιοκτησίες και ότι η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς, με την από 13-7-2010 πράξη της, αρνήθηκε να προβεί στην αιτούμενη καταχώριση, για τους λόγους που αναλυτικά εκτίθενται στην αίτηση και ότι οι λόγοι αυτοί άρνησης δεν ήταν σύννομοι επίσης κατά τα αναλυτικά εκτιθέμενα στην αίτηση. Ζητεί δε να υποχρεωθεί η Προϊσταμένη του ως άνω Κτηματολογικού Γραφείου να προβεί στην αιτούμενη, με την ανωτέρω αίτησή της, καταχώριση και διόρθωση.

Η ανωτέρω αίτηση αντιρρήσεων αρμοδίως και παραδεκτώς εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου με την προκείμενη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, εγγράφηκε δε στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων με Κ. 190435819001/0/0, 190435819001/2/0 και 190435821001/2/0 (βλ. το με αριθμ. πρωτοκόλλου 31/9847/30.8.2010 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς), ενώ περαιτέρω ασκήθηκε εντός προθεσμίας 15 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία, που ο αιτών έλαβε γνώση της απορριπτικής απόφασης (βλ. την από 16-7-2010 απόδειξη παραλαβής εγγράφου). Περαιτέρω, η αίτηση είναι νόμιμη διότι στηρίζεται στις διατάξεις των άρθρων 18 παρ.1α και 2, 16 §5 ν. 2664/1998, όπως αυτή ισχύει μετά την αντικατάσταση των εδ. β' και γ' με το άρθρο 2 §8 ν. 3127/2003 (ΦΕΚ Α'/67/19.3.2003) και του εδ. α' με το άρθρο 2 §10 ν. 3481/2006 (ΦΕΚ Α' /162/2.8.2006), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 791 §§2-4 ΚΠολΔ, που εφαρμόζονται αναλόγως. Πρέπει επομένως η αίτηση να ερευνηθεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Α. Από τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 για επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων και οικιστική ανάπτυξη, σε συνδυασμό με εκείνες του άρθρου 49 §§ 2 και 3 του ν. 947/1979 περί οικιστικών περιοχών, συνάγεται ότι με την κύρωση της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης οριστικοποιούνται οι αναφερόμενες σ' αυτήν εδαφικές μεταβολές σε συσχετισμό με τους φερόμενους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι από της μεταγραφής της αποκτούν πρωτότυπα κυριότητα επί των αναγραφομένων ιδιοκτησιών, υπό την προϋπόθεση όμως ότι είναι οι πραγματικοί κύριοι των ακινήτων που αποτέλεσαν τη βάση διαμόρφωσής του. Αν δεν συντρέχει η προϋπόθεση αυτή, ο αληθινός και μόνο κύριος του ως άνω βασικού ακινήτου δύναται να διεκδικήσει το αντίστοιχο που διαμορφώθηκε, ασκώντας τη σχετική αγωγή κατά του φερόμενου στον κτηματολογικό πίνακα ως δικαιούχου ή των διαδόχων του (ΑΠ 261/2003 ΕΛΔ 45.800, πρβλ. και ΟΛΑΠ 1236/1982 ΝοΒ 31.1174, ΟΛΣΤΕ 1730/2000) και επομένως και αναγνωριστική αγωγή κυριότητας. Από το συνδυασμό περαιτέρω των διατάξεων των άρθρων 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 και 12 του ν.1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (άρθρα 37, 38, 39, 43, 44, 45, 46 και 48 του Π.Δ. της 14/27-7-1999 «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας») προκύπτει ότι για την επέκταση σχεδίων πόλεων, καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, όπως και για την ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και επέκταση οικισμών μεταγενέστερων του 1923, καταρτίζεται και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. γενικό πολεοδομικό σχέδιο, ακολούθως συντάσσεται και εγκρίνεται με Π.Δ/μα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. πολεοδομική μελέτη και τέλος καταρτίζεται πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, η οποία κυρώνεται με απόφαση του Νομάρχη και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες της έγκρισης σχεδίου πόλης. Για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που αυτή προ-

βλέπει, καθιερώνεται, σε αρμονία με το άρθρο 24 παρ. 3 του Συντάγματος, υποχρέωση εισφοράς σε γη. Η υποχρέωση αυτή πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης. Η πράξη εφαρμογής προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους και μπορεί, για να γίνει δυνατή η διάθεση της εισφοράς γης για τους σκοπούς του νόμου, να επιφέρει σημαντικές διαρρυθμίσεις στα τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης, καθώς και σε κάθε ιδιοκτησία γενικά, όπως μετακινήσεις, τακτοποιήσεις, προσκυρώσεις, ανταλλαγές, καθώς και αλλαγές της μορφής των ιδιοκτησιών. Μετά την κύρωσή της με απόφαση του Νομάρχη, η πράξη εφαρμογής γίνεται οριστική και αμετάκλητη και αποτελεί ταυτοχρόνως και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και κάθε μεταβολής που επέρχεται στα ακίνητα.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 7 περ. α' του ν.1337/1983 (άρθρο 48 παρ.7 περ. α' του από 14/27-7-1999 Π.Δ/τος - Κ.Β.Π.Ν), με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής επέρχονται όλες οι αναφερόμενες σε αυτήν μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από εκείνες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ. από 17-7/16-8-1923 και του ν.δ. 797/1971 (ήδη του ν. 2882/2001 - ΚΑΑ). Οι μεταβολές των ιδιοκτησιών χωρίζονται, δηλαδή, σε δύο κατηγορίες. Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν οι μεταβολές που συνίστανται σε εισφορά σε γη, με την αφαίρεσή τους και τη διάθεσή τους για τους προβλεπόμενους στο νόμο σκοπούς, μεταξύ των οποίων είναι και η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (άρθρο 8 παρ. 8 του ν. 1337/1983 - άρθρο 45 παρ. 8 Κ.Β.Π.Ν.). Με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής επέρχονται όλες οι μεταβολές της κατηγορίας αυτής στις ιδιοκτησίες. Στη δεύτερη κατηγορία μεταβολών ανήκουν εκείνες που αφορούν προσκυρώσεις, τακτοποιήσεις και ρυμοτομήσεις ή και δεσμεύσεις ιδιοκτησιών για την ανέγερση

κοινωφελών κτιρίων, πέραν της οφειλόμενης εισφοράς σε γη. Οι επεμβάσεις αυτές, εφόσον συνίστανται σε αναγκαστικές αφαιρέσεις ιδιοκτησιών ή τμημάτων ιδιοκτησιών επιπλέον εκείνων που περιλαμβάνονται στην καθορισμένη έκταση εισφοράς σε γη, δεν ολοκληρώνονται με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής, αλλά, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, θα πρέπει να προηγηθεί η πλήρης αποζημίωση των θιγόμενων ιδιοκτησιών και μόνο μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης των εν λόγω ακινήτων, με την καταβολή της αποζημίωσης ή τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της παρακατάθεσής της, επέρχεται μεταβολή στην κυριότητα των ακινήτων της κατηγορίας αυτής. Αν, λοιπόν, πρόκειται για μεταβολή της πρώτης κατηγορίας, η οποία συνεπάγεται και την άμεση απόσβεση κάθε εμπράγματος δικαιώματος τρίτου που υπήρχε στα μεταβαλλόμενα ακίνητα (άρθρο 12 παρ.7 περ.γ του ν. 1337/1983 - άρθρο 48 παρ.7 περ. γ' Κ.Β.Π.Ν.), αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, ο ΟΤΑ, το Δημόσιο ή τα ν.π.δ.δ., καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος, μπορούν, σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ.7 περ. β' του ν. 1337/1983 (άρθρο 48 παρ. 7 περ. 3 Κ.Β.Ν.Π.), να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σε αυτούς και σε περίπτωση άρνησης του νομέα ή κατόχου να παραδώσει το ακίνητο που του αφαιρείται, μέσα σε προθεσμία δέκα πέντε (15) ημερών από την έγγραφη πρόσκληση προς αυτόν, διατάσσεται η αποβολή του από το δικαστήριο (μονομελές πρωτοδικείο). Αν όμως πρόκειται για μεταβολή της δεύτερης κατηγορίας, για ακίνητα δηλαδή επιπλέον εκείνων που περιλαμβάνονται στην καθορισμένη εισφορά σε γη, για τα οποία οφείλεται αποζημίωση, μόνο αφού προηγηθεί η συντέλεση της απαλλοτρίωσής τους, με τον καθορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης ή τη δημοσίευση της παρακατάθεσής της, είναι επιτρεπτή η αποβολή του νομέα ή κατόχου από αυτά. Περαιτέρω, δικαιώμα-

τα της περίπτωσης δ' της ίδιας παραγράφου (του άρθρου 12 παρ. 7 του ν. 1337/1983, άρθρου 48 παρ. 7 του Κ.Β.Ν.Π.) μετατρέπονται σε ενοχική αξίωση για αποζημίωση. Εξάλλου, με την ως άνω πράξη επέρχονται, μετά την κύρωση και μεταγραφή της, οι αναγκαίες για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου εμπράγματα μεταβολές στα ακίνητα της περιοχής. Κατά τον ρητό δε ορισμό αλλά και την έννοια της ως άνω διατάξεως της περ. ε' της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, η πράξη αυτή καθίσταται οριστική και αμετάκλητη μετά την κύρωσή της. Συνεπώς, δεν είναι δυνατή, είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήματος ενδιαφερομένου, η επάνοδος της διοικήσεως επί του θέματος, οι πράξεις δε αυτές δεν υπόκεινται σε ανάκληση ή ανασύνταξη ούτε για λόγους νομιμότητας. Οι ρυθμίσεις αυτές είναι συνταγματικώς θεμιτές, διότι δικαιολογούνται από την ανάγκη ταχείας εκκαθαρίσεως των σχετικών διαφορών και αποφυγής της διηνεκούς αμφισβητήσεως του επιβληθέντος με την πράξη εφαρμογής νέου ιδιοκτησιακού καθεστώτος της περιοχής αλλά και από την ανάγκη προστασίας των καλοπίστως αποκτωμένων κατόπιν μεταγραφής της πράξεως εφαρμογής εμπραγμάτων δικαιωμάτων (ΟΛΣΤΕ 1731/2000, τράπεζα νομικών πληροφοριών Νόμος). Η ανάγκη δε αυτή για διατήρηση του διαμορφωθέντος ιδιοκτησιακού καθεστώτος και συνακόλουθα της ασφάλειας των συναλλαγών επέβαλε, σύμφωνα με τη διάταξη της περ. γ' της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν.1337/1983, που ορίζει ότι η μεταβολή ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 3 και την πράξη εφαρμογής συνεπάγεται την άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου και που υφίσταται στα μεταβαλλόμενα ακίνητα, την ανάλογη εφαρμογή των παραγράφων 2 έως και 9 του άρθρου 49 του ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών». Σύμφωνα δε με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου αυτού «2. Από της μεταγραφής του παραχωρητηρίου, ο προς ον η παραχώρησις του νέου ακινήτου απόλλυσι παν δικαιώμα επί του ή των εισφερο-

