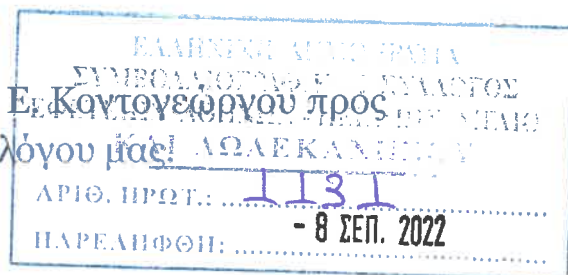


Ενημέρωση για το Κτηματολόγιο στην κα. Ε. Κοντογεώργου προς
επίρρωσή της στην εκπροσώπηση του Συλλόγου μας!



Η ενημέρωσή μου καλύπτει το χρονικό διάστημα από τον Απρίλιο του 2022 έως και την πρώτη Γενική Συνέλευση, δηλαδή πριν τη συνάντησή μας με τον Υφυπουργό κ. Θ. Λιβάνιο, στην οποία συμμετείχατε. Έκτοτε έχετε παρακολουθήσει τα γεγονότα από κοντά και δεν υπάρχει κάτι που δεν γνωρίζετε.

A) Συγκεκριμένα συναντήθηκα στα γραφεία του φορέα στον Χολαργό την 13/04/2022 με τους κ.κ. Στ. Κοτσώλη (Γεν. Διευθυντή) και Γ. Μουραφέτη

Με γνώμονα τότε και δεδομένο (διότι δεν είχε υπάρξει έως τότε, επίσημη αντίδραση της Ελληνικής Συμβολαιογραφίας, που να είχε εναντιωθεί στην απόφαση του Υπουργείου, στη συνέχεια έγιναν οι γενικές συνελεύσεις) την υποχρεωτικότητα, που θα ξεκινούσε την 01/05/2022, συζητήθηκαν τα ακόλουθα :

- 1) Ως προς την έναρξη της υποχρεωτικότητας, θα παραμείνει η 01/05/2022 ως προς τις γονικές παροχές, δωρεές και αποδοχές κληρονομιάς και μετά από κανένα δίμηνο θα ξεκινήσει η υποχρεωτικότητα για τις αγοραπωλησίες και λοιπές πράξεις και σε τρίτο χρόνο για τις δύσκολες περιπτώσεις. Πρέπει όμως να ζητήσουμε ακρόαση από Υπ. Ψηφ. Διακυβ. και Θ. Λιβάνιο, στην οποία να ζητήσουμε να παραστεί και το Κτηματολόγιο. Θα είναι συγκαταβατικοί, αρκεί να δεσμευτούμε και ανακοινώσουμε εμείς τις ημερομηνίες.
- 2) Ως προς την πλατφόρμα, πλέον θα στέλνει email στην διεύθυνση που έχει δηλώσει ο κάθε συμβολαιογράφος στο μητρώο για την αλλαγή κατάστασης της αίτησης, ώστε να γίνει η πληρωμή εγκαίρως. **(Δεν είναι ευκρινές στη νέα ΚΥΑ)**
- 3) Για κάποια μικροπροβλήματα που έχουν εντοπιστεί στη λειτουργία της εφαρμογής θα στείλω αναλυτικό email και θα επιληφθεί ο κ. Γ. Μουραφέτης να τα φτιάξει. **(Υλοποιήθηκε)**
- 4) Περιμένω απάντηση για την αποστολή των λιστών πληρότητας στα μέλη μας, ώστε σε συνδυασμό και με την

διάταξη του ελέγχου νομιμότητας * να μπορεί να συμβολαιογραφήσει κάποιος με σχετική ασφάλεια. Προτάθηκε από τον κ. Κοτσώλη να γίνει η αποστολή από το Κτηματολόγιο, ώστε να έχει μεγαλύτερη βαρύτητα έναντι των προϊσταμένων. (Υλοποιήθηκε)

