



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ —

- **ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ των μελών του Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ. 28-2-2023**

Την 28^η Φεβρουαρίου 2023, ημέρα Τρίτη και ώρα 15.30', στην Αθήνα, στο ξενοδοχείο «Radisson Blu PARK Athens» (επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας 10), πραγματοποιήθηκε η έκτακτη (επαναληπτική μετά τη ματαιωθείσα στις 21-2-20023 λόγω μη επίτευξης απαρτίας) Γενική Συνέλευση των μελών του Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ. , η οποία συνεδριάζει και αποφασίζει ανεξάρτητα από τον αριθμό των παρισταμένων (άρθρα 105 παρ.2 του Ν.2830/2000 και 1 παρ.4 του Π.Δ.190/1991, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει), με τα ακόλουθα θέματα:

1. Ενημέρωση για την εξέλιξη των εξής θεμάτων:
 - α) Κτηματολόγιο (εισηγητές κ.κ. Γεώργιος Ρούσκας, Ελένη Κοντογεώργου, & Θεόδωρος Χαλκίδης)
 - β) Θέματα Υπουργείου Οικονομικών-ΑΑΔΕ-myPROPERTY-MyDATA (εισηγητές κ.κ. Γεώργιος Ρούσκας & Ευτυχία Καραστάθη)
 - γ) Δασικοί χάρτες (εισηγητής κ. Μηνάς Σεφεριάδης)
 - δ) Επίκαιρο θέμα: Πρόσφατα ψηφισθείσες διατάξεις με άρθρο 92 Ν.5007/2022 για τροπ. άρθρου 20 Ν.4251/2014 (golden visa) (εισηγητές κ.κ. Γεώργιος Ρούσκας & Λαμπρινή Κορομπέλη)

ε) Θέματα ΥΠΕΝ-ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου (εισηγητής κ. Γεώργιος Ρούσκας)

στ) Θέματα Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης - e-μεταβίβαση (εισηγητής κ. Θεόδωρος Χαλκίδης)

ζ) Θέματα Υπουργείου Δικαιοσύνης (εισηγητές κ.κ. Γεώργιος Ρούσκας & Ελένη Κοντογεώργου)

2. Κρατικά – τραπεζικά συμβόλαια (εισηγητές κ.κ. Νικόλαος Παπαθέου & Ευτυχία Καραστάθη).

3. Εισήγηση μειοψηφίας.

4. Τοποθετήσεις μελών της Γενικής Συνέλευσης και γενική συζήτηση.

5. Απαντήσεις Προέδρου Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ., κ. Γεωργίου Ρούσκα.

6. Λήψη αποφάσεων.

Μετά την εκλογή ομόφωνα από τα παριστάμενα μέλη ως Προέδρου της Γενικής Συνέλευσης της συμβολαιογράφου Αθηνών Φωτεινής Τριγάζη και Γραμματέα της συμβολαιογράφου Πειραιά Ιωάννας Κανελλοπούλου, ζήτησε και έλαβε το λόγο το μέλος της μειοψηφίας κ. Χριστίνα Μάνδρου, η οποία ενημέρωσε το Σώμα σχετικά με το θέμα της σύμβασης του Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ. με την εταιρεία NEWSPHONE, η οποία έχει ανανεωθεί αυτόμata για μια πενταετία, λόγω παραλείψεων της Διοίκησης του Συλλόγου.

Για την ενημέρωση, τη συζήτηση και τη λήψη αποφάσεων επί του θέματος αυτού αποφασίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα η διενέργεια Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης στις 7 Μαρτίου 2023, σύμφωνα με την πρόσκληση του θα αποσταλεί νόμιμα στα μέλη.

Θέμα 1º.

α) ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ: Μετά την ενημέρωση από τους εισηγητές, την τοποθέτηση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και μελών του Σώματος και τη συζήτηση επί των υποβληθεισών προτάσεων, διαμορφώθηκε κοινή πρόταση από τα μέλη της μειοψηφίας του Δ.Σ. και το μέλος του Σώματος Κατερίνας Ζεβόλη. Η πρόταση συμπληρώθηκε από τον πρόεδρο του Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ., ως εξής: «η μη επίλυση των προβλημάτων οριοθέτησης του νομικού ελέγχου από τους προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων και διόρθωσης των προδήλων σφαλμάτων οίκοθεν, θα είναι αιτία κινητοποιήσεων, ανεξάρτητα από την έναρξη ή αναστολή της υποχρεωτικότητας της ηλεκτρονικής καταχώρισης στις 01/07/2023».

