



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 8-11-2016

Αρ. Πρωτ. 3036

Αριθ. Γνωμ. 3

Τηλ.: 210-6411526

Fax : 210-6411523

Προς

Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο

Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου

Θέμα: Επίδραση επί του κύρους του συμβολαιογραφικού εγγράφου ως δημοσίου εγγράφου, της κατάρτισεως αυτού από κατά τόπο αναρμόδιο συμβολαιογράφο.

Επί του ερωτήματος, το οποίο μας απευθύνετε με το Α.Π. 788/13-4-2016 έγγραφό σας, για το αν είναι άκυρο και χωρίς καμία αποδεικτική ισχύ συμβολαιογραφικό έγγραφο εκδοθέν από αναρμόδιο κατά τόπον συμβολαιογράφο, η γνώμη μας είναι η εξής: Κατά τη διάταξη του άρθρου 432 Κ.Πολ.Δ. «τα έγγραφα έχουν αποδεικτική δύναμη όταν έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τους νόμιμους τύπους, έχουν τα στοιχεία τα απαραίτητα για το κύρος τους...», όπως δε ορίζεται στο άρθρο 438 ιδίου Κώδικα «έγγραφα που έχουν συνταχθεί κατά τους νόμιμους τύπους από δημόσιο υπάλληλο ή λειτουργό ή πρόσωπο που ασκεί δημόσια υπηρεσία ή λειτουργία αποτελούν πλήρη απόδειξη για όλους ως προς όσα βεβαιώνονται στο έγγραφο ότι έγιναν

ενώπιόν του, αν το πρόσωπο αυτό είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο να κάνει αυτή τη βεβαίωση...». Ωσαύτως, κατά τη διάταξη του άρθρου 442 του εν λόγω Κώδικα «το έγγραφο που δεν συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις των άρθρων 438 και 439 δεν έχει την αποδεικτική δύναμη δημοσίου εγγράφου αλλά μπορεί να ισχύσει σαν ιδιωτικό έγγραφο με τους όρους του άρθρου 443».

Περαιτέρω κατά το άρθρο 4§1 του Συμβολαιογραφικού Κώδικα (Ν. 2830/2000) «ο Συμβολαιογράφος ασκεί τα καθήκοντά του σε όλη την περιφέρεια του Ειρηνοδικείου στην οποία είναι διορισμένος, όπως κάθε φορά η περιφέρεια του Ειρηνοδικείου ορίζεται». Εξάλλου, με τη διάταξη του άρθρου 32§1 του Ν. 2915/2001 κατηργήθη η διάταξη του άρθρου 4 παράγραφος 2 του Ν. 2830/2000, η οποία όριζε ρητώς ότι «κάθε πράξη του συμβολαιογράφου, η οποία γίνεται έξω από την περιφέρεια της προηγούμενης παραγράφου είναι άκυρη».

Ενόψει του προπαρατεθέντος και ισχύοντος σήμερα νομικού πλαισίου, επί του ερωτήματος που διατυπώνεται στο παραπάνω σχετικό έγγραφό σας, όσον αφορά την επίδραση που έχει επί του κύρους του συμβολαιογραφικού εγγράφου ως δημοσίου εγγράφου, η κατάρτισή του από κατά τόπο αναρμόδιο συμβολαιογράφο, λεκτέα τα ακόλουθα: Η παράβαση της διάταξης του άρθρου 4 παράγραφος 1 του Ν. 2830/2000, δεν φαίνεται να δημιουργεί κατ' αρχάς ακυρότητα (την οποία απαγγέλλει εν τέλει το δικαστήριο) με τον Συμβολαιογραφικό Κώδικα, μετά την απάλειψη της παραγράφου 2 του ως άνω άρθρου του. Οι ακυρότητες εν γένει στην Ελληνική έννομη τάξη αποτελούν εξαιρετικό δίκαιο, δηλαδή, κατά κανόνα, ρητώς προβλέπονται λόγω του επαχθούς του χαρακτήρα τους.