- 5) Για την αντιμετώπιση τυχόν τυπογραφικών ή άλλων μικροσφαλμάτων που μπορεί να εμφιλοχωρήσουν σε μια σαρωμένη και υποβληθείσα συμβολαιογραφική πράξη, προτάθηκε η δημιουργία ενός είδος «προδήλου» για αυτές τις πράξεις, χωρίς να γίνεται επανάληψη αυτών.
- 6) Πριν την έναρξη της υποχρεωτικότητας για τις αγοραπωλησίες, θα δοθούν web services από το Κτηματολόγιο (Γ.Μουραφέτης) ώστε εταιρείες «συμβολαιογραφικού λογισμικού» να μπορούν να διασυνδεθούν και να γίνει πιο απλή και γρήγορη η διαδικασία. (ο κ. Μουραφέτης είναι διστακτικός γιατί θέλει πρώτα να λειτουργήσει σε μεγαλύτερη κλίμακα πιλοτικά η εφαρμογή, να διορθωθούν τυχόν σφάλματα και μετά να δώσει web services).
- 7) Υπάρχει και συνεργασία με την ΑΑΔΕ, ώστε να γίνεται αναζήτηση προσώπων και ταυτοποίηση μόνο με τον ΑΦΜ, αλλά με την εμπειρία που έχουμε από τις συνεργασίες της ΑΑΔΕ, μάλλον θα αργήσει. (αυτό θα έλυνε το πρόβλημα που ένα φυσικό πρόσωπο είναι καταχωρημένο πολλές φορές με διαφορετικά στοιχεία π.χ. ταυτότητας ή διεύθυνσης κατοικίας). (Απ' όσο γνωρίζω υλοποιείται ή θα υλοποιηθεί άμεσα).

* Ετοιμάζουν τροποποίηση της διάταξης που περάσαμε, σε κάποια σημεία, γιατί όπως λένε με την ουσιαστικά μη αμφισβήτηση των πρώτων εγγραφών κατέστησαν αυτομάτως οριστικές. Δεν πάνε να την ανατρέψουν, αλλά να προσθέσουν κάποια ακόμη «σημεία ελέγχου». **ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΕΓΓΡΗΓΟΡΣΗ – (Μέχρι πρόσφατα δεν υπήρχε κάτι σχετικό στο Υπουργείο, σύμφωνα με τις πληροφορίες μου).**

Προβλήματα που αντιμετώπισα :

Ασυμβατότητα των νέων, άυλων ψηφιακών υπογραφών με την πλατφόρμα του Κτηματολογίου. Δεν είχε ενημερωθεί η πλατφόρμα με τους παρόχους των ψηφιακών υπογραφών με αποτέλεσμα όταν προσπαθούσαν να ανεβάσουν ψηφιακά υπογεγραμμένο έγγραφο να τους εμφανίζει ότι δεν είναι έγκυρη η Ψηφιακή Υπογραφή. ΛΥΘΗΚΕ

Σύμφωνα με πληροφορίες συναδέλφων που διενεργούν πλειστηριασμούς δεν ανεβαίνουν στην πλατφόρμα του Κτηματολογίου οι περιλήψεις των κατακυρωτικών εκθέσεων των πληστηριασμών. ΛΥΘΗΚΕ

Προβλήματα που εκκρεμούν :

Θα τους στείλω λίστα με μικροδιορθώσεις στην πλατφόρμα, που δεν είναι ουσιαστικές αλλά σε κάθε περίπτωση πρέπει να λυθούν.

Μου μετεφέρθη, αλλά δεν είναι αξιόπιστη η πηγή, ότι ως προς το πρόδηλο για τις συμβολαιογραφικές πράξεις, το πήραν πίσω. Πρέπει να επιμείνουμε γιατί είναι ουσιαστικό και πολύ σημαντικό για την εικόνα μας να μπορούμε να διορθώνουμε συμβόλαια σε επουσιώδη σφάλματα και να μην χρειάζεται να γίνουν επαναλήψεις συμβολαίων.

Άλλα θέματα που πρέπει να επισημανθούν, αλλά δεν έχουν καμία σχέση με την υποχρεωτικότητα της υποβολής είναι οι μεγάλες καθυστερήσεις στην εγγραφή των πράξεων και η ανασφάλεια που δημιουργεί στους πολίτες και στους επενδυτές. Η ενιαία εφαρμογή του νομικού ελέγχου με συγκεκριμένες οδηγίες προς τους προϊστάμενους των Κτηματολογικών Γραφείων σύμφωνα με την τελευταία ισχύουσα νομοθεσία.

Ως προς τις καθυστερήσεις έθεσα το θέμα ότι π.χ. το 2+1 που γράφουμε στα συμβόλαια σε περίπτωση δανείου πλέον δεν ισχύει γιατί απαιτούνται τουλάχιστον 4 μήνες για την καταχώριση του συμβολαίου και επιπλέον χρόνος για την

εγγραφή της προσημείωσης ώστε να εκταμιεύσει η τράπεζα. Ότι υπάρχουν κοινωνικά θέματα, θέματα επιβίωσης όταν δεν μπορεί κάποιος να εκποιήσει άμεσα περιουσία που π.χ. κληρονόμησε, ή για λόγους ασθένειας χρειάζεται χρήματα, και η καταχώριση μιας αποδοχής κληρονομιάς ή ενός συμβολαίου κάνει τρεις με τέσσερις μήνες.