μένων εις τον αναδασμόν ακινήτων του και αποκτά πρωτοτύπως κυριότητα επί του εις αυτόν παραχωρουμένου ακινήτου, δικαιούμενος να επιληφθεί της νομής του... 3. Εάν το εισφερόμενον ακίνητον διεκδικείται υπό τρίτου, από της μεταγραφής του παραχωρητηρίου αντικείμενον της δίκης καθίσταται το νέον ακίνητον. Επί διεκδικήσεως τμήματος ή ιδανικού μεριδίου επί του εισφερομένου ακινήτου αντικείμενον αυτής καθίσταται από της ως άνω μεταγραφής η αξία του, επιφυλασσομένης της εφαρμογής των άρθρων 1097 και 1099 του αστικού κώδικος...». Με βάση λοιπόν τα παραπάνω και συγκεκριμένα ότι η πράξη εφαρμογής, μετά την κύρωσή της, καθίσταται οριστική και αμετάκλητη και δεν ανακαλείται ούτε για λόγους νομιμότητας, σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 49 του ν. 947/1979 (που εφαρμόζεται αναλογικά), ότι δηλαδή από της μεταγραφής της πράξεως εφαρμογής ο ιδιοκτήτης αποκτά πρωτότυπη κυριότητα στο ακίνητο το οποίο παραχωρείται σ' αυτόν, ως και τη διάταξη της περ. γ' της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, ότι δηλαδή η μεταβολή των ακινήτων σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής συνεπάγεται την άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου στα μεταβαλλόμενα ακίνητα, συνάγεται ότι οποιαδήποτε διεκδίκηση του ακινήτου, η οποία έπεται της κυρώσεως και μεταγραφής της πράξεως εφαρμογής, μόνο ενοχικό χαρακτήρα μπορεί να έχει. Ο ισχυριζόμενος ότι είναι ιδιοκτήτης έχει ενοχική εκ του νόμου αξίωση μόνον κατά του δικαιούχου στη μερίδα του οποίου σημειώθηκε η πράξη εφαρμογής και εάν υπάρχει αδυναμία παροχής του νέου κτήματος διότι αυτό έχει μεταβιβασθεί σε τρίτους, θεμελιώνεται κατά του δικαιοπαρόχου αξίωση αποζημιώσεως. Επίσης, δικαίωμα ενοχικής έστω διεκδικήσεως του νέου ακινήτου κατά των καλοπίστων τρίτων που απέκτησαν δικαιώματα από επαχθή αιτία δεν θεμελιώνεται. Περαιτέρω, σύμφωνα με το ως άνω άρθρο 49 παρ. 3 του ν. 947/1979, που εφαρμόζεται εδώ αναλογικά, από της μεταγρα-

φής της πράξεως εφαρμογής αντικείμενο της δίκης καθίσταται είτε το νέο ακίνητο, είτε, όταν διεκδικείται τμήμα ή ιδανικό μερίδιο του εισφερομένου ακινήτου, η αξία του. Η διάταξη αυτή αφορά τόσο την περίπτωση κατά την οποία η αγωγή ασκείται μετά την μεταγραφή της πράξεως εφαρμογής, όσο και την περίπτωση κατά την οποία η σχετική αγωγή εκκρεμεί ήδη κατά το χρόνο μεταγραφής της πράξεως. Έτσι, σε κάθε περίπτωση, όταν η δίκη έχει ως αντικείμενο τμήμα ή ιδανικό μερίδιο επί του εισφερομένου ακινήτου, αντικείμενό της καθίσταται μόνο η αξία των εξ αδιαιρέτου ποσοστών του νέου ακινήτου (ΕΦΘεσ 647/2005, Βλ. και την από 10-3-2004 γνωμοδότηση της Καλλιόπης Μακρίδου, Αν. Καθηγήτριας Νομικής Α.Π.Θ).

Β. Το άρθρο 1 του ν.δ. 1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας» ορίζει ότι: «1. Εν τη έννοια του άρθρου 1 του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα δύναται να συσταθεί οριζόντιος ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονας ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων. 2. Η προηγούμενη παράγραφος δεν εφαρμόζεται επί οικοπέδων κειμένων εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, ει μη μόνον εφόσον τα επ' αυτών, κατά την § 1 οικοδομήματα, ανεγείρονται κατά το υπό του α.ν. 395/1968 προβλεπομένον σύστημα ελευθέρας δομήσεως ή πρόκειται περί περιοχής εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, δι' ην καθορίσθηκαν όροι δομήσεως κατά την § 2 του άρθρου 9 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. «περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.», ως αντικατεστάθη δια του άρθρου 1 του α.ν. 625/1968, επιφυλασσομένων των διατάξεων του ν.δ. 1003/1971 «περί ενεργού πολεοδομίας» με το οποίο έγινε εξομείωση της κάθετης συνιδιοκτησίας με την οριζόντια ιδιοκτησία του ν. 3742/1929 και των άρθρων 1117 ΑΚ. Από την παραπάνω διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ως άνω ν.δ. συνάγεται ότι η σύσταση της λεγόμενης κάθε-

της ιδιοκτησίας επιτρέπεται κατ' αρχήν σε οικόπεδα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η σύσταση αυτής και σε οικόπεδα που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως υπό τις εξής προϋποθέσεις: α) τα διάφορα οικοδομήματα ν' ανεγείρονται σε οικόπεδα κατά το σύστημα της ελεύθερης δομήσεως (άρθρο 3 του α.ν. 395/1968, στο οποίο αναφέρεται το άρθρο 1 § 2 του ν.δ. 1024/1971, καταργήθηκε με το άρθρο 52 § 5 του ν.δ. 8/1973 «περί ΓΟΚ») β) να πρόκειται για περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, για την οποία έχουν θεσπισθεί κατά τον α.ν. 625/1968 ειδικοί όροι δομήσεως ή να έχει χαρακτηριστεί η έκταση αυτή ως «ζώνη ενεργού πολεοδομίας» (βλ. Γνωμοδότηση Αποστ. Γεωργιάδη σε Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε οικοδόμημα που έχει ανεγερθεί εκτός σχεδίου πόλεως σε ΝοΒ 1986 σελίς 661, Δημ. Χριστοφιλόπουλο, Σε ποίους οικισμούς επιτρέπεται η σύσταση κάθετης συνιδιοκτησίας Ν. 1985 σελ. 381. CONTRA Κ. Β. Η κάθετη ιδιοκτησία έκδ. 1987 σελ. 76-77 δεχόμενος ότι είναι δυνατή η σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας σ' όλα τα εκτός σχεδίου ακίνητα αρκεί να μην προσκρούει στις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις). Ο σκοπός δε για τον οποίο ο νομοθέτης του ως άνω ν.δ. δεν επέτρεψε τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας είναι διότι θεωρεί ότι επέρχεται με τον τρόπο αυτό κατάτμηση γηπέδων, η οποία αυξάνει την καλυπτόμενη επιφάνεια και την οποία θεωρεί παράνομη (βλ. Δ. Χ. όπου ανωτέρω). Την ίδια βούλησή του ο νομοθέτης, να θεωρεί παράνομη την κατάτμηση των γηπέδων, η οποία επέρχεται με την επί των εκτός σχεδίων ακινήτων σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών επανέλαβε πλέον σαφέστερα στον ν. 2052/3.6.1992 ο οποίος αντικατέστησε την § 2 του άρθ. 1 του ν.δ. 1024/1971 ως εξής: «η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται μόνο επί οικοπέδων κειμένων εντός σχεδίων πόλεως, εντός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 και εντός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, που καθορίζονται βάσει του από

24.4.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 181Δ) όπως ισχύει. Συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών σε οικόπεδα που βρίσκονται μέσα στους ανωτέρω οικισμούς, που έγιναν μέχρι την έναρξη του παρόντος νόμου είναι έγκυρες, εκτός αν κηρύχθηκαν άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση». Με τη νέα αυτή διάταξη, λόγω του ότι η διατύπωση του ερμηνευτικού νόμου 1024/71 δημιούργησε αμφιβολίες αν υπήρχε ή όχι κενό νόμου, και κατά συνέπεια αν ήταν επιτρεπτή ή όχι η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επί ακινήτων κειμένων εντός των ορίων οικισμών που προϋφίσταντο του 1923 ως και επί ακινήτων κειμένων εντός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων (βλ. Χ. ό.π.) ο νομοθέτης θέλησε αφ' ενός να συμπεριλάβει ρητά και τα ακίνητα αυτά στη ρύθμιση του ν.δ. 1024/71, λόγος για τον οποίο άλλωστε και όρισε ότι είναι έγκυρες οι μέχρι την έναρξη ισχύος αυτού συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών στα ακίνητα των εν λόγω κατηγοριών, αφετέρου να αντισταχθεί στη δοθείσα από μέρος της θεωρίας, την οποία και ακολούθησε και μέρος της νομολογίας άποψη ότι ήταν επιτρεπτή υπό την ισχύ του ν.δ. 1024/1971 πριν αντικατασταθεί με τον ν. 2052/1992 η σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας σ' όλα ανεξαρτήτως τα εκτός σχεδίου ακίνητα υπό το περιεχόμενο των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων, θέληση η οποία εκφράζεται από τον νομοθέτη του τελευταίου ως άνω νόμου εναργέστατα στην εισηγητική του έκθεση στην οποία τονίζεται ότι «σκοπός της νέας ρύθμισης είναι να διευκρινισθεί και αρθεί η ασάφεια και η αμφιβολία σχετικά με το ισχύον νομοθετικό καθεστώς με τις επανειλημμένες τροποποιήσεις της σχετικής νομοθεσίας αναφορικά με τις εκτός σχεδίου πόλεως ευρισκόμενες ιδιοκτησίες, τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών επ' αυτών και την παράνομη με τον τρόπο αυτό κατάτμηση γηπέδων». Εντεύθεν δε και η διάταξη του άρθρου 4 § 2 το οποίο (άρθρο προστέθηκε μετά το άρθρο 3 του ν.δ. 1024/71 κατά την οποία η κάθε δικαιοπραξία, με την οποία συνιστάται διηρημένη κατά το παρόν νομοθετικό