Η πρόταση τέθηκε σε ψηφοφορία και έγινε ομόφωνα αποδεκτή, με το ακόλουθο περιεχόμενο:

«Σημειώνοντας ότι, ως κλάδος που έχει άμεση επαφή με τη διαδικασία της καταχώρισης των εγγραπτέων δικαιωμάτων, έχουμε εγκαίρως και επανειλημμένως εντοπίσει και επισημάνει, σε όλες τις μέχρι τώρα αποφάσεις των γενικών μας συνελεύσεων, τα προβλήματα που προκύπτουν από τη λειτουργία των κτηματολογικών γραφείων και έχουμε σημειώσει μετ' επιτάσεως ότι τα προβλήματα αυτά, με την πάροδο του χρόνου, θα καταστήσουν τις συναλλαγές ανέφικτες -πράγμα που έχει αρχίσει πια να γίνεται αντιληπτό από όλους- επαναλαμβάνουμε, για μια φορά ακόμα, τα αιτήματα και τις προτάσεις μας, τα οποία έχουν μέχρι σήμερα αγνοηθεί από τους αρμόδιους.

Αιτούμαστε συγκεκριμένα:

I. Διατήρηση, για αόριστο χρόνο, της δυνατότητας κατάθεσης των προς καταχώριση πράξεων από τον έχοντα έννομο συμφέρον, οποτεδήποτε αυτός επιθυμεί, είτε δια φυσικής παρουσίας, είτε να προωθούνται-υποβάλλονται σκαναρισμένα (μέσω εφαρμογής αντίστοιχης με το my aitimata).

Η ηλεκτρονική διαβίβαση μόνο από το συμβολαιογράφο των προς καταχώριση πράξεων, όταν επιλέγεται, να απλοποιηθεί είτε με τροποποίηση της λειτουργίας της υπάρχουσας πλατφόρμας, είτε με την δημιουργία νέας, ώστε να υποβάλλονται σκαναρισμένα ή ψηφιακά υπογεγραμμένα, η περίληψη και το συμβόλαιο και να συμπληρώνεται η αίτηση με τα αναγκαία στοιχεία (ΚΑΕΚ, ΑΦΜ συμβαλλομένων, Αριθμός πράξης και είδος πράξης – Συμβολαιογράφος)

Καμία εμπλοκή του συμβολαιογράφου στην πληρωμή των τελών καταχώρισης. Η σχετική ειδοποίηση να γίνεται απευθείας στον υπόχρεο με ενημέρωσή του μέσω TAXIS και η υποχρέωση προς καταβολή να είναι μεγαλύτερη των δύο ημερών.

Η εντολή για ηλεκτρονική υποβολή -όποτε επιλέγεται η διαδικασία αυτή από τον έχοντα έννομο συμφέρον- να δίνεται εγγράφως στον Συμβολαιογράφο και ο έχων έννομο συμφέρον θα έχει την ευθύνη για την καταβολή των τελών καταχώρισης κατά τα άνω.

Καμία προθεσμία από τον Νόμο προς καταχώριση των συμβολαιογραφικών πράξεων. Καμία ευθύνη του Συμβολαιογράφου για τη χρονική προτεραιότητα σε περίπτωση απορρίψεων ακόμη και για τυπικές παραλείψεις ή μη εμπρόθεσμη πληρωμή των τελών καταχώρισης.

Θεσμοθέτηση αμοιβής για κάθε εργασία, στην οποία προβαίνει ο συμβολαιογράφος σε ηλεκτρονικό περιβάλλον, είτε με υποχρέωση απευθείας από τον νόμο, είτε κατόπιν ανάθεσης από τον πολίτη, καθώς πρόκειται για πρόσθετη εργασία του συμβολαιογράφου, μη ρυθμιζόμενη με την Υ.Α.

