



ΙΟΑΝΝΑ ΚΑΝΕΛΛΟΠΟΥΛΟΥ  
Συμβολαιογράφος  
Ψηφιακά Υπογεγραμμένο  
12.12.2023 17:10

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ  
ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ  
των μελών του Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ.  
της 11-12-2023**

Την 11<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, ημέρα Δευτέρα και ώρα 15.30', στην Αθήνα, στο ξενοδοχείο «ROYAL OLYMPIC» (επί της οδού Αθανασίου Διάκου 28-32, Αθήνα), πραγματοποιήθηκε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μελών του Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ., κατόπιν της από 04/12/2023 πρόσκλησης του Προέδρου του Δ.Σ., με τα ακόλουθα θέματα:

1. Εκλογή Προέδρου και Γραμματέα Γενικής Συνέλευσης
2. Ενημέρωση για την πορεία της αποχής
3. Τοποθετήσεις μελών της Γενικής Συνέλευσης.
4. Εκτίμηση της κατάστασης και λήψη απόφασης.

Μετά τη διαπίστωση της νόμιμης απαρτίας, με την παρουσία ικανού αριθμού μελών του Συλλόγου αθροιστικά, δια ζώσης (241 μέλη) και διαδικτυακά (259 μέλη), η Συνέλευση προέβη σε εκλογή ομόφωνα από τα παριστάμενα μέλη Προέδρου και Γραμματέα της Γενικής Συνέλευσης και ακολούθησε ενημέρωση του σώματος από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλη αυτού, αναφορικά με το 2<sup>ο</sup> θέμα.

Μετά την ενημέρωση, την τοποθέτηση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και μελών του Σώματος και τη συζήτηση επί της ως άνω ενημέρωσης, η Συνέλευση εξήγαγε τα εξής **συμπεράσματα**:

Ότι η παρουσία του Υφυπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης, κυρίου Κυρανάκη, στη συνεδρίαση του Δ.Σ. του ΣΣΕΑΠΑΔ που έλαβε χώρα στις 4/12/2023 στα γραφεία του Συλλόγου, **αποτιμάται θετικά** ως προς ότι:

**α) επιβεβαίωσε** εκ νέου την από 17/11/2023 συμφωνία μεταξύ των συναρμοδίων Υπουργείων Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Δικαιοσύνης και της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος, σύμφωνα με την οποία **δεν υφίσταται ζήτημα τροποποίησης του τρόπου κατάρτισης** των συμβολαιογραφικών πράξεων, του **τρόπου τήρησης του αρχείου** του συμβολαιογράφου καθώς και του **τρόπου ελέγχου** της δικαιοπρακτικής ικανότητας των συμβαλλομένων, τα οποία είναι ζητήματα που εξακολουθούν να ρυθμίζονται από την υπάρχουσα νομοθεσία και άρα αναγνωρίστηκε το **εγχάρτο** και συντασσομένο **ενώπιον του Συμβολαιογράφου πρωτότυπο συμβόλαιο**, ως **μοναδικός τρόπος σύνταξης συμβολαιογραφικών πράξεων**, εν όψει της ανάγκης διαφύλαξης της ασφάλειας των συναλλαγών κατά τρόπο συνάδοντα προς το δικαίωμά μας σύστημα.

**β) κατέστησε σαφές** ότι το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης εμμένει στα συμφωνηθέντα στο κοινό δελτίο τύπου περί **μη υλοποίησης** του σκέλους εκείνου, του διεθνούς διαγωνισμού για το έργο «Ηλεκτρονικός Φάκελος Μεταβίβασης Ακινήτων», που αφορά στο ψηφιακό συμβόλαιο.

**γ) πρότεινε** να διοριστεί εκπρόσωπος της Ελληνικής Συμβολαιογραφίας ως μέλος της τριμελούς επιτροπής παρακολούθησης της διαδικασίας συμβασιοποίησης και εκτέλεσης του έργου που έχει προκηρυχθεί στον ως άνω ανοικτό διεθνή ηλεκτρονικό διαγωνισμό.

Ότι παρά ταύτα, η ως άνω θετική αποτίμηση έχει πολλούς αστερίσκους, με δεδομένο ότι η **ασυμφωνία** μεταξύ της προκήρυξης και των άνω συμφωνηθέντων με τους

συμβολαιογράφους καθώς και το γεγονός ότι **ο ανάδοχος** του σχετικού έργου με βάση τον ήδη περατωθέντα διαγωνισμό, θα **έχει αναδειχθεί επί τη βάση** των ρητώς **διαγραφόμενων στην ως άνω δημοσιευθείσα διακήρυξη όρων** και προδιαγραφών και **όχι** επί τη βάση των άνω συμφωνιών και διαβεβαιώσεων προς τους Συμβολαιογράφους, δημιουργούν **απόλυτα εύλογη ανασφάλεια** ως προς τη **νομικά εφικτή δυνατότητα συμβασιοποίησης** και της εκτέλεσης του έργου με **περιεχόμενο αντίθετο προς την προκήρυξη αυτού, επιτείνοντας, σε περίπτωση απραγίας ή εφησυχασμού του συμβολαιογραφικού σώματος, το αίσθημα επανάπαυσης ενόψει αβέβαιων γεγονότων και αγωνίας για την εξέλιξη** των πραγμάτων πέραν του ελέγχου των συμβολαιογράφων (π.χ. ενστάσεις, δικαστικές διενέξεις μεταξύ των διαγωνιζομένων).

