



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ

Αθήνα, 3 Νοεμβρίου 2015

Αρ.πρωτ. 617

Προς τον κ. Βύρωνα Νάκο
Πρόεδρο της ΕΚΧΑ Α.Ε.

Αξιότιμε κ. Πρόεδρε,

Σε συνέχεια της επικοινωνίας μας και για την καλύτερη ενημέρωσή σας για τα ζητήματα σχετικά με το Κτηματολόγιο που απασχολούν και δημιουργούν προβλήματα, τόσο στο σώμα των συναδέλφων μας συμβολαιογράφων, όσο και στους ιδιοκτήτες / συναλλασσόμενους, θα θέλαμε να σας εκθέσουμε τα κατωτέρω θέματα. Σκοπός μας είναι η καλύτερη δυνατή συνεργασία μας και η συμβολή μας στην εξάλειψη ή / και αποφυγή δυσλειτουργιών, που δυσχεραίνουν, τελικά, τόσο το δικό σας όσο και το δικό μας έργο.

Αρχίζοντας με τα ζητήματα γενικότερου ενδιαφέροντος, θα θέλαμε να σας επισημάνουμε ένα θέμα του οποίου οι συνέπειες είναι εμφανέστατες στο φόρτο της σχετικής ύλης των Δικαστηρίων: Υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός λανθασμένων εγγραφών στα Κτηματολόγια που έχουν ήδη «κλείσει» (έχει δηλαδή περατωθεί η διαδικασία των δηλώσεων και των αναρτήσεων – ιδίως τα λεγόμενα «παλιά» Κτηματολόγια), οι οποίες εγγραφές δεν οφείλονται σε λάθη των υποχρέων, αλλά σε σφάλματα κατά την επεξεργασία των στοιχείων από τους αναδόχους του Κτηματολογίου. Οι ιδιοκτήτες, όμως, καλούνται πολλές φορές να διορθώσουν αυτά τα λάθη, για τα οποία δεν είναι οι ίδιοι υπεύθυνοι, με τη διαδικασία της έκδοσης δικαστικών αποφάσεων. Η διαδικασία είναι και κοστογόνος και χρονοβόρα και, τελικά, αφήνει ουσιαστικά εκτός συναλλαγής για μεγάλο διάστημα τα ακίνητα που αφορά (αφού κανείς δεν διακινδυνεύει να κάνει πράξη στα ακίνητα αυτά, πριν λυθεί το ζήτημα με το Κτηματολόγιο, ακόμη και στις περιπτώσεις που επιτρέπεται, υπό αίρεση, η όποια πράξη).

