

Προς το
Διοικητικό Συμβούλιο της Π.Ε.Σ.Ε.Δ.Ε.

Αθήνα , 7 Σεπτεμβρίου 2009

Επί των ερωτημάτων που απηύθυνε η Γραμματεία της Επιτροπής Ενοποίησης των Εργοληπτικών Οργανώσεων προς τους Νομικούς Συμβούλους των Εργοληπτικών Οργανώσεων με το από 31-8-2009 έγγραφό της , απαντώ τα ακόλουθα :

1) Η άποψή μου είναι ότι ο Κανονισμός λειτουργίας των νομαρχιακών τμημάτων μπορεί κάλλιστα και πρέπει να αποτελέσει αυτοτελές κεφάλαιο του καταστατικού της Ενιαίας Εργοληπτικής Οργάνωσης (Ε.Ο.Ε.) με την ως άνω επικεφαλίδα.

Κατ' αυτόν τον τρόπο :

α) Με ένα ενιαίο κείμενο (καταστατικό) θα ρυθμίζεται το σύνολο των θεμάτων που θα αφορούν την ενιαία οργάνωση , είτε αυτά αναφέρονται στην κεντρική διοίκησή της είτε στην περιφερειακή διάρθρωσή της (που δεν είναι ελάσσονος σημασίας ζήτημα).

β) Οι διατάξεις περί της οργάνωσης και λειτουργίας των νομαρχιακών τμημάτων θα έχουν την ίδια τυπική ισχύ με όλες τις υπόλοιπες διατάξεις του καταστατικού.

γ) Η νομιμότητα των διατάξεων αυτών θα κριθεί από το Δικαστήριο , όπως και όλων των υπολοίπων διατάξεων του καταστατικού.

2) Η απάντηση στο ερώτημα αυτό είναι δυσχερής.

Η άποψή μου είναι η εξής (αν και νομίζω ότι μπορεί να συζητηθούν επί του δυσχερούς αυτού ζητήματος και άλλες απόψεις συναδέλφων) :

Η μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων γίνεται υποχρεωτικά με συμβολαιογραφική πράξη , όποια και αν είναι η αιτία της μεταβίβασης (πώληση , δωρεά κλπ).

Στα συμβόλαια μεταβίβασης των ακινήτων μπορούν να ιεθούν αιρέσεις ή όροι («τρόποι») , υπό τους οποίους θα τελεί η μεταβίβαση , και ως αίρεση ή όρος να τεθεί (συμφωνηθεί) η χρησιμοποίηση του μεταβιβαζομένου ακινήτου για συγκεκριμένο σκοπό κλπ.

Αυτό στην πράξη εφαρμόζεται στις δωρεές (ιδίως εν ζωή) , όπου ο δωρητής δωρίζει ένα ακίνητο υπό την προϋπόθεση (όρο – τρόπο) ότι ο δωρεοδόχος θα του παρέχει ενόσω ζει κάποιες υπηρεσίες κλπ.

Εφόσον επιλεγεί η δωρεά ως αιτία μεταβίβασης των ακινήτων (πρέπει να συνεκτιμηθεί και η φορολογική επιβάρυνση της μεταβίβασης λόγω δωρεάς σε σχέση με τη μεταβίβαση λόγω άλλης αιτίας , π.χ. πώλησης) το ζήτημα αυτό μπορεί να επιλυθεί κατ' αυτόν τον τρόπο , αφού επιλυθεί το προηγούμενο πρόβλημα ποιος θα μπορεί να αξιώσει την τήρηση του όρου , αφού το πρόσωπο (Σωματείο) που θα προβεί στη μεταβίβαση θα έχει πλέον διαλυθεί και η διάταξη του τελευταίου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 503 του Αστικού Κώδικα (εφόσον η μεταβίβαση θα γινόταν λόγω δωρεάς) , σύμφωνα με την οποία «Αν πεθάνει ο δωρητής , την εκτέλεση του τρόπου που αφορά δημόσιο ή κοινωφελή σκοπό έχει δικαίωμα να απαιτήσει και η δημόσια αρχή» δεν φαίνεται να έχει εφαρμογή στην παρούσα περίπτωση. Θα πρέπει έτσι να ερευνηθεί , π.χ., αν με διάταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου μπορεί να οριστεί κάποιο πρόσωπο ή πρόσωπα (π.χ. μέλη της Διοίκησης του Σωματείου που θα προβεί στη μεταβίβαση) που θα έχουν το δικαίωμα , σε περίπτωση μη τήρησης του όρου , να ανακαλέσουν τη δωρεά , οπότε θα πρέπει να οριστεί σε ποιον θα περιέλθει το ακίνητο , αφού ο δωρητής-Σωματείο θα έχει πλέον διαλυθεί.