διάταγμα ιδιοκτησία μετά τη δημοσίευση του παρόντος και κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος νόμου, είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη», δεν έχει την έννοια ότι οι προ της ισχύος του νόμου 2052/1992 δικαιοπραξίες είναι έγκυρες, αφού αν θεωρούσε τέτοιες αυτές θα φρόντιζε να τις καλύψει με ιδιαίτερη διάταξη, όπως έπραξε και επί των εντός οικισμών ακινήτων με τις παραπάνω διακρίσεις (βλ. περί του ακαλύπτου των συστάσεων καθέτων ιδιοκτησιών σε ακίνητα έξω από τα όρια οικισμών οι οποίες είχαν ήδη υπογραφεί πριν την ισχύ του ν. 2052/1992 Κ. Β. σε Ε.ΔΠολ. 1992 σελ. 167), αλλά ρητά πλέον και κατηγορηματικά εξέφρασε με την εν λόγω διάταξη ο νομοθέτης την βούλησή του για απόλυτη ακυρότητα των δικαιοπραξιών με τις οποίες συνιστάται διηρημένη ιδιοκτησία κατά παράβαση των διατάξεων αυτού, μάλιστα δε, στις επόμενες παραγράφους του άρθρου αυτού, προκειμένου να είναι αποτελεσματικότερη η ρύθμιση, ο νομοθέτης προέβλεψε κυρώσεις για τους παρανόμως δικαιοπρακτούντες ή συμπράττοντες στις δικαιοπραξίες αυτές (βλ. σχετ. εισηγητική έκθεση του ως άνω νόμου).

Γ. Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του ν.δ. 690/1948, η οποία είχε καταργηθεί με το άρθρο 3 παρ. 1 του α.ν. 625/1968, αλλά επαναφέρθηκε σε ισχύ με το άρθρο 6 του ν. 651/1977 (27-7-1977) (άρθρο 417 παρ. 1 του Π.Δ. της 14/27-7-1999 «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας»), απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδων που συνεπάγεται τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων είτε κατά το ελάχιστο εμβαδόν, είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο, είτε κατά το βάθος, ενώ σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου (παρ. 4 άρθρου 417 του Π.Δ. της 14/27-7-1999) κάθε δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας που απαγορεύεται από την προηγούμενη παράγραφο είναι αυτοδικαίως και εξυπαρχής απολύτως άκυρη. Κατά την αληθινή έννοια των διατάξεων αυτών, απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η δι-

καιπραξία με την οποία γίνεται μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδου, εξαιτίας της οποίας δημιουργούνται μη άρτια οικόπεδα. Συνεπώς, δεν απαγορεύεται και δεν είναι άκυρη η δικαιοπραξία με την οποία μεταβιβάζεται οικόπεδο το οποίο είναι ήδη μη άρτιο, ούτε αποκλείεται η απόκτηση κυριότητας σε τμήμα οικοπέδου με έκτακτη χρησικτησία, έστω και αν αυτή συνεπάγεται τη δημιουργία οικοπέδου μη αρτίου (ΑΠ 982/2007, ΑΠ 894/2001). Σύμφωνα δε με τη διάταξη του άρθρου 1045 ΑΚ, εκείνος που έχει στη νομή του για μια εικοσαετία πράγμα κινητό ή ακίνητο γίνεται κύριος με έκτακτη χρησικτησία, κατά δε το άρθρο 974 του ίδιου Κώδικα όποιος απέκτησε τη φυσική πάνω στο πράγμα (κατοχή) είναι νομέας, αν ασκεί την εξουσία αυτή με διάνοια κυρίου. Με τις διατάξεις αυτές για την κτήση της κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία απαιτείται άσκηση νομής επί συνεχής εικοσαετία με τη δυνατότητα εκείνου που απέκτησε τη νομή του πράγματος με καθολική ή με ειδική διαδοχή να συνυπολογήσει στο χρόνο της δικής του νομής και το χρόνο νομής του δικαιοπαρόχου του κατ' άρθρο 1051 ΑΚ. άσκηση νομής, προκειμένου για ακίνητο, συνιστούν εμφανείς υλικές ενέργειες επάνω σ' αυτό που προσιδιάζουν στη φύση και τον προορισμό του, με τις οποίες εκδηλώνεται η βούληση του νομέα να το εξουσιάζει (ΑΠ 696/2009).

Από όλα τα μετ' επικλήσεως προσκομιζόμενα έγγραφα, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει της 1107/1969 αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 595 και με α.α. 375 περιήλθε στην κυριότητα αρχικώς του Π. Μ. του Κ. και της Σ. το υπ' αριθμ. 528 Β' κατηγορίας κληροτεμάχιο εμβαδού 3.200 τ.μ., που βρίσκεται στο Δήμο Θέρμης του νομού Θεσσαλονίκης. Από το ανωτέρω κληροτεμάχιο ρυμοτομήθηκε από τη δυτική του πλευρά ένα τμήμα εμβαδού 840 τ.μ. δυνάμει της υπ' αριθμ. 4223/3618/29-5-1969 αποφάσεως του Νομάρχη Θεσσαλονίκης για τη διά-

νοιξη της οδού Θ. - Π. και η έκταση πλέον του ως άνω κληροτεμαχίου ήταν πλέον 2.360 τ.μ., ενώ στη συνέχεια και δυνάμει της υπ' αριθμ. 62951/3-4-1971 αποφάσεως του Νομάρχη Θεσσαλονίκης επιβάλλεται συμπληρωματική απαλλοτρίωση σε τμήμα του ως άνω ακινήτου εκτάσεως 117 τ.μ. Περαιτέρω, με το υπ' αριθμ. 11.592/30-9-1970 πωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ι. Ν. Ν., που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 641 και με α.α. 16 και που συντάχθηκε σε χρόνο, που δεν ίσχυε μεν ο νόμος 1024/1971, πλην όμως με το νόμο αυτό αναγνωρίστηκε αναδρομικά η σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών πριν την έναρξη ισχύος του, ο Π. Μ. του Κ. φέρεται ότι εκ του εναπομείναντος τμήματος του αρχικού ακινήτου εμβαδού 2.360 τ.μ. (μετά την ανωτέρω πρώτη απαλλοτρίωση) πωλεί και μεταβιβάζει κατά πλήρη κυριότητα προς τον Γ. Μ. του Σ. το δικαίωμα ανοικοδομήσεως επί ενός διαιρετού τμήματος αυτού εμβαδού 800 τ.μ. όπως το τμήμα αυτό λεπτομερώς περιγράφεται στο ανωτέρω συμβόλαιο και ποσοστό 80/236 εξ αδιαιρέτου επί του όλου κληροτεμαχίου. Περαιτέρω, όμως, στο ανωτέρω συμβόλαιο αναφέρεται ότι ο πωλητής (βλ. 2ο φύλλο 2η σελίδα του ως άνω συμβολαίου) «αποξενούται... παντός δικαιώματος κυριότητας του επί του ως άνω περιγραφόμενου ακινήτου», που ως τέτοιο στην 1η σελίδα του ανωτέρω φύλλου περιγράφεται το ανωτέρω διαιρετό τμήμα των 800 τ.μ., ενώ περαιτέρω στο 3ο φύλλο 2η σελίδα του ως άνω συμβολαίου αναφέρεται ότι επισυνάπτεται η υπ' αριθμ. 2377/1968 βεβαίωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού εμφανίσεως (σύμφωνα με τη διατύπωση του σχετικού συμβολαίου) ότι η Επαρχία Θεσσαλονίκης στην οποία υπάγεται η κοινότητα Θέρμης έχει ανακηρυχθεί τουριστικός τόπος, διατύπωση, βέβαια, η οποία περιλαμβάνεται πάντοτε στο κείμενο συμβολαίων όταν δι' αυτών λαμβάνει χώρα κατάτμηση κληροτεμαχίων, που είναι κατ' εξαίρεση επιτρεπτή παρά τη γενική απαγόρευση κατάτμησης των κληροτε-