Ανάλογα προβλήματα δημιουργεί και η περίπτωση που οι ιδιοκτήτες δεν είχαν δηλώσει, από δική τους παράλειψη, το ακίνητό τους στο Κτηματολόγιο, έχουν, όμως, κανονικότατα, το νόμιμο τίτλο ή σειρά τίτλων, με τις μεταγραφές στο Υποθηκοφυλακείο, που αποδεικνύει πλήρως την ιδιοκτησία τους. Στην περίπτωση αυτή, ενώ ο νόμος, πλέον, ορίζει ρητά ότι μπορεί να γίνει η εγγραφή με τη διαδικασία του προδήλου, έχουν υπάρξει περιπτώσεις Κτηματολογίων που την αρνούνται, παραπέμποντας τους ιδιοκτήτες των ακινήτων στη δικαστική διαδικασία. Η έκδοση από την πλευρά σας ενός εγγράφου, το οποίο θα συστηματικοποιούσε και θα έθετε ενιαίους κανόνες στις περιπτώσεις των προδήλων, διαχωρίζοντας, ταυτόχρονα, αυτά τα οποία θα πρέπει να αντιμετωπίζονται αυτεπαγγέλτως από τα κατά τόπους Κτηματολόγια, όταν περιέλθουν στην αντίληψή τους (κυρίως αυτά που, κατά τα ανωτέρω, οφείλονται σε σφάλματα κατά την επεξεργασία των στοιχείων, αλλά επίσης, κατά την άποψή μας και πασιδηλές περιπτώσεις που η μη διόρθωσή τους δημιουργεί στρεβλώσεις στις εγγραφές στο Κτηματολόγιο) από αυτά που απαιτούν τις ενέργειες των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών (κυρίως αυτά που δεν δηλώθηκαν εγκαίρως, αλλά υπάρχουν οι νόμιμοι τίτλοι και μεταγραφές), ώστε να μην υπάρχουν διαφοροποιήσεις από Κτηματολόγιο σε Κτηματολόγιο, αλλά και με γνώμονα να διευκολύνονται, τόσο οι ιδιοκτήτες, προκειμένου να δηλώσουν την ακίνητη περιουσία τους, όσο και το ίδιο το Κτηματολόγιο, προκειμένου να αποκτήσει αξιόπιστα στοιχεία, θα έλυνε σε μεγάλο βαθμό το πρόβλημα. Όσον αφορά εμάς, στην περίπτωση που, λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, κρίνετε χρήσιμη την έκδοση ενός τέτοιου εγγράφου, θα επιθυμούσαμε να συμβάλλουμε με όσες αναλυτικές παρατηρήσεις και περιπτώσεις έχουμε αποκομίσει από την μέχρι σήμερα εμπειρία μας από τη σχέση μας με τους συναλλασσόμενους / ιδιοκτήτες.

Ένα άλλο ζήτημα που έχει δημιουργήσει πολλά προβλήματα είναι η (συχνή) περίπτωση αποκλίσεων μεταξύ των διαστάσεων / ορίων ακινήτων που αναγράφονται στα οικεία συμβολαιογραφικά έγγραφα και αυτών που αποτυπώνονται στο Κτηματολόγιο. Τα διάφορα κατά τόπους Κτηματολόγια αποδέχονται διαφορετικές αποκλίσεις. Το αποτέλεσμα δημιουργεί αβεβαιότητα για το αν είναι δυνατό ή όχι να συνταχθεί σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση η ζητούμενη από το συμβολαιογράφο πράξη, αν δηλαδή θα γίνει ή όχι δεκτή στη συνέχεια η μεταγραφή της στο αντίστοιχο Κτηματολόγιο. Η υιοθέτηση από την πλευρά σας ενός ενιαίου κανόνα για το όριο απόκλισης θα έλυνε το πρόβλημα. Ακόμη περισσότερο αν τοποθετούνταν σε ένα εύλογο ποσοστό, λαμβανομένου υπόψη ότι στα περισσότερα συμβόλαια, ιδίως για ακίνητα εκτός σχεδίου, αγροτικά, κλπ οι αποκλίσεις είναι συνήθεις. Επίσης η υπόμνηση στα κατά τόπους Κτηματολόγια ότι ισχύει η αρχή «εν τω μείζονι το έλασσον», ότι, δηλαδή,

αν στο Κτηματολόγιο εμφανίζεται μεγαλύτερη έκταση από αυτή του συμβολαίου, σε κάθε περίπτωση η συμβολαιογραφική πράξη ισχύει άνευ ετέρου για την έκταση του συμβολαίου, αλλά και αντίθετα, αν στο συμβόλαιο εμφανίζεται μεγαλύτερη έκταση από αυτή του Κτηματολογίου, η συμβολαιογραφική πράξη ισχύει τουλάχιστον για τη μικρότερη έκταση του Κτηματολογίου, οπότε υπάρχει έννομο συμφέρον του συναλλασσομένου για τη μεταγραφή της πράξης τουλάχιστον για τη μικρότερη έκταση, χωρίς να χρειάζεται αυτός να καταφύγει στο δικαστήριο, θα διευκόλυνε σε πολλές περιπτώσεις.