Είναι αυτονόητο ότι οι όροι της μεταβίβασης θα πρέπει να αποφασιστούν από τις Γενικές Συνελεύσεις των Σωματείων.

3) Στο άρθρο 3 παρ. 1.2 του σχεδίου καταστατικού της Ε.Ο.Ε. προβλέπεται ήδη η εγγραφή των Μ.Ε.Κ. ως αρωγών μελών της Ε.Ο.Ε.

Συμπεραίνω , συνεπώς , ότι η ερώτηση αφορά την ενδεχόμενη εγγραφή των Μ.Ε.Κ. ως τακτικών μελών της Ε.Ο.Ε. και αναφέρεται στο κατά πόσον όλα τα τακτικά μέλη πρέπει να έχουν τα ίδια δικαιώματα ή αν είναι δυνατόν κάποια από τα τακτικά μέλη να έχουν περισσότερα ή λιγότερα από τα λοιπά.

Το άρθρο 89 του Αστικού Κώδικα ορίζει ότι «Όλα τα μέλη του σωματείου έχουν ίσα δικαιώματα. Ιδιαίτερα δικαιώματα απονέμονται ή αφαιρούνται με τη συναίνεση όλων των μελών».

Από το δεύτερο εδάφιο της παραπάνω διάταξης προκύπτει καθαρά ότι επιτρέπεται με διάταξη του καταστατικού (κατά την ίδρυση του Σωματείου) ή με μεταγενέστερη ομόφωνη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών του Σωματείου (μετά την ίδρυσή του και την έναρξη λειτουργίας του) να ορίζονται διαφορετικά δικαιώματα για

τα μέλη του Σωματείου. Στο πλαίσιο αυτό επιτρέπεται η θέσπιση διακρίσεων μεταξύ των μελών του Σωματείου , εφόσον όμως αυτές θεσπίζονται βάσει αντικειμενικών και όχι αυθαιρέτων κριτηρίων και εφόσον η ρύθμιση αυτή δεν αντίκειται στα χρηστά ήθη ή στο πνεύμα της έννομης τάξης.

Υπάρχει σχετική νομολογία και γνώμες συγγραφέων.

Η άποψή μου είναι ότι επιτρέπεται με το καταστατικό να εισαχθεί ρύθμιση περί διάκρισης των τακτικών μελών του Σωματείου σχετικά με το δικαίωμα εκλέγειν και εκλέγεσθαι αυτών και συνεπώς η αναφερόμενη στο ερώτημα ρύθμιση είναι , κατά τη γνώμη μου , νόμιμη. Άλλωστε , αφού με το καταστατικό μπορεί τα μέλη να χωρίζονται σε τακτικά και αρωγά με διαφορετικά δικαιώματα ανάλογα της κατηγορίας στην οποία κατατάσσονται βάσει των κριτηρίων του καταστατικού , πολλώ μάλλον επιτρέπεται η θέσπιση διακρίσεων μεταξύ των τακτικών μελών σε σχέση με το δικαίωμα εκλέγειν και εκλέγεσθαι αυτών.

Επισημαίνω πάντως ότι η νομιμότητα της ρύθμισης αυτής θα κριθεί σε συσχετισμό και με τις λοιπές διατάξεις του καταστατικού. Έτσι , π.χ. , αν επιτρέπεται η εκλογή στα όργανα της Ε.Ο.Ε. προσώπων που δεν είναι τεχνικοί (δεν κατέχουν Μ.Ε.Κ.) ως εκπροσώπων νομικών προσώπων – μελών της Ε.Ο.Ε. , τότε ο αποκλεισμός των Μ.Ε.Κ. από το δικαίωμα του εκλέγεσθαι (και του εκλέγειν) είναι πολύ πιθανό να κριθεί ως αυθαίρετος.

Εν πάση περιπτώσει , ας μην ξεχνούμε ότι η νομιμότητα της ρύθμισης αυτής θα ελεγχθεί από το Δικαστήριο.

Με εκτίμηση

Γιάννης Γαλενιανός

Νομικός Σύμβουλος της Π.Ε.Σ.Ε.Δ.Ε.