μαχίων, μεταξύ άλλων περιπτώσεων και στην περίπτωση, που αυτά βρίσκονται εντός τουριστικής περιοχής. Η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς στα πλαίσια της γενικής άρνησης, που προέβαλε για καταχώριση της υπ' αριθμ. 69 (όχι 65) πράξεως εφαρμογής, που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 29/59151/14-12-2005 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης (βλ. την από 13-7-2010 πράξη απορρίψεως αιτήσεως και αρνήσεως εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς) έκρινε ουσιαστικά, στα πλαίσια άσκησης του ελέγχου νομιμότητας, που επικαλέστηκε, ότι με το ανωτέρω συμβόλαιο έλαβε χώρα και δη σε χρόνο, που δεν ίσχυε ο σχετικός νόμος, σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας, που ισχυροποιήθηκε αναδρομικά βάσει των διατάξεων του Ν. 1024/1971. Όμως, με την κρίση αυτή, πέραν του ότι η παραδοχή περί συστάσεως κάθετης ιδιοκτησίας ελέγχεται εν προκειμένω για ακυρότητα δεδομένου ότι σύμφωνα με τις προαναφερόμενες στη μείζονα σκέψη διατάξεις η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας δεν επιτρέπεται κατ' αρχήν σε ακίνητα, που βρίσκονται εκτός σχεδίου, όπως το ανωτέρω κληροτεμάχιο και αποτελεί ζήτημα ουσίας εάν επ' αυτού ισχύουν οι εξαιρέσεις του νόμου περί άρσης της απαγόρευσης αυτής, με την ανωτέρω κρίση η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς υπεισήλθε και σε έλεγχο ουσίας δεδομένου ότι εξαιτίας των ανωτέρω διατυπώσεων του αμέσως ανωτέρω συμβολαίου (του έτους 1970), που παραπέμπουν είτε σε σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας (ελεγχόμενης, μάλιστα, κατά τα ανωτέρω, για ακυρότητα), είτε σε μεταβίβαση ποσοστού εξ αδιαιρέτου επί του όλου ακινήτου, είτε σε μεταβίβαση διαιρετού τμήματος αυτού εμβαδού 800 τ.μ. (με κατάτμηση δηλ. του όλου του ακινήτου) και ως εκ των ως άνω διατυπώσεων λόγω της σχετικής ασάφειας, που ανακύπτει, η κρίση περί του εάν έλαβε χώρα μία από τις ανωτέρω μορφές μεταβίβασεων συνιστά ζήτημα ερμηνείας των σχετικών δηλώσεων των συμβαλλομένων μερών κατ' άρθρα 173 και 200 ΑΚ στα πλαίσια των οποίων

διενεργείται έλεγχος ουσίας και όχι μόνο έλεγχος νομιμότητας. Ακολούθως, με το υπ' αριθμ. 5227/29-11-1973 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Δ.Α.Α., που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 805 και με α.α. 238 ο αρχικός κύριος του όλου ακινήτου Π. Μ. εκ του ανωτέρω ακινήτου και κατ' επιτρεπτή κατάτμηση αυτού μεταβίβασε προς τον αιτούντα τμήμα του ως άνω ακινήτου εμβαδού 1.200 τ.μ. περίπου, όπως αυτό περιγράφεται στο ανωτέρω συμβόλαιο, ενώ τόσο κατά την περιγραφή του τμήματος αυτού και της αναφοράς ότι αυτό συνορεύει νότια με υπόλοιπο ακίνητο ιδιοκτησίας Γ. Μ. όσο και από το κείμενο του ως άνω συμβολαίου προκύπτει ότι μετά και την ως άνω δεύτερη μεταβίβαση ο ανωτέρω πωλητής (κ. Μ.) αποξενώθηκε κάθε δικαιώματος του επί του όλου ακινήτου. Άλλωστε ουδέποτε ο ίδιος όταν η περιοχή εντάχθηκε σε σχέδιο και συντάχθηκε η κάτωθι αναφερόμενη πράξη εφαρμογής δήλωσε οιοδήποτε δικαίωμα του επί του ανωτέρω εισφερθέντος ακινήτου, αν και έλαβε γνώση της σχετικής διαδικασίας, που σημειωτέον είναι χρονοβόρα, ούτε βέβαια ζήτησε οιαδήποτε τροποποίηση αυτής.

Η κρίση της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς περί του ότι το ως άνω συμβόλαιο είναι άκυρο επειδή συνιστά μεταβολή της αρχικής κάθετης ιδιοκτησίας στην οποία δεν συμβλήθηκε ο αρχικός αγοραστής (Γ. Μ.) επιστηρίζεται σε εσφαλμένη προϋπόθεση και δη σε έλεγχο ουσίας του ανωτέρω πρώτου συμβολαίου και στην κρίση ότι με αυτό συστήθηκε κάθετη ιδιοκτησία, που, μάλιστα εν προκειμένω ως προεκτέθηκε ελέγχεται και για ακυρότητα (η ερμηνεία ότι συστήθηκε κάθετη ιδιοκτησία). Σημειώνεται επίσης ότι με το ανωτέρω δεύτερο συμβόλαιο του έτους 1973 δεν έλαβε χώρα άκυρη κατάτμηση του ως άνω κληροτεμαχίου ακόμη και αν δημιουργήθηκαν μη άρτια τμήματα δεδομένου ότι ακόμη και αν γίνει δεκτό ότι οι αναφερόμενες στην υπό στοιχ. Γ μείζονα σκέψη διατάξεις εφαρμόζονται και επί του ανωτέρω

ακινήτου το σχετικό συμβόλαιο συντάχθηκε σε χρόνο (1973), που δεν ίσχυε η σχετική απαγόρευση. Περαιτέρω, δε, ακόμη και αν υποθεθεί ότι με το ως άνω πρώτο συμβόλαιο έλαβε χώρα πώληση ποσοστού εξ αδιαιρέτου επί του ως άνω ακινήτου (80/236) η μεταβίβαση του ως άνω διαιρετού τμήματος των 1.200 τ.μ. περίπου εκ του ανωτέρω ακινήτου και κατά το ποσοστό αυτό προς τον αιτούντα έλαβε χώρα παρά μη κυρίου, που δεν έχει βέβαια ως έννομη συνέπεια την ακυρότητα του συμβολαίου, πλην όμως επειδή αυτός (αιτών) από το χρόνο σύνταξης του ως άνω συμβολαίου (1973) και θεωρώντας καλόπιστα ότι απέκτησε την κυριότητα του ανωτέρω διαιρετού τμήματος με το ανωτέρω συμβόλαιο ασκούσε συνεχώς και αδιαλείπτως πράξεις νομής επί του ανωτέρω ακινήτου συνιστάμενες στην καλλιέργεια του ως άνω διαιρετού τμήματος και στη συνεχή επίβλεψή του μέχρι την έναρξη του Κτηματολογίου στην περιοχή της Θέρμης (6-12-2004) κατέστη κύριος του διαιρετού αυτού τμήματος τόσο με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας (ήδη από το έτος 1983) όσο βέβαια και σε κάθε περίπτωση και με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας. Κατά τις αρχικές εγγραφές στο Κτηματολόγιο και στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς το ανωτέρω ακίνητο εμβαδού 1200 τ.μ., που περιήλθε κατά τα ανωτέρω στην κυριότητα του αιτούντος καταχωρίσθηκε με τον αριθμό Κ. 1904313030 30/0/0 εμβαδού 1.285 τ.μ. επί του οποίου ως δικαιούχος κυριότητας με ποσοστό 100% καταχωρίσθηκε, πράγματι, ο αιτών με τίτλο κτήσεως το ανωτέρω αναφερόμενο συμβόλαιο έτους 1973. Αποδείχθηκε δε, περαιτέρω, ότι σε χρόνο μεταγενέστερο της έναρξης του Κτηματολογίου στην περιοχή της Θέρμης και με την υπ' αριθμ. 29/59151/14-12-2005 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης κυρώθηκε η υπ' αριθμ. 69 πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης με την οποία εγκρίθηκε το πολεοδομικό σχέδιο τμήματος οικισμού της Θέρμης η οποία από την κύρωση της κατέστη αμετάκλητη.

Σύμφωνα δε με τον κτηματολογικό πίνακα

της ανωτέρω πράξεως εφαρμογής αποδόθηκε στον αιτούντα κατά ποσοστό 100% το με αριθμό 01 οικόπεδο του Γ-472 Ο.Τ. εμβαδού 946 τ.μ., που βρίσκεται στο Δήμο Θέρμης του νομού Θεσσαλονίκης επί της συμβολής των οδών Π. - Θ. και ανωνύμων και συνορεύει γύρω βόρεια σε πλευρά 52,60 γρ.μ. με οδό, νότια σε πλευρά 52,60 γρ.μ. με οδό Π. - Θ., ανατολικά σε πλευρά 18 γρ.μ. με ανώνυμη οδό και δυτικά σε πλευρά 18 γρ.μ. επίσης με ανώνυμη οδό. Σημειώνεται δε, ότι αντί του αρχικού υπ' αριθμ. 528 κληροτεμαχίου και μετά την ανωτέρω πράξη εφαρμογής δημιουργήθηκαν δύο ιδιοκτησίες και δη η με αριθμό κτηματολογικού πίνακα 0205008 και η με αριθμό 0205026 και όχι τρεις ως εσφαλμένα διαλαμβάνεται στην αρνητική απάντηση του ανωτέρω Κτηματολογικού Γραφείου, ενώ η με αριθμό 0205028 του κτηματολογικού πίνακα της πράξεως εφαρμογής ιδιοκτησία αφορά στο υπ' αριθμ. 530 κληροτεμάχιο και όχι στο υπ' αριθμ. 528. Ουδέποτε δε κατά το στάδιο της εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης προέβαλε οιαδήποτε δικαιώματα επί του υπ' αριθμ. 528 κληροτεμαχίου ο αρχικός ιδιοκτήτης Π. Μ. για τον οποίο μάλιστα το Κτηματολογικό Γραφείο αβάσιμα ισχυρίζεται (με ερμηνεία, μάλιστα συμβολαίων, που συνιστά έλεγχο ουσίας) ότι είχε ποσοστό συγκυριότητας επί του εισφερθέντος ακινήτου. Το σημαντικότερο όμως όλων και πέραν των όσων ανωτέρω έχουν εκτεθεί για την ιστορία και μόνο του ιδιοκτησιακού ζητήματος είναι ότι με την κύρωση της ανωτέρω πράξεως εφαρμογής δημιουργήθηκαν νέα ακίνητα και έλαβε χώρα πρωτότυπος τρόπος κτήσεως κυριότητας επί αυτών. Συνεπώς ο αιτών κατά πρωτότυπο τρόπο κτήσεως κατέστη αναμφισβήτητος πλέον κύριος της νέας δημιουργηθείσας ιδιοκτησίας εμβαδού 946 τ.μ., ενώ τα υφιστάμενα μέχρι την κύρωση της πράξεως εφαρμογής εισφερθέντα ακίνητα λογίζονται πλέον ως μη υφιστάμενα μετά την κύρωσή της. Και βέβαια η πράξη εφαρμογής με την οποία δεν δύναται να λάβει χώρα σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας, προσβάλ-