Σε ότι αφορά τα ζητήματα ειδικότερου ενδιαφέροντος των συμβολαιογράφων θα θέλαμε να σας θέσουμε δύο θέματα:

Το πρώτο αφορά το γεγονός ότι ζητείται από τον συμβολαιογράφο εξουσιοδότηση για να λάβει από το Κτηματολόγιο κτηματολογικά διαγράμματα και αποσπάσματα κτηματολογικών φύλλων των συμβολαίων των οποίων είναι ο συντάκτης. Κατανοείτε ότι οδηγούμαστε σε παραλογισμό στην περίπτωση αυτή και παρακαλούμε θερμώς να δοθούν οι σχετικές κατευθύνσεις στα κατά τόπους Κτηματολόγια, ώστε να διευκολυνθεί το έργο μας.

Το δεύτερο ζήτημα αφορά την εφαρμογή (ή, ορθότερα, την αδυναμία εφαρμογής) της υπ' αρ. 55776/30-12-2014 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, σε ότι αφορά τη διαβίβαση των εγγραπτέων στα Υποθηκοφυλακεία πράξεων και των στοιχείων εγγραφής ή μεταγραφής τους από τους συντάκτες τους συμβολαιογράφους στο ΕΚΧΑ.

Υφίσταται πλήρης αδυναμία από την πλευρά των συμβολαιογράφων να προβούν στη διαβίβαση αυτή, τόσο για νομικούς, όσο και για πραγματικούς λόγους.

Προφανέστατα η επίμαχη Υπουργική Απόφαση, η οποία και από το χρόνο που συντάχθηκε και δημοσιεύθηκε φαίνεται να εκδόθηκε βεβιασμένα, χωρίς γνώση των πραγματικών και νομικών δεδομένων, εκλαμβάνει ως δεδομένη τη (λανθασμένη, όπως γνωρίζετε) υπόθεση ότι ο συντάκτης συμβολαιογράφος κάθε εγγραπτέας πράξης είναι αυτός που προβαίνει στη μεταγραφή της. Όμως η μεταγραφή κάθε πράξης στο οικείο Υποθηκοφυλακείο αποτελεί μέλημα και ευχέρεια των συμβαλλομένων σε αυτή. Δεν υπάρχει υποχρέωσή τους ούτε να τη μεταγράψουν αμέσως, αλλά, αν επιθυμούν, ούτε να τη μεταγράψουν ποτέ. Η συνέπεια της μη μεταγραφής είναι η μη ισχύς της έναντι τρίτων, μέχρι τη μεταγραφή της. Οι συμβαλλόμενοι ούτε υποχρεούνται, ούτε μπαίνουν στον κόπο να ενημερώσουν τον συμβολαιογράφο για το αν και πότε μετέγραψαν την πράξη που τους αφορά. Κατά συνέπεια ο συμβολαιογράφος ούτε δύναται, ούτε δικαιούται να ζητήσει να λάβει γνώση για το αν και πότε μεταγράφεται κάποια πράξη του, ούτε λαμβάνει γνώση στην πράξη στη μεγίστη πλειοψηφία των περιπτώσεων. Η συμμετοχή του τελειώνει με την

κατάρτισή της, την υπογραφή των συμβαλλομένων και την καταχώρισή της στο αρχείο του.

Όσον αφορά τους νομικούς λόγους της αδυναμίας έχουν άμεση σχέση με τα ανωτέρω. Οι εγγραπτές συμβολαιογραφικές πράξεις είναι οι μόνες οι οποίες αποκτούν δημοσιότητα, δηλαδή οι μόνες για τις οποίες έχει δικαίωμα πληροφόρησης οποιοσδήποτε τρίτος. Το δικαίωμα αυτό αποκτάται ακριβώς με την πράξη της εγγραφής ή μεταγραφής τους αντίστοιχα στα οικεία βιβλία των Υποθηκοφυλακείων (ή των Κτηματολογίων, όπου ήδη λειτουργούν). Δηλαδή ο συμβαλλόμενος, με την αυτόβουλη, με δική του θέληση, αίτηση για την εγγραφή ή μεταγραφή της αντίστοιχης συμβολαιογραφικής πράξης επιτρέπει την ενημέρωση κάθε τρίτου. Μέχρι τότε η πράξη αποτελεί προσωπικό δεδομένο.