Αιτούμαστε επίσης την άμεση επίλυση των ουσιαστικών προβλημάτων του Κτηματολογίου, που κωλύουν τις συναλλαγές, τα οποία έχουμε επανειλημμένα επισημάνει και τα οποία με την πάροδο του χρόνου θα καταστήσουν αυτές ανέφικτες, ανεξάρτητα από το αν η διαβίβαση των προς καταχώριση πράξεων γίνεται ηλεκτρονικά ή όχι.

Κατά απόλυτη προτεραιότητα αιτούμαστε:

- α) ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ρυθμίσεις (όχι έκδοση εγκυκλίων) για την οριοθέτηση και τον περιορισμό του ελέγχου νομιμότητας και τη διαδικασία διόρθωσης προδήλων (άρθρο 16, άρθρο 18 Ν. 2664) με απλές και γρήγορες διαδικασίες και με δυνατότητα υποβολής της σχετικής αιτήσεως από τους έχοντες έννομο συμφέρον οποτεδήποτε, ανεξαρτήτως της καταχώρισης πράξεως. Επί πλέον κοινές οδηγίες ελέγχων και καταχωρίσεων, ώστε να σταματήσουν οι αυθαιρεσίες και οι διαφορετικές πρακτικές.
- β) Νομοθετική πρόβλεψη (όχι έκδοση εγκυκλίων) για οίκοθεν διόρθωση σειράς πρόδηλων σφαλμάτων, είτε αυτά προκύπτουν από σφάλματα των γραφείων κτηματογράφησης, είτε αφορούν σφάλματα που διορθώνονται με την επίκληση δημοσίων εγγράφων και καταχωρήσεων που υπάρχουν στο αρχείο των υποθηκοφυλακείων και κτηματολογικών γραφείων.
- γ) Ρύθμιση των θεμάτων που αφορούν στη χρονική προτεραιότητα.
- δ) Προσδιορισμό της ευθύνης και θέσπιση κυρώσεων σε βάρος των προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων που ενεργούν καθ' υπέρβαση των καθηκόντων τους. Νομοθετική πρόβλεψη για διαδικασία προσφυγής του πολίτη κατ' αυτών για εσφαλμένες απορρίψεις ή απορρίψεις πέραν των ορίων που θέτει ο νόμος και οι κοινές οδηγίες. Πρόβλεψη ειδικής διαδικασίας για την εκδίκαση των προσφυγών αυτών, ώστε να εξασφαλιστεί ότι θα εκδίδονται άμεσα οι σχετικές αποφάσεις.

Επιπλέον: α) Την άμεση αναδιοργάνωση των κτηματολογικών γραφείων και

των Υποθηκοφυλακείων και στελέχωσή τους με επαρκές και έμπειρο προσωπικό.

β) Την συνεχή εκπαίδευση του προσωπικού των υποθηκοφυλακείων και κτηματολογικών γραφείων από παλαιότερα στελέχη των οργανισμών αυτών, με πολύχρονη εμπειρία στη διαχείριση των συμβολαιογραφικών εγγράφων και στους κανόνες που τηρούνται στις μεταγραφές αλλά και με βαθιά γνώση των νόμων περί του Κτηματολογίου, ώστε να μπορούν να διαχειριστούν ορθά τα συμβολαιογραφικά έγγραφα.

γ) Την αντιμετώπιση των καθυστερήσεων στις καταχωρήσεις. Τήρηση του προβλεπόμενου από το νόμο πενθήμερου για τον νομικό έλεγχο και χορήγηση των σχετικών πιστοποιητικών εντός δεκαπέντε το πολύ ημερών από την υποβολή της εγγραπτέας πράξης. Πρόβλεψη κυρώσεων για την περίπτωση παράβασης των προθεσμιών αυτών.

δ) Τη δημιουργία HELP DESK στον Φορέα και για την επίλυση νομικών αλλά και τεχνικών προβλημάτων με γραμμή επικοινωνίας μεταξύ Φορέα και συμβολαιογράφων και με δημιουργία chat room για την εξεύρεση λύσεων που αφορούν τις προς καταχώριση πράξεις.

ε) Μη καταχώρηση στο Κτηματολογικό Φύλλο απορρίψεων, οφειλόμενων σε τυπικές παραλείψεις ή λάθη.