λεται με συγκεκριμένη διοικητική διαδικασία, που ορίζει ο νόμος, αναφορικά δε με την επίδικη ιδιοκτησία ουδόλως από τον οιονδήποτε προσβλήθηκε. Ακολούθως, η πράξη αυτή εφαρμογής απεστάλη στο Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς και καταχωρίσθηκε στα κτηματολογικά βιβλία την 18-8-2006 με αριθμ. πρωτ. 10861/18-8-2006. Ακολούθως, δε έλαβαν χώρα οι εξής αλλαγές: Η ανωτέρω με Κ. 190431303030/0/0 αρχική ιδιοκτησία εμβαδού 1285 τ.μ. κατέστη ιστορική ιδιοκτησία (ορθώς). Ακολούθως, δημιουργήθηκε νέο κτηματολογικό φύλλο με Κ. 190435819001/0/0 εμβαδού 946 τ.μ., που αφορά στο ανωτέρω οικόπεδο του αιτούντος, που του αποδόθηκε με την ανωτέρω πράξη εφαρμογής και με τη σχετική χωρική μεταβολή. Επί του κτηματολογικού αυτού, όμως, φύλλου δεν καταχωρίσθηκε ως ιδιοκτήτης ο αιτών, αλλά ουδείς και ακολούθως, χωρίς καν η πράξη εφαρμογής να αποδίδει κάθετες ιδιοκτησίες (που δεν ήταν άλλωστε νομικά δυνατόν), δημιουργήθηκε μία κάθετη ιδιοκτησία με Κ. 190435819001/2/0 με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο ανωτέρω οικόπεδο των 946 τ.μ. 508, 50000/1000 εξ αδιαιρέτου και με δικαιούχο αυτής τον αιτούντα και υπό τη σημείωση ότι η άνω ιδιοκτησία χρήζει διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, ενώ περαιτέρω δημιουργήθηκε μία κάθετη ιδιοκτησία με Κ. 190435821001/2/0 με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο, που αφορά, 508, 50000/1000 εξ αδιαιρέτου και με δικαιούχο αυτής τον αιτούντα και υπό τη σημείωση επίσης ότι η άνω ιδιοκτησία χρήζει διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Οι ανωτέρω δε εγγραφές έγιναν επειδή η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς θεώρησε από την αρχή ότι με το ανωτέρω αναφερόμενο συμβόλαιο έτους 1970 έλαβε χώρα σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επί του αρχικού ακινήτου και ότι περαιτέρω το δεύτερο ως άνω συμβόλαιο έτους 1973 υπήρξε άκυρο. Πλην, όμως, πέραν των όσων ανωτέρω έχουν εκτεθεί αναφορικά με τα συμβόλαια αυτά, για την ιστορία και μόνο της υπόθεσης δεδομένου ότι μετά τη

μεσολάβηση και κύρωση της ανωτέρω πράξεως εφαρμογής επέρχεται πρωτότυπος τρόπος κτήσεως κυριότητας στα νέα ακίνητα, οι ανωτέρω ενέργειες και η άρνηση της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς να μην κάμει δεκτή τη με αριθμό πρωτ/λου 30/7813/25-6-2010 αίτηση του αιτούντος περί διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος κατ' άρθρο 18 παρ.1α Ν. 2664/1998 (που αφορά και μεταγενέστερες εγγραφές) και με την οποία ζητούσε να καταχωρηθεί στο κτηματολογικό φύλλο του με Κ. 190435819001/0/0 ακινήτου η υπ' αριθμ. 69 πράξη εφαρμογής, που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 29/59151/14-12-2005 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης ώστε να καταχωρισθεί ο ίδιος αποκλειστικός κύριος της ανωτέρω ιδιοκτησίας και ακολούθως να καταργηθούν οι εγγραφές των ανωτέρω δύο κάθετων ιδιοκτησιών με Κ. 190435821001/2/0 και 1904 358 19001/2/0 δεν υπήρξε σύννομη και δη συμπερασματικά για τους εξής βασικούς λόγους: α) διότι οι ανωτέρω εγγραφές αποτελούν ουσιαστικά τροποποίηση της πράξεως εφαρμογής χωρίς να έχει τηρηθεί η νόμιμη διαδικασία από τον έχοντα έννομο συμφέρον, β) διότι δημιουργήθηκαν κάθετες ιδιοκτησίες χωρίς να έχουν αποδοθεί τέτοιες με την πράξη εφαρμογής και βέβαια δεν είναι δυνατή η σύσταση κάθετης με πράξη εφαρμογής, γ) διότι η ανωτέρω πράξη εφαρμογής μετά την κύρωση της κατέστη αμε-

τάκλητη, δ) διότι με την κύρωση της πράξεως εφαρμογής επέρχεται πρωτότυπος τρόπος κτήσεως της κυριότητας στο νέο (ακίνητο) οικόπεδο, ανεξαρτήτως του οιοδήποτε προηγούμενου ιδιοκτησιακού καθεστώτος και ε) διότι, κατά δεύτερο λόγο, με την επισημείωση των σχετικών παρατηρήσεων στα ανωτέρω κτηματολογικά φύλλα των ανωτέρω δημιουργηθέντων καθέτων ιδιοκτησιών εισάγεται ανεπίτρεπτος έλεγχος των αρχικών εγγραφών. Σημειώνεται δε ότι τυχόν τήρηση ή όχι των σχετικών πολεοδομικών διατάξεων ανοικοδόμησης του άνω ακινήτου είναι διάφορο του ιδιοκτησιακού ζητήματος θέμα. Επομένως, με βάση τα ανωτέρω, εφόσον οι ανωτέρω λόγοι άρνησης δεν είναι βάσιμοι, πρέπει να γίνει δεκτή ως βάσιμη κατ' ουσίαν η κρινόμενη αίτηση και να υποχρεωθεί η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς να προβεί στις σχετικές καταχωρίσεις ώστε να καταχωρισθεί ο ίδιος ο αιτών αποκλειστικός κύριος της ανωτέρω ιδιοκτησίας και ακολούθως να καταργηθούν οι εγγραφές δύο κάθετων ιδιοκτησιών με Κ. 190435821001/2/0 και 1904358 19001/2/0, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας, με χρόνο καταχώρισης και εξάλειψης, αντιστοίχως, την ημερομηνία υποβολής της αρχικής αίτησης για καταχώριση και εξάλειψη, ήτοι την 25-6-2010.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ο Συμβολαιογραφικός θεσμός, η συνάντηση και η σχέση του με τον χριστιανισμό στην ιστορική διαδρομή. Ηλίας Κωτσάκης τ. Πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς – Αιγαίου και Δωδεκανήσου	1443
--	------

ΑΡΘΡΑ-ΜΕΛΕΤΕΣ

Η εξασφάλιση των μερών στην σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου στα πλαίσια της προληπτικής δικαιοσύνης κατά το γερμανικό δίκαιο. Μία συγκριτική μελέτη. Παναγιώτη Βασ. Καμπόλη, Συμβολαιογράφου Αθηνών	1447
--	------

ΝΟΜΟΙ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4015/2011 (ΦΕΚ Α' 210/21.9.2011). Θεσμικό πλαίσιο για τους αγροτικούς συνεταιρισμούς, τις συλλογικές οργανώσεις και την επιχειρηματικότητα του αγροτικού κόσμου - Οργάνωση της εποπτείας του Κράτους.	1454
---	------

ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 86/ΦΕΚ Α' 208/20-9-2011. Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας προς τις διατάξεις της Οδηγίας 2009/109/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Σεπτεμβρίου 2009, για την τροποποίηση των Οδηγιών 77/91/ΕΟΚ, 78/855/ΕΟΚ, 82/891/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της Οδηγίας 2005/56/ΕΚ όσον αφορά τις απαιτήσεις υποβολής εκθέσεων και τεκμηρίωσης σε περίπτωση συγχωνεύσεων και διασπάσεων (Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων L 259/14/2.10.2009)	1455
--	------

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Απόφαση υπ' αριθ. 1984 ΦΕΚ Β' /07.09.2011/ΠΟΛ 1171/4-8-2011. Καθορισμός της υπηρεσίας και των αναγκαίων λεπτομερειών για την παραλαβή των συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων στα οποία συμβαλλόμενος είναι αλλοδαπή εταιρεία ή άλλο νομικό πρόσωπο ή οντότητα ή ημεδαπή εταιρεία στην οποία μετέχει αλλοδαπή εταιρεία ή νομικό πρόσωπο ή οντότητα, σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 3091/ 2002, όπως έχει αναριθμηθεί με την παρ. 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 και ισχύει.	1463
Απόφαση υπ' αριθ. 37842/2011 ΦΕΚ Β' 2288/13-10-2011. Περιεχόμενο και μορφή του Κτηματογραφικού Διαγράμματος - Δωρεάν χορήγηση Κτηματογραφικού Διαγράμματος σε δημόσιες αρχές.	1463
Απόφαση υπ' αριθ. 64854/2011 ΦΕΚ Β' 2009/9.9.2011. Καθορισμός της αναλογικής αμοιβής των Συμβολαιογράφων.	1465

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Απόφ. υπ' αριθ. 526/03/12.9.2011 (ΦΕΚ 2140/26.9.2011 (τ. Β') Ο.Κ.Χ.Ε. Περαιώση της διαδικασίας κτηματογράφησης στο Τοπικό Διαμέρισμα Προαστίου (πρώην Κοινότητα Προαστίου) του Δήμου Παλαμά του Νομού Καρδίτσας.	1467
---	------