Συνεπώς: α) Χωρίς να έχει προηγουμένως χωρήσει αυτοβούλως από τους ίδιους τους συμβαλλομένους η διαδικασία της εγγραφής ή μεταγραφής μιας πράξης στο οικείο Υποθηκοφυλακείο δεν μπορεί ο συμβολαιογράφος να χορηγήσει σε οποιονδήποτε τρίτο (ούτε, λοιπόν, στο Κτηματολόγιο) αντίγραφο ή στοιχεία για την πράξη αυτή, β) μόνο με πρωτοβουλία των ίδιων των συμβαλλομένων μπορεί να γίνει η μεταγραφή, συνεπώς ο συμβολαιογράφος (ούτε οποιοσδήποτε άλλος) δεν μπορεί ούτε να τους ζητήσει να την κάνουν, ούτε να τους επιβάλει να τον ενημερώσουν αν και πότε την έκαναν, πολύ περισσότερο δε να τους ζητήσει και τα στοιχεία της μεταγραφής που ζητούνται στην Υπουργική Απόφαση.

Κατά συνέπεια των ανωτέρω, ούτε γνωρίζουμε, ούτε μπορούμε να γνωρίζουμε, αν και πότε μεταγράφεται μια πράξη που συντάξαμε, ούτε μπορούμε να υποχρεώσουμε τους συναλλασσόμενους να μας ενημερώσουν σχετικά, δίνοντάς μας μάλιστα και τις λεπτομέρειες της μεταγραφής, ούτε μπορούμε να στείλουμε αντίγραφα ή πληροφορίες σχετικά με μια συμβολαιογραφική πράξη αν δεν είμαστε σίγουροι ότι έχει αυτή μεταγραφεί.

Θα θέλαμε να προσθέσουμε ότι φρονούμε πως, για όλους τους ανωτέρω λόγους, η υπ' αρ. 55776/30-12-2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής πάσχει και εγγενώς ακυρότητα και από υπέρβαση της νομοθετικής εξουσιοδότησης για την έκδοσή της και από αντισυνταγματικότητα και αντίθεση σε Διεθνείς Συνθήκες, που, ως γνωστόν, έχουν αυξημένη ισχύ και δεν δύνανται να τροποποιηθούν ούτε με νόμο (πόσο μάλλον με Υπουργική Απόφαση).

Επίσης, επειδή τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί ότι πολλές φορές επιχειρείται η νομοθέτηση, ακόμη και σε επίπεδο τυπικού νόμου, εκ του προχείρου, με την αντίληψη ότι με μια απλή διάταξη νόμου μπορούν να λυθούν όλα τα προβλήματα θα θέλαμε να παρατηρήσουμε πως, ακόμη και αν επιχειρούσε ο νομοθέτης, με διάταξη νόμου, να ανατρέψει όλη τη διαδικασία των μεταγραφών (π.χ. αλλάζοντας τον υπόχρεο στη

αντίθετη στις Διεθνείς Συμβάσεις, κατά τα ανωτέρω, αφετέρου θα δημιουργούσε πολλαπλά προβλήματα στις συναλλαγές. Η μεταγραφή δεν είναι απλώς μια τυπικότητα. Υπάρχουν πολλοί λόγοι που οι συμβαλλόμενοι μπορεί να επιθυμούν την καθυστέρηση μεταγραφής μιας πράξης (π.χ. δίδεται γονική παροχή και δεν επιθυμείται η γνώση των άλλων μελών της οικογενείας για αυτό).