Με αιτήματα όλα τα ανωτέρω, ΑΝΑΝΕΩΝΕΤΑΙ η απόφαση της ΓΣ των μελών του ΣΣΕΑΠΑΔ για αποχή από 01/07/2023 σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία αυτή εφαρμοστεί η υποχρεωτική ηλεκτρονική καταχώριση.

Σε περίπτωση που δοθεί παράταση με πρωτοβουλία της Διοίκησης του Κτηματολογίου, θα πραγματοποιηθεί νέα Γ.Σ. των μελών του ΣΣΕΑΠΑΔ δεκαπέντε (15) ημέρες πριν τη λήξη της προθεσμίας αυτής, για την εκτίμηση της ικανοποίησης των παραπάνω αιτημάτων τους και δη των αιτημάτων για



την νομοθετική ρύθμιση οριοθέτησης του νομικού ελέγχου και της διόρθωσης οίκοθεν προδήλων σφαλμάτων και τη λήψη απόφασης για αποχή ή όχι από τα καθήκοντά τους. Στην περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγο δεν διενεργηθεί Γενική Συνέλευση κατά την άνω ημερομηνία, λαμβάνεται από σήμερα απόφαση περί αποχής, η οποία θα αρχίσει από την ημερομηνία έναρξης της υποχρεωτικής ηλεκτρονικής υποβολής των πράξεων προς καταχώριση στα Γραφεία του Φορέα. Η αποχή θα είναι 20ήμερη και κατά την τελευταία ημέρα αυτής θα διενεργηθεί νέα Γενική Συνέλευση. Η αποχή θα αφορά: α) Όλα τα μεταβιβαστικά συμβόλαια από οποιαδήποτε αιτία, β) την διενέργεια πλειστηριασμών, με εξαίρεση τις διαδικαστικές πράξεις κατάθεσης εγγράφων και αναγγελιών απαιτήσεων, γ) την υποβολή δηλώσεων μέσω MY PROPERTY καθώς και χειρόγραφων δηλώσεων μεταβίβασης στις περιπτώσεις που προβλέπονται, δ) την ηλεκτρονική υποβολή όλων των προς καταχώριση πράξεων. Από την αποχή εξαιρούνται ρητά: α) οι αποδοχές κληρονομιάς και β) οι λοιπές μη αναλογικές πράξεις, όπως π.χ. πληρεξούσια, διαθήκες, αναγγελίες δανειστών, καταθέσεις εγγράφων πλειστηριασμών. Για την έναρξη της αποχής κατά την 01/07/2023 ή τυχόν μεταφορά της ημερομηνίας θα αποσταλεί από τον Σύλλογο ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ με περιεχόμενο την υπενθύμιση της απόφασης και των εξ αυτής απορρεουσών υποχρεώσεων των μελών.

Αποφασίζονται επίσης τα εξής: 1/ Να δημοσιευθεί στον τύπο αυτούσιο το απόσπασμα της παρούσας απόφασης που αφορά τα θέματα του κτηματολογίου, να γίνει ενημέρωση με Δελτίου Τύπου για το περιεχόμενό της, και γενικά να γίνεται συστηματική εκ μέρους του συλλόγου προβολή στα ΜΜΕ των προβλημάτων του κτηματολογίου, των υπαιτίων αυτών και των θέσεών μας σχετικά με τα προβλήματα αυτά, ώστε να γίνει σαφές ότι δεν

ευθύνεται ο συμβολαιογράφος για την παρούσα κατάσταση και ότι, αντιθέτως, έχει εντοπίσει εγκαίρως τα προβλήματα και προτείνει λύσεις.

2/ Κάθε απορριπτική απόφαση για καταχώριση από Κτηματολογικό Γραφείο θα ελέγχεται από την Νομική Υπηρεσία του Συλλόγου, θα λαμβάνονται δε όλα τα απαιτούμενα μέτρα και θα διενεργούνται

Η πρόταση των μελών της μειοψηφίας για δημιουργία τριμελούς επιτροπής εκπροσώπησης έναντι των αρμοδίων υπηρεσιακών φορέων, για τη διαχείριση των θεμάτων του κτηματολογίου, με μέλη την αντιπρόεδρο του Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ. κ. Ελένη Κοντογεώργου, τον γ.γ. κ. Θεόδωρο Χαλκίδη και τον πρώην πρόεδρο του Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ. κ. Κων/νο Βλαχάκη δεν τέθηκε προς ψήφιση, δεδομένου ότι ουδείς από τους προταθέντες αποδέχτηκε συμμετοχή του σε τέτοια επιτροπή.

