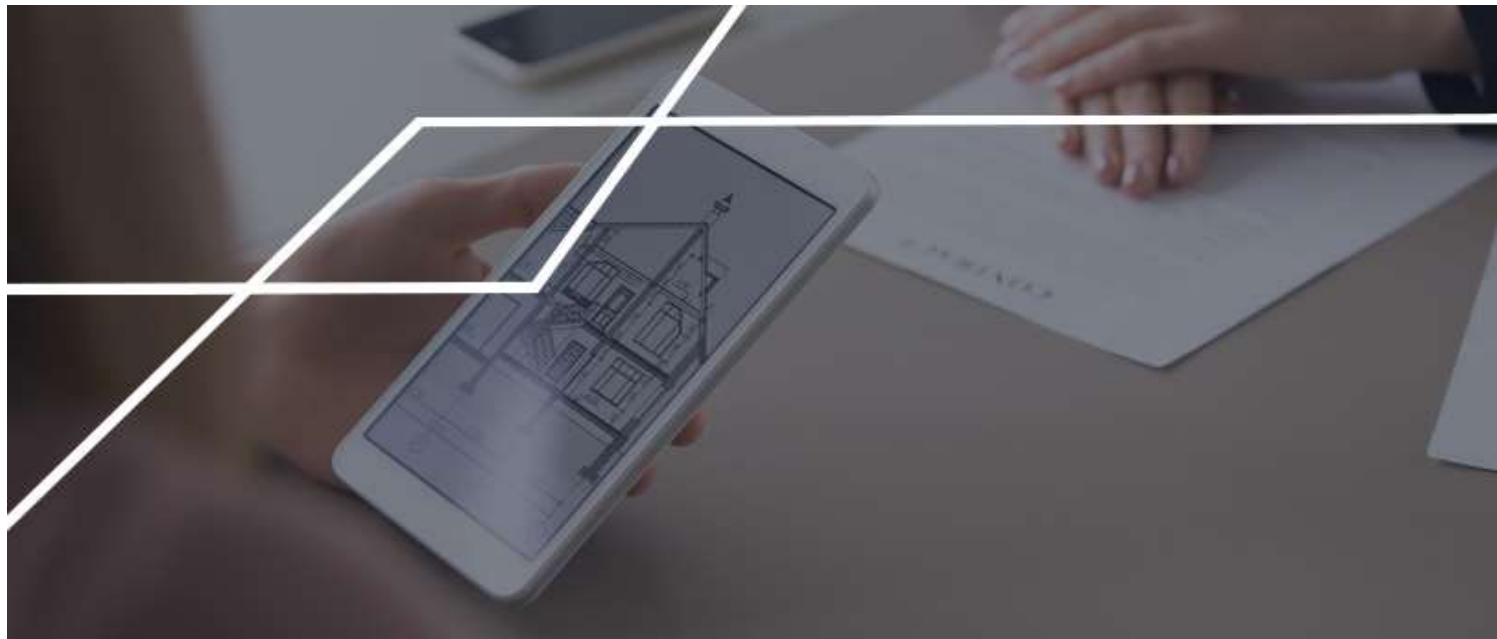




ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΙΚΟΝΙΚΟ ΤΙΜΗΜΑ



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΙΚΟΝΙΚΟ ΤΙΜΗΜΑ

Έχει παρατηρηθεί αρκετές φορές στη συναλλακτική ζωή και έχει απασχολήσει, κατά καιρούς, τόσο τη θεωρία όσο και τη νομολογία, το ζήτημα να συμφωνείται η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου αιτία πωλήσεως με τίμημα διαφορετικό από το αναγραφόμενο στο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Το τίμημα, που πραγματικά έχουν συμφωνήσει τα μέρη και έχει τελικώς καταβληθεί, ενδέχεται να είναι είτε μικρότερο είτε μεγαλύτερο από εκείνο που έχει καταγραφεί ως συμφωνηθέν στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο. Πώς, όμως, αντιμετωπίζεται από τη νομολογία το εν λόγω ζήτημα και τι αξιώσεις έχουν τα μέρη σε κάθε περίπτωση;

Γενικά

Ένα από τα ουσιώδη στοιχεία (*essentialia negotii*) της σύμβασης πώλησης (α. 513 επ. ΑΚ) και συνάμα η κύρια υποχρέωση του αγοραστή, στο πλαίσιο αυτής, είναι το τίμημα που



συμφωνήθηκε μεταξύ των μερών (πωλητή και αγοραστή). Πρόκειται για την αντιπαροχή (το αντάλλαγμα) που οφείλει ο αγοραστής στον πωλητή για την παροχή του αντικειμένου της σύμβασης πώλησης ή του δικαιώματος. Το τίμημα συνίσταται αποκλειστικά ή, τουλάχιστον, κατά κύριο λόγο, σε χρήμα. Θα πρέπει, ακόμη, να είναι αληθές, να ανταποκρίνεται, δηλαδή, στην αληθινή βούληση των μερών και σε όσα εκείνα συμφώνησαν, υπό την έννοια ότι δεν θα πρέπει να είναι εικονικό σύμφωνα με τα άρθρα 138 επ. ΑΚ.