Απόφ. υπ' αριθ. 528/03/12.9.2011 (ΦΕΚ 2140/26.9.2011 (τ. Β΄) Ο.Κ.Χ.Ε. Καταχώριση πρώτων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο και έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στο Τοπικό Διαμέρισμα Προαστίου (πρώην Κοινότητα Προαστίου) του Δήμου Παλαμά του Νομού Καρδίτσας. 1467

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ-ΕΓΓΡΑΦΑ

Έγγραφο Κτηματολογίου Α.Ε. Α.Π.: Οικ.1125711/27-09-2011. Απάντηση της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. σε ερωτήματα Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων για την υποχρέωση επισύναψης δήλωσης και θεβαίωσης με το περιεχόμενο που ορίζει το άρθρ. 23 παρ. 4 Ν. 4014/2011 (ρύθμιση αυθαιρέτων) στις δικαστικές αποφάσεις που διατάσσουν την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης. 1469

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

Γνωμοδότησης 12/2011 Εισ. ΑΠ. Απάντηση στο υπ' αριθμ. 153/7-7-2011 ερώτημα του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Θράκης, εάν φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών μπορούν να αποκτήσουν εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα επί ακινήτων παραμεθόριων περιοχών, καθώς και εάν επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιρειών με έδρα εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών, που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση άρσης τυχόν απαγόρευσης. 1472

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ Αριθ. 469/2009 (Τμ. Ε΄). Δεν προβλέπεται αυτοδίκαιη ανάκληση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων μετά την άπρακτη πάροδο ορισμένου χρονικού διαστήματος από την κήρυξή τους. Και αυτές, όμως, οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους σύμφωνα με τον νόμο, επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες, που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα κατά την κρίση του αρμοδίου δικαστηρίου εύλογα όρια, αποτελούν νομικό και οικονομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο είναι αντίθετο προς την συνταγματική προστασία της. Επομένως στις περιπτώσεις αυτές, όπως και στις περιπτώσεις ρυμοτομικού βάρους, το οποίο συνεπάγεται ο χαρακτηρισμός ακινήτου ως χώρου κοινωφελών χρήσεων, ανακύπτει υποχρέωση της Διοικήσεως να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή το ρυμοτομικό βάρος, η υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός, ότι για την άρση απαιτείται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση με σκοπό την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή άλλου ρυμοτομικού βάρους είναι υποχρεωτική για την Διοίκηση. 1474

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ Αριθ. 4533/2009 (Τμ. Ε΄). Από τις διατάξεις του άρθρου 11 παρ. 2-4 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, Ν. 2882/01 συνάγεται ότι με μόνη τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης, με την οποία θεβαιώνεται η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται οικοδομήσιμο, αλλά μέχρι την ολοκλήρωση, της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως ή της πολεοδομικής μελέτης, παραμένει πολεοδομικώς αρρύθμιστο. Περαιτέρω σύμφωνα

με το άρθρο 3 παρ. 6 περ. ε' του Ν. 998/79, ακίνητα, τα οποία είχαν κηρυχθεί αναγκαστικά απαλλοτριωτέα κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεων, αλλά των οποίων η αναγκαστική απαλλοτρίωση ήρθη αυτοδικαίως λόγω μη συντέλεσής της παραμένου πολυεπονομικά αρρύθμιστα, διότι το οικείο σχέδιο πόλεως ή η πολυεπονομική μελέτη δεν έχουν τροποποιηθεί, ώστε αυτά να καταστούν και πάλι οικοδομήσιμα, ούτε έχει επανεπιβληθεί σ' αυτά ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δεν εμπίπτουν στην έννοια των περιοχών, «διά τας οποίας υφίστανται εγκεκριμένα έγκυρα σχέδια πόλεως», και, επομένως, δεν εξαιρούνται εξ αυτού και μόνο του λόγου της εφαρμογής της δασικής νομοθεσίας. Ως εκ τούτου, τα ακίνητα αυτά δεν αποκλείεται να χαρακτηρισθούν ως δασικά ή να κηρυχθούν ως αναδασωτέα. Δέχεται την αίτηση και ακυρώνει την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής με την οποία κηρύχθηκε αναδασωτέα έκταση 10 στρεμμάτων στην θέση «Λόφος Πανί» κατά το μέρος που αφορά έκταση που εμπίπτει στο ΟΤ 1570 του Δήμου Αλίμου.

1476

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ Αριθ. 3921/2010 (Ολ.). Με τη διάταξη του άρθρου 8 παρ. 5 του Ν. 3044/2002 επιτρέπεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών (μετά 31.1.83) ή μη επιτρεπόμενων χρήσεων, οι οποίες ανατρέπουν ή επηρεάζουν τον ορθολογικό σχεδιασμό και αποδυναμώνουν την εφαρμογή των όρων δομήσεως και των περιορισμών χρήσεως που έχουν θεσπισθεί ως οι προσφερότεροι για ορισμένη περιοχή, και, πάντως, επέρχεται επιδείνωση των όρων διαβιώσεως, στην εξασφάλιση των οποίων αποβλέπει το πολυεπονομικό σχέδιο, λαμβανομένου επί πλέον υπόψη, ότι οι προϋποθέσεις της εξαίρεσεως αναφέρονται αυτοτελώς σε κάθε εξεταζόμενο κτίσμα, χωρίς να εκτιμάται η συνολική επιβάρυνση της περιοχής, όπου το ακίνητο, από την τυχόν εφαρμογή του μέτρου σε άλλες περιπτώσεις νέων αυθαιρέτων. Ανατρέπεται, έτσι, ο σύμφωνος με τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 κανόνας που έχει τεθεί με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 22 παρ. 3 του Γ.Ο.Κ. 1985 και κατά τον οποίο, προκειμένου να μη νοθευτεί ο πολυεπονομικός σχεδιασμός, απαγορεύεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών ή μη επιτρεπόμενων χρήσεων. Συνεπώς, η επίμαχη διάταξη του άρθρου 8 παρ. 5 του ν. 3044/2002 είναι αντισυνταγματική, διότι αντιβαίνει στο άρθρο 24 παρ. 2 και προκειμένου περί παραδοσιακού οικισμού και στην παρ. 6, του Συντάγματος, και επομένως, ανίσχυρη.

1481

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ Αριθ. 1407/2011 (Τμ. Ε'). Προστασία υδατορεμάτων. Το κράτος οφείλει να διατηρεί τα πάσης φύσεως υδατορέματα στην φυσική τους κατάσταση, αφού προηγηθεί οριοθέτησή τους. Επιτρέπεται η εκτέλεση όσων τεχνικών έργων διευθέτησης της κοίτης και των πρηνών τους είναι απολύτως απαραίτητα για τη διασφάλιση της ελεύθερης ροής των υδάτων. Πότε είναι επιτρεπτή η ένταξη των ρεμάτων σε πολυεπονομική ρύθμιση, καθώς και η τμηματική οριοθέτησή τους. Οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 6 της ΥΑ 3044/304/1989, με τις οποίες προβλέπεται ο καθορισμός προσωρινής οριογραμμής ρέματος και η δόμηση σε ορισμένη απόσταση από αυτήν, κείνται εκτός νομοθετικής εξουσιοδότησης. Οι αιτούντες ζητούν τη διευθέτηση του τμήματος του ρέματος που διέρχεται από την ιδιοκτησία τους κατά τρόπο που δεν είναι νόμιμος και νομίμως απορρίφθηκε σιωπηρώς η αίτησή τους. Απορρίπτεται η αίτηση ακύρωσης.

1490

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Αρ. 30/2010 (Τμ. Α1 Πολ). Νομικά πρόσωπα. Μετά τη λύση αυτών ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Ανώνυμη εταιρεία. Η χρονική διάρκεια της εκκαθάρισης μιας Α.Ε. είναι μέχρι πέντε έτη. Κατόπιν απαιτείται σχετική άδεια του Υπουργού Εμπορίου. Κατά το στάδιο της εκκαθάρισης υφίσταται το ν.π. αλλάζει όμως ο σκοπός του. Το πέρας της εκκαθάρισης σηματοδοτεί και το πέρας του ν.π. Χρονικό σημείο πέρα-