Β) Στη συνέχεια μεσολάβησαν οι γενικές συνελεύσεις, το αποτέλεσμα – οι αποφάσεις των οποίων κοινοποιήθηκαν στο φορέα και στο Υπουργείο, η συνάντησή μας στα γραφεία του Κτηματολογίου, η συνάντησή μας στα γραφεία του Υφ. Θ. Λιβάνιου, η παράταση μέχρι το τέλος Οκτωβρίου 2022 και οι τρεις συναντήσεις με την κα. Κουκούτση, την κα. Γεωργούντζου, τους προέδρους της ΣΕΣΣΕ και των μελών του ΔΣ μας, όπου εγχειρίστηκαν οι έγγραφες προτάσεις μας (με συντάκτη τον κ. Γ. Πούλιο), συζητήθηκαν και αναμένουμε τυχόν αποτελέσματα από αυτές τις συζητήσεις.

Σύμφωνα με τις πληροφορίες μου, το Υπουργείο δύσκολα θα δώσει άλλη παράταση εκτός και αν προκύψει κάτι έκτακτο, π.χ. δεν είναι έτοιμοι να μπουν στην πλατφόρμα οι δικαστικοί επιμελητές, ή πέφτει το σύστημα του Κτηματολογίου και δημιουργείται πρόβλημα. Θεωρώ ότι πρέπει να πιέσουμε προς αυτή την κατεύθυνση, ειδικά στο θέμα της χρονικής προτεραιότητας και της ασφάλειας των συναλλαγών, σε συνδυασμό με το θέμα των Δικαστικών Επιμελητών, γιατί ακόμα και αν προχωρήσει το Υπουργείο στην έναρξη της υποχρεωτικότητας για μερικές από τις πράξεις π.χ. χαριστικές και κληρονομίες, πάλι δημιουργείται πρόβλημα αν κάποιος πάει στο γραφείο αυτοπρόσωπα να εγγράψει μια κατάσχεση και ο συμβολαιογράφος προσπαθεί ηλεκτρονικά να υποβάλλει προς καταχώριση πράξη.

Σε κάθε περίπτωση το σημαντικότερο θέμα όλων κατά την άποψή μου είναι το θέμα της ευθύνης μας, που δεν έχω δει να έχει σημειωθεί κάποια πρόοδος. Μετά τη συνάντησή μας στο Κτηματολόγιο, είχαμε κάτσει με την κα. Γεωργούντζου και είχε φτιάξει ένα σχέδιο διάταξης αλλά χρήζει περαιτέρω επεξεργασίας και δεν μας έχει παρουσιάσει κάτι καινούργιο ή

επεξεργασμένο. Μας είχε διαβάσει τη διάταξη και δυστυχώς δεν έχω το κείμενο.

Γ) Ο δικός μας στόχος ήταν και είναι το παράλληλο σύστημα, αυτό θα πρέπει να παγιωθεί στις θέσεις μας και να διατυπωθεί πλέον ευθαρσώς και σε όλους τους τόνους προς όλους τους φορείς.

Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δείξετε να μην μεταφερθεί το βάρος στα τυχόν λάθη που εμφιλοχωρούν στις πράξεις μας, όπως δυστυχώς είχε δημιουργηθεί η εντύπωση στη συνάντηση της συντονιστικής με το Κτηματολόγιο, γιατί παρουσιάζει την εικόνα του συμβολαιογράφου που συνεχώς κάνει λάθη και δεν μπορεί να ελέγξει το έγγραφό του. Έχω προσπαθήσει πολύ και θεωρώ πως σε ένα μεγάλο μέρος έχω ανατρέψει τη συγκεκριμένη εντύπωση που δημιουργήθηκε εκείνη την ατυχή στιγμή από μέλη ΔΣ των λοιπών Συλλόγων.

Πρέπει να τονίζουμε σε κάθε μας συνάντηση το μείζον θέμα των προδήλων και των καθυστερήσεων στις εγγραφές, καθώς και την απαράδεκτη και δυσανάλογη μετάθεση της ευθύνης της εμπρόθεσμης καταχώρισης στον συμβολαιογράφο. Ευνόητο ότι σε περίπτωση που συνάδελφος αναλαμβάνει να το πράξει να θεσπισθεί ικανή αμοιβή, ανάλογη και με την ευθύνη την οποία αναλαμβάνει.

Θα είμαι στη διάθεσή σας αν χρειαστείτε κάτι επιπλέον ή κάποια επεξήγηση.

Θεόδωρος Χαλκίδης

Γενικός Γραμματέας ΣΣΕΑΠΑΔ