Μετά από όλα τα ανωτέρω θα παρακαλούσαμε για τη βοήθεια και τη συμβολή σας, ώστε να αποφύγουμε το αδιέξοδο που δημιουργεί η υπ' αρ. 55776/30-12-2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Τελειώνοντας θα θέλαμε να σας ευχαριστήσουμε εκ των προτέρων για τη βοήθειά σας και την καλή σας διάθεση, την οποία έχουμε κάθε λόγο να θεωρούμε δεδομένη, στην επίλυση των ανωτέρω προβλημάτων. Με τη σειρά σας θα θέλαμε να γνωρίζετε ότι κανείς δεν γνωρίζει και δεν εκτιμά το γεγονός ότι το Κτηματολόγιο είναι ένα έργο μεγίστης σημασίας περισσότερο από εμάς τους συμβολαιογράφους. Επιθυμούμε να προσφέρουμε κάθε δυνατή συνεργασία και βοήθεια, στο μέτρο των δυνάμεών μας, προκειμένου να ολοκληρωθεί. Αποτελεί, άλλωστε, ζωτικής σημασίας εργαλείο για την εξέλιξη και του δικού μας έργου.

Προσδοκούμε νέα σας σύντομα

Με εκτίμηση
ΟΟ Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσκας



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΠΙΘ. ΠΡΩΤ. : 714
ΠΡΕΛΗΦΘΗ : 10 ΔΕΚ. 2015

Αθήνα, 9/12/2015

Οικ. ΠΡ 1929/20.01

Α.Π.: 1534463

Πληροφορίες: κ. Φ. Βακαλοπούλου

Τηλ.: 210 6505631

Προς:

Πρόεδρο κ. Ρούσκα

Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της Χώρας

Γ. Γενναδίου 4, ΤΚ 106 78, Αθήνα

Τηλ.: 210 33 07 450

Fax: 210 38 48 335

Email: notaries@notariat.gr

Αξιότιμε κύριε Πρόεδρε,

Όπως γνωρίζετε, με την υπ' αρ. 55776/2014 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3584) ρυθμίστηκε η ηλεκτρονική υποβολή στην κεντρική ψηφιακή βάση της ΕΚΧΑ Α.Ε. όλων των εγγραφτέων στα Υποθηκοφυλακεία πράξεων κατά το άρθρο 1 παρ. 4 του ν. 2308/1995, όπου αυτή προβλέφθηκε ως υποχρεωτική. Τούτο κρίθηκε απαραίτητο για λόγους επιτάχυνσης της μετάβασης σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου της χώρας και, σύμφωνα με την ίδια απόφαση, η ισχύς της για τις εγγραφτέες πράξεις που περιέχονται σε συμβολαιογραφικά έγγραφα, αρχίζει την 21.12.2015, αφορά δε σε συμβολαιογραφικές πράξεις που θα έχουν μεταγραφεί ή θα εγγραφεί στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων μετά την ημερομηνία αυτή. Σύμφωνα με την παράγραφο 1 της απόφασης, η διαβίβαση των εγγραφτέων πράξεων διενεργείται υποχρεωτικά μέσα σε ένα μήνα μετά τη μεταγραφή ή την εγγραφή τους στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, με ευθύνη του συντάκτη τους.

Το πληροφοριακό σύστημα που θα υποδέχεται τις εν λόγω πράξεις, σε συνδυασμό με τις νέες διαδικτυακές υπηρεσίες που θα τεθούν σε ισχύ το αμέσως επόμενο διάστημα, θα καταγράφει για πρώτη φορά στο σύνολο της χώρας πολύτιμη και επίκαιρη πληροφορία

σχετικά με το πραγματικό ύψος των αξιών των συναλλαγών ακινήτων.

Παράλληλα, η εν λόγω υπηρεσία θα δίνει τη δυνατότητα στο σύνολο του συμβολαιογραφικού κόσμου της χώρας να εξοικειώνεται και να προετοιμάζεται για τη μετάβαση στη νέα γενιά διαδικτυακών υπηρεσιών που θα βασίζεται στην ηλεκτρονική διακίνηση των συμβολαίων.