Η διάταξη του άρθρου 442 του Κ.Πολ.Δ. που προβλέπει τις συνέπειες ως προς την αποδεικτική ισχύ δημοσίου εγγράφου, στην περίπτωση που το έγγραφο δεν συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις των άρθρων 438 και 439 ιδίου Κώδικα, ουδόλως θίγει τα συμβόλαια, δια των οποίων κατά τον Αστικό Κώδικα (άρθρ. 369 αυτού) συνιστώνται, μετατίθενται ή και καταργούνται εμπράγματα δικαιώματα. Διότι εάν αυτή ήταν η βούληση του νομοθέτη θα είχε ρητώς εκφραστεί περί τούτου είτε διατηρώντας σε ισχύ τη διάταξη του άρθρου 4 παράγραφος 2 Ν. 2830/2000 είτε με άλλες τυχόν διατάξεις. Τα ανωτέρω ενισχύονται από τα διαλαμβανόμενα στην Εισηγητική Έκθεση του Ν. 2915/2001 (άρθρ. 32§1) σχετικά με την κατάργηση της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Κώδικα Συμβολαιογράφων, κατά την οποία, όταν ο συμβολαιογράφος παραβίαζε την κατά τόπον αρμοδιότητά του προβλεπόταν ως κύρια συνέπεια η απόλυτη ακυρότητα της συμβολαιογραφικής πράξης. Η καταργούμενη ρύθμιση θεωρήθηκε αδικαιολόγητη και υπερβολική ως προς τις συνέπειές της, διότι η προβλεπόμενη κύρωση έπληττε τους αναίτιους δικαιοπρακτήσαντες.

Εξάλλου δεν είναι δυνατόν να ηθέλησε ο νομοθέτης να πλήξει ευρύτατη κατηγορία δικαιοπρακτούντων συμβολαιογραφικώς και δη ανυπαίτιων, οι οποίοι προδήλως αγνούσαν την τοπική αναρμοδιότητα του συντάξαντος το συμβόλαιο συμβολαιογράφου, ενώ παραλλήλως και καλοπίστως προς ολοκλήρωση τέτοιων συμβολαίων συμμορφώθηκαν και με πλήθος άλλων διατάξεων (ενδεικτικώς, καταβολή φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων, φόρου κληρονομίας, τελών ακίνητης περιουσίας – ΤΑΠ, ΕΝ.ΦΙΑ, φόρου γονικών παροχών) και εν γένει οδηγήθηκαν στην από μακρού χρόνου παγίωση σοβαρότατων κοινωνικοοικονομικών καταστάσεων, χωρίς να υποπτεύονται

ότι εκ των υστέρων θα κινδύνευαν αυτές να ανατραπούν με την παράλληλη δημιουργία πληθώρας σχετικών δυσμενών συνεπειών.

Επομένως και τελολογικώς συνάγεται ότι είναι ανεπίτρεπτη οποιαδήποτε άλλη ερμηνεία του προπαρατιθέμενου νομικού πλαισίου αλλά απλώς και μόνο προς αποσαφήνισή του, ενόψει και της προκαλούμενης ανακολουθίας με το άρθρο 438 Κ.Πολ.Δ., σύμφωνα με το οποίο, όπως προεκτέθηκε, το συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάχθηκε από κατά τόπον αρμόδιο συμβολαιογράφο δεν αναπτύσσει τη δεσμευτική ισχύ του δημοσίου εγγράφου, κατ' άρθρο 442 ιδίου Κώδικα, ο νομοθέτης με πρωτοβουλία του έχει την ευχέρεια να ρυθμίσει ρητώς το εν λόγω ζήτημα.

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου



Παναγιώτης Καραγιάννης

Κοινοποίηση:

α) Υπουργείο Δικαιοσύνης

β) κ.κ. Εισαγγελείς Εφετών της Χώρας και δι' αυτών στους κ.κ. Εισαγγελείς Πρωτοδικών

M.P.