- τος της Α.Ε. Οι προθεσμίες της εκκαθάρισης της Α.Ε. δεν είναι αποκλειστικές. Δικονομία πολιτική. Αναιρετικοί λόγοι. Έννοια «πραγμάτων» κατ' αρ. 559 περ. 8 ΚΠολΔ. Η διαγραφή της Α.Ε. από το Μ.Α.Ε. δεν συνεπάγεται και την ανυπαρξία αυτής δεν συνεπάγεται και την ανυπαρξία αυτής ως ν.π., εφόσον συνεχίζουν οι εργασίες της εκκαθάρισης. Δεδικασμένο. Αντικειμενικά όρια αυτού. Αν η τελεσίδικη απόφαση έκρινε την αγωγή ως απαράδεκτη ή αόριστη, τότε το δεδικασμένο δεν καλύπτει τη βάση αυτής. Άκυρη δικαιοπραξία λόγω αντίθεσής της στα χρηστά ήθη. Διαφοροποιείται από την ακυρότητα της αισχροκερδούς δικαιοπραξίας, συνεπώς δεν πρόκειται περί της ίδιας βάσεως. Έννοια χρηστών ηθών. Διοικητής ν. π. Φύση και αρμοδιότητες αυτού. Σύναψη δικαιοπραξίας από αντιπρόσωπο. Τα ελαττώματα αυτής κρίνονται στο πρόσωπο του αντιπροσώπου. Άμεση αντιπροσώπηση. Εκκαθάριση Α.Ε. Οι εκκαθαριστές αντιπροσωπεύουν τα ν.π. της εταιρείας. Αίτηση των εκκαθαριστών για δικαστική άδεια εκποίησης της εταιρικής περιουσίας. Αναίρειται η προσβαλλόμενη απόφαση λόγω ελλείψεως νομίμου βάσεως στο ζήτημα αν η επίδικη δικαιοπραξία αντιβαίνει ή όχι τα χρηστά ήθη. (Αναίρει την υπ' αριθμ. 6859/2006 απόφαση ΕφΑθ). 1495
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Αρ. 225/2010 (Τμ. Α2 Πολ). Πτώχευση (σύμφωνα με τον ΕμπΝ). Διαδικασία επαληθεύσεως. Σ' αυτήν υποβάλλονται και οι με γενικό προνόμιο εξοπλισμένες απαιτήσεις, γιατί στερούνται του δικαιώματος για επίσπευση της αναγκαστικής εκτελέσεως. Αν επισπευθεί πλειστηριασμός πριν από το στάδιο της ενώσεως των πιστωτών, τότε οι προνομιούχοι δανειστές αναγγέλλονται μέσω του συνδίκου. Προϋποθέσεις παραδεκτού της ανακοπής κατά του πίνακα κατάταξης, ασκουμένης από τους πιστωτές. Δεν μπορούν να προτείνουν ισχυρισμό του ουσιαστικού δικαίου. Γενικό προνόμιο των απαιτήσεων των δικηγόρων. Προσδιορισμός των χρονικών ορίων του προνομίου αυτού. Ειδικότερα ο προσδιορισμός της ημερομηνίας του πρώτου πλειστηριασμού και της κήρυξης της πτώχευσης. Αναίρειται η απόφαση λόγω ανεπαρκών αιτιολογιών στο ζήτημα, αν η επίδικη απαίτηση είχε υποβληθεί ή όχι στην πτωχευτική διαδικασία. (Αναίρει την υπ' αριθμ. 562/2004 ΕφΝαυπλίου). 1497
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Αρ. 1038/2010 (Τμ. Α1 Πολ). Αφανής εταιρεία. Φύση και λειτουργία αυτής. Διάκριση εμφανών και αφανών εταίρων. Συνέπειες ως προς την ευθύνη τους έναντι των τρίτων. Λύση της αφανούς εταιρείας. Δεν απαιτείται το στάδιο της εκκαθάρισεως. (Επικυρώνει την υπ' αριθμ. 2443/2007 απόφαση ΕφΑθ). 1498
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Αριθ. 1628/2010 (Τμ. Α' Πολ). Ε.Π.Ε. Δυνατότητα εξόδου ενός εταίρου από την εταιρεία για σπουδαίο λόγο. Διαδικασία εξόδου. Απαιτείται σχετική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου, το οποίο δικάζει σύμφωνα με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Η απόφαση όμως τέμνει οριστικά και όχι προσωρινά την επίδικη διαφορά. Παραδεκτά προσβάλλεται η απόφαση αυτή με έφεση και αναίρεση. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται και η αξία της μερίδας συμμετοχής του εξερχομένου εταίρου. Προσδιορισμός της πραγματικής αξίας των μεριδίων του εξερχομένου εταίρου. Κρίσιμος χρόνος, στον οποίο γίνεται αυτός. Λογιστικός προσδιορισμός της εταιρικής περιουσίας. Διάκριση της αξίας της εταιρικής μερίδας αφ' ενός σε ονομαστική και αφ' ετέρου σε πραγματική. Αναίρειται η προσβαλλόμενη απόφαση λόγω ανεπαρκών και αντιφατικών αιτιολογιών σχετικά με τα στοιχεία προσδιορισμού της εταιρικής περιουσίας. (Αναίρει την υπ' αριθμ. 909/2008 ΕφΠειρ). 1499
- ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ Αριθ. 16/2010. Ναυτικά προνόμια (άρθρο 205 ΚΙΝΔ). Έχον εμπράγματα χαρακτήρα και διέπονται από το δίκαιο της πολιτείας, τη σημαία της οποίας φέρει το πλοίο (άρθρο 9 ΚΙΝΔ). Ειδικότερα, το δίκαιο αυτό ρυθμίζει τη γένεση, έκταση, διάρκεια

και απόσβεση των ναυτικών προνομίων, ανεξερτήτως αν οι απαιτήσεις που ασφαλίζονται διέπονται από το δίκαιο άλλης πολιτείας. Όμως, η σειρά κατάταξης των προνομίων κρίνεται κατά το δίκαιο του τόπου της εκτέλεσης (lex fori), αφού η λόγω προνομίου προτίμηση στην κατάταξη δεν αποτελεί στοιχείο της απαίτησης αλλά αφορά στη σχέση των απαιτήσεων μεταξύ τους και κανονίζεται από το δικονομικό δίκαιο. Συνεπώς, αν εκπλειστηριασθεί στην Ελλάδα αλλοδαπό πλοίο, δεν προηγείται της ναυτικής υποθήκης οποιοδήποτε προνόμιο επί του πλοίου αναγνωρίζεται από το ουσιαστικό δίκαιο της σημαίας του πλοίου, αλλά μόνον τα προνόμια που είναι όμοιά τους, κατά τη φύση και τον χαρακτήρα, προβλέπει το άρθρο 205 ΚΙΝΔ, στο οποίο παραπέμπει η διάταξη του άρθρου 1012§4 ΚΠολΔ. Προνομιούχες επί του πλοίου και του ναύλου είναι οι απαιτήσεις για έξοδα φύλαξης και συντήρησης του πλοίου, εφόσον έγιναν μετά τον κατάπλου του πλοίου στο τελευταίο λιμάνι (άρθρο 205 περ. α' ΚΙΝΔ) Ως έξοδα συντήρησης του πλοίου νοούνται όσα δαπανήθηκαν από την είσοδο του πλοίου στο τελευταίο λιμάνι, όπου επακολούθησε η αναγκαστική του κατάσχεση, τα οποία είναι αναγκαία για την αποκατάσταση των φθορών που προκλήθηκαν από τη πάροδο του χρόνου και τη λειτουργία του, ώστε να διατηρηθεί σε ικανότητα προς εκπλήρωση του προορισμού του ως οικονομικής μονάδας, κατάλληλου για αυτοδύναμη κίνηση και ναυτιλιακή εκμετάλλευση, αλλά και για να αποφευχθεί η μείωση της αξίας του. Δηλαδή, στα έξοδα συντήρησης περιλαμβάνονται οι δαπάνες από τον κατάπλου στο τελευταίο λιμάνι, οι οποίες συντέλεσαν να διατηρηθεί το πλοίο στο λιμάνι και μέχρι τον πλειστηριασμό του στην κατάσταση που βρίσκεται, σώο και αναλλοίωτο. Αντιθέτως, αποκλείονται του προνομίου οι κάθε φύσης δαπάνες εκμετάλλευσης του πλοίου σύμφωνα με τον προορισμό του, καθώς οι δαπάνες αυτές γίνονται προς τον σκοπό της μεθοδικής χρήσης του πράγματος που τείνει στην πραγματοποίηση της λειτουργίας του, η οποία προσπορίζει οικονομικό κέρδος, καθώς και οι κάθε φύσης δαπάνες για την επισκευή του πλοίου, που αποβλέπουν στη βελτίωση ή τη μεταβολή της κατάστασής του και στην επαύξηση και όχι στη διατήρηση της αξίας του..

1500

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ Αριθ. 40/2010. Μεταβίβαση μετοχών μη εισηγμένων στο χρηματιστήριο. Τύπος, διαδικασία. Κρίση ότι οι διατυπώσεις για τη μεταβίβαση των μετοχών αυτών καθιερώνουν δηλωτικό και όχι συστατικό τύπο μεταβίβασης, αφού θεσπίστηκαν για λόγους φορολογικών συμφερόντων του Δημοσίου και όχι για να καθιερώσουν συστατικό τύπο κατά την έννοια του άρθρου 159 ΑΚ, συνεπώς η μη θεώρηση του σχετικού ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. δεν επιδρά επί του κύρους των εννόμων αποτελεσμάτων της μεταβίβασης. Λόγοι. Περιστατικά.

1507

ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Αριθ. 526/2010. Προσβολή προσωπικότητας - Αδικοπραξία. Καθιερώνεται αντικειμενική ευθύνη μόνον ως προς την αξίωση για την άρση της προσβολής, ενώ για την αξίωση αποζημίωσης και τη χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης απαιτείται παράνομη και υπαίτια προσβολή προϋποθέσεις για την άρση του παράνομου χαρακτήρα της προσβολής της προσωπικότητας ο παράνομος χαρακτήρας της προσβολής δεν αίρεται, αν πρόκειται για συκοφαντική δυσφήμιση ή συνάγεται σκοπός εξύβρισης. Προϋποθέσεις για τη γέννηση ευθύνης από την υποστήριξη ή διάδοση αναληθών ειδήσεων κριτήρια για την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης. Οι εναγόμενοι συμπεριέλαβαν σε δικόγραφο ισχυρισμούς ότι η ενάγουσα συμβολαιογράφος συνέταξε δημόσια διαθήκη και συμβόλαιο δωρεάς βεβαιώνοντας ψευδώς ότι ο διαθέτης/δωρητής είχε συνείδηση των πράξεών του και γνώριζε την ελληνική γλώσσα, ενώ σύμφωνα με τους ισχυρισμούς τους τις υπογραφές έθεσαν άλλοι συγγενείς σε συνεργασία με την ενάγουσα το δικαστήριο κρίνει ότι πρόκειται για περιστατι-

κά, από τα οποία άλλα γνώριζαν με βεβαιότητα ότι ήταν αναληθή και άλλα τα αγνοούσαν τουλάχιστον από βαριά αμέλεια' απορρίπτεται ο ισχυρισμός των εναγόμενων ότι ενήργησαν με τον τρόπο αυτό για να προστατεύσουν το κληρονομικό τους δικαίωμα.

