

Δημότης Αθανάσιος
Βουλευτής Πακωσία

2926

29 FEB 2013

ΔΗΜΗΤΡΑ ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΚΟΤΣΩΝΗ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΣΠΑΡΤΗΣ με έδρα την Τ.Κ ΞΗΡΟΚΑΜΠΙΟΥ

Δ.Ε.ΦΑΡΙΔΟΣ Δ.ΣΠΑΡΤΗΣ

ΤΗΛ 27310-36525

Προς τον Υπαρχο Δικοκαίνης
Διαφάνειας και Ανθρώπων
Δικαιωμάτων.

Προς τον Κο

Πρόεδρο του Συμβ/κού Συλλόγου

Περιφέρειας Εφετείου Ναυπλίου

Κ.Ο. Σ.Τ. Ηνωμένων Ελλ.
Ναύπλιον

Αξιότιμε Κύριε Πρόεδρε,

Με το άρθρο 37 του πρόσφατου νόμου 4061/2012, καταργήθηκε το άρθρο 2 του Ν.3250/1924 που κήρυσσε άκυρες τις μεταβιβάσεις ακινήτων με έκταση πάνω από 250 στρέμματα, εάν δεν είχε προηγουμένως επιτραπεί η μεταβίβαση της έκτασης με άδεια του Νομάρχη. Πλην όμως από παραδρομή του νομοθέτη δεν προβλέφτηκε ότι η κατάργηση της διάταξης καταλαμβάνει και τις εκκρεμείς δίκες. Λέγω από παραδρομή γιατί με τον ίδιο νόμο και πιο συγκεκριμένα με το άρθρο 31 του ως άνω Ν.4061/2012 καταργήθηκαν προβλέψεις ακυροτήτων και απαγορεύσεις μεταβιβάσεων του Α.Ν. 431/1968 και του άρθρου 2 του Ν.666/1977, με πρόβλεψη ότι οι καταργητικές διατάξεις καταλαμβάνουν και τις εκκρεμείς δίκες.

Με πρόσφατη απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Σπάρτης ακυρώθηκαν συμβολαιογραφικές πράξεις μου για τον παραπάνω λόγο. Η συζήτηση της σχετικής αγωγής είχε γίνει μετά την κατάργηση της διάταξης που πρόβλεπε την ακυρότητα. Η επάνοδος του νομοθέτη στο θέμα με πρόβλεψη εφαρμογής της καταργητικής διάταξης και στις εκκρεμείς δίκες είναι επιτακτική για λόγους ισονομίας. Συγκεκριμένα η παράλειψη αίτησης προς το Νομάρχη για έκδοση της σχετικής άδειας μπορεί να οφείλονταν είτε σε παραδρομή του συμβολαιογράφου είτε σε ελλιπή ή εσφαλμένη γνώση του πωλητή, κυρίως στην περίπτωση που είχαν προηγηθεί μερικότερες πωλήσεις

από το ίδιο ακίνητο πριν πολλά χρόνια, αλλά και σε διάφορους άλλους παράγοντες. Υστεροβουλία του συμβαλλομένου με τη μη υποβολή αίτησης δεν μπορούσε να υπάρξει, γιατί η διάταξη, που αποσκοπούσε στην ενημέρωση του Δημοσίου για να απαλλοτριώσει την έκταση, δεν εφαρμόστηκε ποτέ, τουλάχιστον στα μεταπολεμικά χρόνια. Είναι γνωστό ότι στα μεταπολεμικά χρόνια δεν υπήρξε ούτε μία περίπτωση που η σχετική αίτηση δεν ικανοποιήθηκε. Έτσι, η υποβολή της αίτησης ήταν τύπος κενός περιεχομένου, που τηρούνταν ως μία «ρουτίνα».

Μέχρι την κατάργηση του νόμου, όταν για οποιοδήποτε λόγο είχε παραληφθεί η παραπάνω διαδικασία, οι συμβαλλόμενοι και ο συμβολαιογράφος μπορούσαν να υποβάλλουν αίτηση, να λάβουν τη σχετική άδεια και τέλος να επαναλάβουν το συμβόλαιο, οπότε η ακυρότητα θεραπευόταν με αυτόν τον τρόπο. Η επανάληψη του συμβολαίου μπορεί βέβαια να γίνει και σήμερα, υπό την προϋπόθεση ότι συμφωνούν οι συμβαλλόμενοι. Εάν όμως κάποιο συμβαλλόμενο μέρος είναι κακόπιστο και έχει λόγους στην ανατροπή της σύμβασης, όπως συμβαίνει στην περίπτωση των συμβολαίων μου, δεν θα συναινέσει στην επανάληψη του συμβολαίου και την θεραπεία της ακυρότητας. Έτσι οι συμβάσεις αυτές είναι καταδικασμένες σε ακυρότητα για εντελώς τυπικό και χωρίς ουσία λόγο. Παράλληλα με τη διατήρηση της ακυρότητας επιδοκιμάζεται ουσιαστικά ο κακόπιστος συμβαλλόμενος.

Πρέπει λοιπόν ο σύλλογός μας σε συνεργασία με το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Αθηνών να ζητήσουν από τον Υπουργό Δικαιοσύνης την με την πρώτη ευκαιρία κατάθεση τροπολογίας με την οποία θα εφαρμόζεται η καταργητική δίκη και σε εκκρεμείς ενώπιον δικαστηρίου υποθέσεις, επί των οποίων δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση.

Με τιμή

 ΔΗΜΗΤΡΑ Θ ΚΟΤΣΩΝΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΣΠΑΡΤΗΣ
ΕΛΛΑ. ΕΠΙΧΕΙΡΑΜΕΝΗ
ΑΦΜ 043707736 ΔΟΥ ΣΠΑΡΤΗΣ