Για την προβλεπόμενη στην απόφαση διαβίβαση αντιγράφου της πράξης σε ηλεκτρονική μορφή, κατά το χρόνο έναρξης ισχύος της ρύθμισης θα είναι διαθέσιμη στους χρήστες συμβολαιογράφους ειδική διαδικτυακή εφαρμογή της ΕΚΧΑ Α.Ε. που έχει ήδη αναπτυχθεί. Λεπτομέρειες για τη δημιουργία και διαχείριση των χρηστών συμβολαιογράφων των ηλεκτρονικών υπηρεσιών θα αποσταλούν στους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της χώρας πριν την έναρξη ισχύος της ρύθμισης και της λειτουργίας της ηλεκτρονικής υπηρεσίας. Οι αναλυτικές οδηγίες χρήσης της ηλεκτρονικής εφαρμογής καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα θα αναρτηθούν στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες της ιστοσελίδας της ΕΚΧΑ ΑΕ. www.ktimanet.gr/CitizenWebApp/Home_Page.aspx.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε αναγκαία συμπληρωματική διευκρίνιση και πληροφορία

Με εκτίμηση,

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε.

ΣΤΑΜΠΕΛΙΑ
ΕΚΧΑ Α.Ε.
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Αθήνα, 12/10/2015
ΑΝΤΙΣΤΑΘΕΝΣΗ 258 (ΚΑΙ) 155 (Α)
ΚΑΛΟΓΕΡΙΟ, Τηλεφωνικό Κέντρο: 210 05 05 050, E-mail: stamperis@ktimatologio.gr

Βύρωνας Νάκος

Κοινοποίηση:

1. Γραφείο Υπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας secmin@yparep.gr
2. Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας
ypar@yparep.gr
3. Γραφείο Υπουργού Δικαιοσύνης grammateia@justice.gov.gr
4. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας
notaries@notariat.gr
5. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης info@chrousala.gr
6. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ναυπλίου symsynaf@otenet.gr
7. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης terzidix@otenet.gr
8. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Πατρών symsylpatron@otenet.gr
9. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Λάρισας yacons@hol.gr
10. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ιωαννίνων
Fax: [26510 65151](tel:2651065151)
11. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κέρκυρας
Fax: [26630 94482](tel:2663094482), [26610 46104](tel:2661046104)
12. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κρήτης
Fax: [2810 221802](tel:2810221802), symbstylkritis@hotmail.com
13. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσων
Fax: [210 3848335](tel:2103848335), notaries@notariat.gr



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ
ΑΘΗΝΑ

Αθήνα, 14 Δεκεμβρίου 2015

Αριθμ. Πρωτ. 728

Προς τον κ. Βύρωνα Νάκο
Πρόεδρο της ΕΚΧΑ Α.Ε.

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες: Θεόδωρος Χαλκίδης (210-36.14.052,
info@halkidis.eu)

Αξιότιμε κύριε Πρόεδρε,

Μας απεστάλη από το ΕΚΧΑ ΑΕ το με αρ. πρωτ. 1534463/9-12-2015 έγγραφο σχετικά με την υπ' αρ. 55776/2014 υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Θα θέλαμε κατ' αρχή να σας υπενθυμίσουμε ότι σας έχουμε αποστείλει τη με αρ. πρωτ. 617/03-11-2015 επιστολή στην οποία, μεταξύ άλλων θεμάτων, εκθέταμε αναλυτικά τα πολλαπλά νομικά και πραγματικά προβλήματα που γεννά η ως άνω υπουργική απόφαση, σε σχέση με την υποβολή των εγγραπτέων πράξεων «από το συντάκτη τους», όπως προβλέφθηκε από την ως άνω απόφαση, με την εσφαλμένη, προφανώς, εντύπωση πως ο «συντάκτης» (ο συμβολαιογράφος στην προκειμένη περίπτωση) εμπλέκεται στη διαδικασία μεταγραφής ή εγγραφής τους στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία ή κτηματολόγια.