**β) Θέματα Υπουργείου Οικονομικών-ΑΑΔΕ-myPROPERTY-MyDATA
(εισηγητές κ.κ. Γεώργιος Ρούσκας & Ευτυχία Καραστάθη)**

Μετά από την ενημέρωση από τους εισηγητές για το ισχύον πλαίσιο της υποβολής δηλώσεων φόρου κληρονομιάς για θανάτους μετά την 1-1-2022, μέσω my property και σε έντυπη μορφή και για την επεξεργασία από τη Νομική Υπηρεσία του Συλλόγου διατάξεων τροποποίησης άρθρων του ν 2961 καθώς και των σχετικών αποφάσεων του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ, την τοποθέτηση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τις προτάσεις που διατυπώθηκαν από την μειοψηφία για τις σχετικές διατάξεις του Νόμου και του περιεχομένου των αποφάσεων του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ, τις τοποθετήσεις μελών του Σώματος, έγιναν ομόφωνα αποδεκτές οι δύο υποβληθείσες προτάσεις:

ι) η πρόταση της κ. Κατερίνας Ζεβόλη με το ακόλουθο περιεχόμενο:



«Εκδοση από το Σύλλογο εγκυκλίου, που θα αναφέρει ότι θεωρείται δεδομένο ότι ο Συμβολαιογράφος μπορεί να χρησιμοποιεί κατά την κατάρτιση των πράξεων αποδοχών κληρονομιάς οποιαδήποτε δήλωση φόρου κληρονομιάς έχει υποβληθεί από οποιονδήποτε και καθ' οιονδήποτε τρόπο.

Ο Πρόεδρος του ΣΣΕΑΠΑΔ και Πρόεδρος της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος να εισηγηθεί στη Συντονιστική Επιτροπή τη λήψη ταυτόσημης απόφασης, η οποία θα κοινοποιηθεί σε όλους τους Συμβολαιογράφους της χώρας. Επιπλέον να κοινοποιήσει το σχετικό αίτημά μας στον Διοικητή της ΑΑΔΕ, ώστε να διευκρινιστεί ως προς το σημείο αυτό η σχετική απόφασή του, καθώς δεν μπορεί να γίνει δεκτό να μην μπορεί συμβολαιογράφος να χρησιμοποιήσει μια υποβληθείσα δήλωση που φέρει τα ορθά απαιτούμενα κατά νόμο στοιχεία.

Και ii) Η πρόταση της κ. Ιωάννας Κανελλοπούλου με το ακόλουθο περιεχόμενο:

«Να προκληθεί τροποποίηση της απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ με αριθμό Α. 1106/14-5-2021, η οποία στο άρθρο 5 προβλέπει τις περιπτώσεις για τις οποίες δεν απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. και να προστεθεί η συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομίας στις περιπτώσεις αυτές, κατ' αναλογία της περίπτωσης υπ' αριθ 13. του άρθρου αυτού, που αφορά σε περιπτώσεις μεταγραφής κληρονομητηρίου ή πιστοποιητικού του αρμόδιου δικαστηρίου περί αποποίησης ή μη κληρονομίας.»

γ) Δασικοί χάρτες (εισηγητής κ. Μηνάς Σεφεριάδης)

Εγινε ενημέρωση από τον εισηγητή, ερωτήσεις και συζήτηση. Δεν τέθηκε πρόταση προς ψήφιση.

Λόγω παρέλευσης του χρόνου (παρέλευση της ώρας 9^{ης} βραδινής) οι εργασίες της Γ.Σ. έληξαν με την απόφαση τα λοιπά θέματα να αποτελέσουν αντικείμενο/θέμα ημερήσιας διάταξης της επόμενης Εκτακτης Γενικής της 7^{ης} Μαρτίου 2023.

Αθήνα 28 Φεβρουαρίου 2023

Η πρόεδρος της Συνέλευσης

Φωτεινή Τριγάζη



Η Γραμματέας

Ιωάννα Κανελλοπούλου