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Αριθ. 913/2010. Αρνητική αγωγή: η αρνητική αγωγή ασκείται σε περίπτωση μερικής προσβολής της κυριότητας, δηλαδή όταν ο κύριος διαταράσσεται στη νομή που ασκεί στο πράγμα και όχι όταν προσβάλλεται με άλλο τρόπο, όπως αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος, οπότε προστατεύεται με τη διεκδικητική αγωγή' έννοια διατάραξης' αρνητική αγωγή και συγκυριότητα. Οριζόντια ιδιοκτησία: ο καθορισμός των διαιρετών ιδιοκτησιών, των κοινόκτητων και των κοινόχρηστων μερών μιας οικοδομής γίνεται με τη συστατική της οροφοκτησίας πράξη και όχι με το εργολαβικό, που δημιουργεί μόνον ενοχικές αξιώσεις ή υποχρεώσεις μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου' δώμα που προβλέπεται στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή τα αρχικά κατασκευαστικά σχέδια δεν αποτελεί προσθήκη αυτού που έχει παρακρατήσει το δικαίωμα της καθ' ύψος επέκτασης και, αν δεν ορίστηκε ως διαιρετή ιδιοκτησία, ανήκει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής' δυνατή η συμφωνία που περιλαμβάνεται στον κανονισμό, σύμφωνα με την οποία η αποκλειστική χρήση του δώματος ανήκει σε ορισμένο συνιδιοκτήτη, αρκεί η χρήση αυτή να συνάδει με τις λειτουργικές χρησιμότητες του (λ.χ. άπλωμα ρούχων, τοποθέτηση γλαστρών)' η μετατροπή του σε στεγασμένο χρόνο ή σε επαγγελματική στέγη προϋποθέτει ομόφωνη απόφαση όλων των συνιδιοκτητών, η εγκυρότητα της οποίας δεν θίγεται από τις πολεοδομικές διατάξεις, εκτός αν προβλέπεται ρητά σχετική απαγόρευση. Κατάχρηση δικαιώματος: ειδικότερες μορφές αποτελούν η αποδυνάμωση του δικαιώματος και η μεταβολή της προηγούμενης συμπεριφοράς του δικαιούχου. Προϋποθέσεις για τη θεμελίωση της καταχρηστικότητας. Η αδράνεια του δικαιούχου όσο αναμένει τις ενέργειες δημόσιας υπηρεσίας δεν αρκεί για να θεμελιώσει τη σχετική ένσταση του εναγομένου.

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Αριθ. 572/2011. Σύμβαση πώλησης ακινήτου. Εικονική ενοχική δικαιοπραξία. Η υπό την εικονική δικαιοπραξία καλυπτόμενη σύμβαση είναι έγκυρη αν τα συμβαλλόμενα μέρη την ήθελαν και συντρέχουν οι όροι που απαιτούνται για τη σύσταση της. Εάν στη σύμβαση της πώλησης το τίμημα είναι εικονικό, τότε η πώληση είναι άκυρη ως εικονική. Μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου. Η εξασφάλιση απαιτήσεως εκείνου προς τον οποίο γίνεται η μεταβίβαση δεν αναγνωρίζεται από το νόμο ως νόμιμη αιτία μεταβίβασης κυριότητας. Η εμπράγματα σύμβαση μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου που γίνεται για εξασφάλιση απαιτήσεως του αποκτώντος (καταπιστευτική) είναι άκυρη. Σύμφωνα εξώνησης σε σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου. Υποκρύπτει υπό συγκεκριμένες περιστάσεις καταπιστευτική μεταβίβαση ακινήτου. Ακυρότητα της αναγκαστικής εκτέλεσης που επισπευστηκε από τον αποκτήσαντα την κυριότητα ακινήτου με βάση το συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάχθηκε για τη μεταβίβαση του ακινήτου με άκυρη αιτία (εικονική σύμβαση πώλησης, πραγματική αιτία της μεταβίβασης η εξασφάλιση απαίτησης).

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ Αριθ 456/2009 (Μον.). Κτηματολόγιο - Διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής. Σε περίπτωση που το ακίνητο για το οποίο ζητείται η διόρθωση της πρώτης εγγραφής έχει έκταση μεγαλύτερη από αυτήν που αποτυπώνεται στο κτηματολογικό διάγραμμα, η αίτηση διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής για ακίνητο αγνώστου ιδιοκτήτη, अपαράδεκτα εισάγεται για το τμήμα αυτό του ακινήτου με την εκουσία δικαιοδοσία αλλά έπρεπε να ακολουθηθεί η τακτική διαδικασία, διότι πρόκειται

1508

1517

1525

- ουσιαστικά για αγωγή αναγνωριστική της κυριότητας της έκτασης αυτής. (Άρθρο 6§§ 2 και 3 ν. 2664/1998). 1530
- ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΣΥΡΟΥ (Πολ.)** Αριθμός Απόφασης 48/2010. Διεκδικητική αγωγή και διόρθωση κτηματολογικής πρώτης εγγραφής. Κρίση για τη δυνατότητα χρησιμότητας ή μη επί παρακλητικής σχέσεως ή/και επί χρησιδανείου και αντισυνταγματικότητα μονομερούς συμβολαιογραφικής πράξεως (δηλώσεως) του άρθρου 62 παρ. 1 Ν. 590/1977 (περί του καταστατικού χάρτη της εκκλησίας της Ελλάδος), ως αντιβαίνουσας (α) στο σύνταγμα και (β) στις διατάξεις του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών και επί πλέον (γ) μη δυναμένης να εφαρμοσθεί κατά Ο.Τ.Α., βάσει του Ν.Δ. 28.11/2.12.1968. 1535
- ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΝΑΥΠΛΙΟΥ (ΠΟΛ.)** Αριθ. 419/2010. Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, νομική φύση αυτής. Ειδικό νομοθετικό καθεστώς που επιτρέπει στην ΑΤΕ να εγγράφει μονομερώς υποθήκη σε ακίνητα των οφειλετών της. Κρίση ότι σε νομοθετικό επίπεδο το σχετικό προνόμιο του άρθρου 12 του καταστατικού Ν. 4332/1929 έχει καταργηθεί με το Ν. 2076/1992 (άρθρα 26 παρ. 8-9 και 29), με τον οποίο εναρμονίσθηκε και ενσωματώθηκε στην εθνική τραπεζική νομοθεσία η Δεύτερη Κοινοτική Οδηγία 89/646/ ΕΟΚ/15.12.1989). Κρίση ότι σε υπερνομοθετικό επίπεδο (Σύνταγμα, Διεθνείς Συνθήκες, Κοινοτικό Δίκαιο), το ίδιο ως άνω άρθρο 12 του καταστατικού Ν. 4332/1929 είναι ανίσχυρο, ως αντικείμενο στη συνταγματική αρχή της ισότητας (άρθρο 4 παρ. 1 του Σ), στο συνταγματικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 παρ. 1 του Σ), στην ΕΣΔΑ και το ΔΣΑΠΔ, στο κοινοτικό δίκαιο του ελεύθερου ανταγωνισμού. Μετά τη μετατροπή της ΑΤΕ σε ανώνυμη τραπεζική εταιρεία τυχόν μονομερής εγγραφή υποθήκης από την ΑΤΕ ΑΕ είναι άκυρη. Πραγματικά περιστατικά, διατάσσεται η εξάλειψη της εγγραφής υποθήκης στα ακίνητα του εγγυητή - αυτοφειλέτη. 1550
- ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ** Αριθ. 6841/2011 (Μον.). Πρόδηλο σφάλμα. Εσφαλμένη καταχώριση πράξης εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, που κυρώθηκε νόμιμα με απόφαση του Νομάρχη. Με την κύρωση της πράξης εφαρμογής οριστικοποιούνται οι αναφερόμενες σε αυτήν εδαφικές μεταβολές σε σχέση με τους φερόμενους ιδιοκτήτες, οι οποίοι από της μεταγραφής αποκτούν κυριότητα στις αναγραφόμενες ιδιοκτησίες με τρόπο πρωτότυπο, υπό την προϋπόθεση ότι είναι οι πραγματικοί κύριοι των ακινήτων που αποτέλεσαν τη βάση διαμόρφωσης των νέων ιδιοκτησιών. Άμεση απόσβεση κάθε δικαιώματος τρίτου στα μεταβαλλόμενα ακίνητα. Ειδικά στις περιπτώσεις που με την πράξη εφαρμογής συντελείται απαλλοτρίωση, η μεταβολή στην κυριότητα επέρχεται με την καταβολή της αποζημίωσης ή τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της παρακατάθεσης αυτής. Εσφαλμένη καταχώριση της πράξης εφαρμογής από την προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς κατόπιν μη νόμιμου ελέγχου ουσίας των τίτλων κυριότητας προ της πράξεως εφαρμογής και άρνηση διόρθωσης αυτής με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος. 1567

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΔΙΜΗΝΙΑΙΟ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ

Κωδικός 6064

ΕΚΔΟΤΗΣ - ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ:

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΒΛΑΧΑΚΗΣ

Πρόεδρος Συντονιστικής Επιτροπής
Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος
Αφροδίτης 1, Βάρκιζα Αττικής 166 72
Τηλ. 210 8970054, 210 8971939

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ:

**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΩΝ
ΑΘΗΝΩΝ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΑΙΓΑΙΟΥ ΚΑΙ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ**

Γ. Γενναδίου 4 – Αθήνα 106 78
Τηλ. 210 33 07 450, 210 33 07 460
Fax: 210 38 48 335, 210 38 12 249
E-mail: notaries@notariat.gr

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΥΛΗΣ:

ΠΟΛΥΧΡΟΝΗΣ ΜΠΙΡΗΣ

Νομικός Σύμβουλος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς-Αιγαίου και Δωδεκανήσου
Γ. Γενναδίου 4 – Αθήνα 106 78
Τηλ. 210 33 07 470, 210 33 07 480

ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗ:

Κ. ΠΛΕΤΣΑΣ – Ζ. ΚΑΡΔΑΡΗ Ο.Ε.

Χαρ. Τρικούπη 107, Αθήνα 114 73
Τηλ: 210 36 07 132, 210 38 20 148
Fax: 210 38 20 148
e-mail: info@typografio.gr

Μετά την κατάργηση του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 30 του Ν. 4507/1966 , η δαπάνη εκτύπωσης της Συμβολαιογραφικής Επιθεώρησης βαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό, στον φορέα 17-130 (υποθηκοφυλακεία) και τον ΚΑΕ 08000843.