Τα προβλήματα αυτά δεν έχουν αντιμετωπιστεί και είναι ιδιαίτερα αμφίβολο αν μπορούν να αντιμετωπιστούν, τουλάχιστον τα νομικής φύσεως, καθώς γνώμη μας είναι ότι η ανωτέρω υπουργική απόφαση πάσχει εγγενώς ακυρότητα, ερχόμενη, μάλιστα, σε αντίθεση με άμεσα εφαρμόσιμη, υποχρεωτική νομοθεσία υπέρτερης ισχύος, για την προστασία των προσωπικών δεδομένων, γεγονός που πιθανώς δημιουργεί σε εμάς τους συμβολαιογράφους νομικό ζήτημα σύγκρουσης καθηκόντων.

Σε κάθε περίπτωση, με δεδομένο ότι το αρμόδιο για τους συμβολαιογράφους Υπουργείο είναι το Υπουργείο Δικαιοσύνης, στο οποίο ανήκει και η αποστολή της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, θεωρούμε αναγκαίο να απευθυνθούμε σε αυτό, προκειμένου να διευκρινισθούν τα ζητήματα που τίθενται και να μη βρεθούμε, τόσο εμείς όσο και εσείς, τυχόν υπόλογοι για παράβαση άλλων νόμων, υπέρτερης ισχύος από την ανωτέρω υπουργική απόφαση.



Ευνημμένο: Το υπ' αριθμ. 617/03-11-2015 έγγραφο της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος

Κοινοποίηση:

1. Γραφείο Υπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας
2. Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας
3. Γραφείο Υπουργού Δικαιοσύνης
4. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης
5. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Ναυπλίου
6. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης
7. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Πατρών
8. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Λάρισας
9. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Ιωαννίνων
10. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κέρκυρας
11. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κρήτης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ
Α Θ Η Ν Α

Αθήνα, 17 Δεκεμβρίου 2015

Αριθμ. Πρωτ. 741

Προς τον κ. Βύρωνα Νάκο
Πρόεδρο της ΕΚΧΑ Α.Ε.

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες: Θεόδωρος Χαλκίδης (210-36.14.052,
info@halkidis.eu)

Αξιότιμε κύριε Πρόεδρε,

Σε σχέση με το τελευταίο, με αρ. πρωτ. 1534463/9-12-2015, έγγραφό σας, θα θέλαμε για μια ακόμη φορά να σας υπενθυμίσουμε ότι υφίστανται πολλαπλά προβλήματα, νομικά και πραγματικά, σε ότι αφορά την υπ' αρ. 55776/2014 υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Σας επισημαίναμε τα σημαντικότερα από τα προβλήματα αυτά αρχικά στην από 03-11-2015 και με αρ. πρωτ. 617 επιστολή μας. Επανήλθαμε με υπενθύμιση στο από 14-12-2015 και με αρ. πρωτ. 728 έγγραφό μας.

Στους προβληματισμούς μας αυτούς δεν έχουμε λάβει ακόμη απάντηση. Είναι, όμως, προφανές, κατ' αρχή, ότι δεν είναι δυνατόν να ζητείται από τους συμβολαιογράφους και τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους – κατ' εξοχή φύλακες της νομιμότητας, από τη φύση του λειτουργήματός τους – να παραβλέψουν την πιθανή αντίθεση της ως άνω υπουργικής απόφασης σε άλλη, υπέρτερη και επίσης άμεσα ισχύουσα, νομοθεσία (υπενθυμίζεται και πάλι ότι αναφερόμαστε στην εν γένει νομοθεσία περί προσωπικών δεδομένων), χωρίς ικανοποιητική απάντηση στα σχετικά επιχειρήματα. Ούτε, βέβαια, είναι δυνατόν να παρακαμφθεί, χωρίς απάντηση, το ερώτημα με ποιο ακριβώς τρόπο και με ποιο δικαίωμα είναι δυνατόν ο συμβολαιογράφος να λαμβάνει γνώση πότε και ποια έγγραπτα ή μεταγραφικά πράξη του μεταγράφηκε από τους συμβαλλομένους που την υπέγραψαν, όταν αυτό αποτελεί δικαίωμά τους και από πουθενά δεν προβλέπεται, ούτε είναι δυνατόν να προβλεφθεί, πως ενημερώνουν το συντάξαντα συμβολαιογράφο όταν αποφασίσουν να την μεταγράψουν.