Όπως, όμως, σημειώθηκε ανωτέρω, συμβαίνει πολλές φορές να συμφωνείται και να αναγράφεται στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο, τίμημα διαφορετικό, μικρότερο ή μεγαλύτερο από το πραγματικά συμφωνηθέν.

Εικονικό τίμημα μικρότερο του πραγματικού

Στην προκειμένη περίπτωση, τα συμβαλλόμενα μέρη, με το εικονικά μικρότερο τίμημα αποσκοπούν, κατά βάση, στην αποφυγή επιβάρυνσής τους με μεγαλύτερες φορολογικές υποχρεώσεις. Σύμφωνα με την πάγια θέση της νομολογίας, μία τέτοια σύμβαση πώλησεως ακινήτου είναι έγκυρη, εφόσον έχουν τηρηθεί όλα όσα απαιτεί ο νόμος για το κύρος της. Η συμφωνία, ωστόσο, για το μεγαλύτερο, επί πλέον τίμημα, εφόσον δεν τηρήθηκε γι' αυτή ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου (διατυπώσεις δημοσιότητας) είναι άκυρη (α. 158, 159, 166, 180, 181, 361, 369, 513 και 1033 ΑΚ)¹. Όσο για το μεγαλύτερο τίμημα που συμφωνήθηκε και κατέβαλε εν τέλει ο αγοραστής, ο τελευταίος δύναται να αξιώσει τη διαφορά, το μέρος, δηλαδή, του τιμήματος που υπερβαίνει την αγοραία (αληθινή) αξία του πωληθέντος ακινήτου κατά το χρόνο κατάρτισης της σύμβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό (α. 904 επ. ΑΚ).

Αντιθέτως, το εκτός συμβολαίου μεγαλύτερο τίμημα, αν δεν έχει καταβληθεί, δεν μπορεί να απαιτηθεί από τον πωλητή ούτε με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, αφού ο αγοραστής απέκτησε το πωληθέν ακίνητο για νόμιμη αιτία με βάση το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο και συνεπώς έγκυρα συμφωνημένο μικρότερο τίμημα, οπότε αντίστοιχα ως προς το

¹ Βλ. Άρθρ. 13§3 του ν. 1587/1950, κατά το οποίο: “Το αντέγγραφο εξ ου προκύπτει ότι συνεφωνήθη ή κατεβλήθη τίμημα μεγαλύτερον του αναγραφέντος εν τω συμβολαίω και εν τη δηλώσει του φόρου του παρόντος νόμου, είναι άκυρον και δεν δύναται να προσαχθεί και να ληφθή υπ' όψει υπό του Δικαστηρίου και υπ' οιασδήποτε ετέρας Αρχής”. Με τη διάταξη, δηλαδή, αυτή ρητά περιορίσθηκε η ακυρότητα της πώλησης ακινήτου μόνο στην άτυπη συμφωνία για καταβολή τιμήματος μεγαλύτερου από το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο, χωρίς κατά τα λοιπά να επηρεάζεται το κύρος της πώλησης υπό το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο εικονικό τίμημα (ΑΠ 543/1996).



εκτός συμβολαίου επιπλέον τίμημα, που δεν κατέβαλε, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως ωφελούμενος χωρίς νόμιμη αιτία (ΑΠ 661/2018, ΟΛΑΠ 560/1974, ΑΠ1126/2002, 1566/2001 543/1996).

Εικονικό τίμημα μεγαλύτερο του πραγματικού

Στην περίπτωση πώλησης ακινήτου με εικονικό τίμημα, στην οποία το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα είναι μεγαλύτερο από εκείνο που πραγματικά καταβλήθηκε, γίνεται δεκτό ότι η σύμβαση αυτή είναι άκυρη κατ' άρθρα 138 § 1 και 180 ΑΚ, ενώ η συμφωνία με το μικρότερο τίμημα είναι έγκυρη δυνάμει της δεύτερης παραγράφου του ίδιου άρθρου, εφόσον τα μέρη ηθέλησαν τη δικαιοπραξία και συντρέχουν οι όροι που απαιτούνται για τη σύστασή της.

Ενδέχεται, όμως, στη συγκεκριμένη περίπτωση, να υπάρχει προφανής δυσαναλογία μεταξύ παροχής και αντιπαροχής και κατ' επέκταση εκμετάλλευση της ανάγκης, κουφότητας ή απειρίας του αντισυμβαλλόμενου, δηλαδή να πρόκειται για καταπλεονεκτική σύμβαση, και οι συμβαλλόμενοι να επιθυμούν να εμφανίσουν το τίμημα μεγαλύτερο με σκοπό να καλύψουν την αισχροκέρδεια. Η εν λόγω δυσαναλογία θα υπολογισθεί βάσει του πραγματικού τιμήματος της καλυπτόμενης πώλησης, η οποία θα τυγχάνει άκυρη λόγω αντίθεσής της στα χρηστά ήθη, αλλά και επειδή θα πρόκειται για καταπλεονεκτική δικαιοπραξία (α. 178 και 179 ΑΚ). Επομένως, θα είναι άκυρη τόσο η εμφανής σύμβαση πώλησης ως εικονική όσο και η καλυπτόμενη ως καταπλεονεκτική.

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α