Όσο δεν δίδονται πειστικές απαντήσεις σε αυτά και στα υπόλοιπα ζητήματα που έχουμε θέσει με τις προαναφερθείσες επιστολές μας δεν είναι δυνατό να προχωρήσει με οποιονδήποτε τρόπο η υλοποίηση των όσων προβλέπονται στην ανωτέρω υπουργική απόφαση.

Όμως, πέρα από τα παραπάνω, σε σχέση με την αυστηρά τεχνική πλευρά της υπόθεσης, θα παρακαλούσαμε, στα πλαίσια της καλής συνεργασίας μας, να υπάρχει αμοιβαία κατανόηση των ιδιαιτεροτήτων του επαγγέλματος που καθένα από τα δύο συνεργαζόμενα μέρη ασκεί και να αποφεύγονται βιαστικές και χωρίς ουσιαστική σημασία ενέργειες που απαιτούν από τους Συλλόγους και τους συμβολαιογράφους να αφήνουν τα γραφεία τους σε περιόδους έντονης εργασίας ή ελλιπούς στελέχωσης (ενδεικτικά Θερινή περίοδος Αυγούστου, εορτές Χριστουγέννων, Πάσχα κλπ.), προκειμένου να προσέλθουν να εκπαιδευτούν ως διαχειριστές σε μία πλατφόρμα που ακόμα δεν έχει ολοκληρωθεί, με χρήστες που δεν έχουν εκπαιδευθεί και με νομικά και ουσιαστικά προβλήματα άλυτα ακόμη.

Κατανοούμε πλήρως και συμμεριζόμαστε απολύτως τη σπουδαιότητα του έργου της Κτηματογράφησης της χώρας μας, πράγμα που αποτελεί και δική μας επιθυμία. Δεν είναι, όμως, δυνατόν να τίθενται, εις βάρος του χρόνου και με δαπάνη των συμβολαιογράφων, χρονικά περιθώρια που δεν τηρούνται και προθεσμίες για την ολοκλήρωση έργων που δεν ολοκληρώνονται. Θα πρέπει αυτά που ζητούνται να είναι εφικτά και να λαμβάνονται υπόψη οι εν γένει επαγγελματικές μας ανάγκες και δυνατότητες.

Κατόπιν των ανωτέρω θα σας παρακαλούσαμε κατ' αρχή να μας γνωρίσετε σε τι ενέργειες έχετε προβεί ή προτίθεστε να προβείτε προκειμένου να επιλυθούν τα νομικά και πραγματικά ζητήματα που με τις ως άνω επιστολές μας και με την εν γένει επικοινωνία μας σας έχουμε θέσει.

Ακόμη, σε ότι αφορά το τεχνικό μέρος της υπόθεσης, θα θέλαμε να πληροφορηθούμε αν έχει συγκεκριμενοποιηθεί το πότε θα είναι λειτουργική και ολοκληρωμένη η πλατφόρμα εργασίας σας, πού και πότε θα γίνουν οι ημερίδες εκπαίδευσης των μελών των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων πανελλαδικά, όπως είχατε δεσμευθεί, για την χρήση της πλατφόρμας προκειμένου να αποστέλλονται προς καταχώριση τα συμβόλαια στο λειτουργούν κτηματολόγιο, καθώς και σε ποια φάση βρίσκεται το δεύτερο στάδιο της έρευνας, το οποίο και μας ενδιαφέρει ιδιαίτερα.

Προσδοκούμε νέα σας σύντομα