**Ότι** περαιτέρω, στο υπό ψήφιση νομοσχέδιο του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης για το Κτηματολόγιο, προβλέπεται πιλοτική εφαρμογή του ηλεκτρονικού φακέλου ενώ **δεν έχει υπάρξει προηγούμενη επίδειξη** της εφαρμογής αυτής στους συμβολαιογράφους.

**Ότι** τα ανωτέρω αποτελούν αποτελέσματα μιας πρόχειρης και βεβιασμένης νομοθέτησης εκ μέρους της Πολιτείας, η οποία αγνοεί συστηματικά τη γνώμη των φορέων που επηρεάζονται και καλούνται να εφαρμόσουν τα νομοθετούμενα, καθιστώντας κενό γράμμα την αναγκαία συμπερίληψη και συνεργασία με αυτούς.

Κατόπιν των ανωτέρω, υποβλήθηκαν οι ακόλουθες προτάσεις:

1. **Αναστολή της αποχής** με στενή παρακολούθηση της υλοποίησης της δέσμευσης περί οριστικής απαλοιφής από τον ηλεκτρονικό φάκελο μεταβίβασης ακινήτου του σκέλους που αφορά στο ψηφιακό συμβόλαιο, με συγκρότηση επιτροπής για την παρακολούθηση και διορισμό συμβολαιογράφου στην τριμελή επιτροπή για τον διαγωνισμό.
  - Σε περίπτωση που δεν απαλειφθεί πλήρως και οριστικά με τη συμβασιοποίηση το σκέλος αυτό, **έναρξη αποχής διάρκειας** από τη σύνταξη των ίδιων πράξεων από τις οποίες απέχουμε και σήμερα, από την επομένη της υπογραφής της σύμβασης και Γενική Συνέλευση άμεσα με την τήρηση των προβλεπόμενων για τη σύγκλησή της.
  - Εάν χωρίς την επίδειξη του e-φακέλου και την αποδοχή κατά τα ανωτέρω των προτάσεων των συμβολαιογράφων έχουμε την έναρξη της πιλοτικής εφαρμογής αυτού, **αποχή των συμβολαιογράφων από τη χρήση αυτού και πιλοτικά.**
  - Σε περίπτωση που επιβληθεί υποχρεωτικότητα ηλεκτρονικής υποβολής με απόφαση του Δ.Σ. του Κτηματολογίου, **αποχή από τη χρήση της σχετικής πλατφόρμας** από την επομένη και άμεση Γενική Συνέλευση εντός των νομίμων προθεσμιών.
2. **Αναστολή της αποχής** έως τις 12/1/2024 και σύγκληση νέας Γ.Σ. στις 12/1/2024 για επανεκτίμηση.
3. **Αναστολή της αποχής** και αν δεν απαλειφθεί το ψηφιακό συμβόλαιο από τη σύμβαση, αποχή διάρκειας καθολική.
4. **Συνέχιση της αποχής** μέχρι την τήρηση των δεσμεύσεων.
5. **Συνέχιση της αποχής** για μία (1) εβδομάδα, νέα Γενική Συνέλευση στις 18/12/2023 για επανεκτίμηση.

6. **Συνέχιση της αποχής** επ' αόριστον (διάρκειας) και νέα Γενική Συνέλευση στις 8/1/2024 για επανεκτίμηση.
7. **Συνέχιση της αποχής** επ' αόριστον (διάρκειας) και επανεκτίμηση της κατάστασης με νέα Γ.Σ. στις 8/1/2024 με αιτήματα:
  - **Επίσημη γνωστοποίηση** εκ μέρους της Πολιτείας προς τον ανάδοχο – μειοδότη του ανοικτού διεθνούς διαγωνισμού για το έργο «Ηλεκτρονικός Φάκελος Μεταβίβασης» **ως προς την εξαίρεση/απαλοιφή του αρ. 2 σχετικά με το υποέργο «Ψηφιακό συμβόλαιο»,** κοινοποιούμενο επίσημα στη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων.
  - **Δυνατότητα επ' αόριστον υποβολής συμβολαίων** και συνοδευτικών εγγράφων προς τα Κτηματολογικά Γραφεία, τόσο από τον **Συμβολαιογράφο** όσο και από τον **πολίτη, είτε δια ζώσης είτε ηλεκτρονικά με απλή διαβίβαση** ψηφιακά υπογεγραμμένων αντιγράφων συμβολαίων και περιλήψεων και σκαναρισμένων λοιπών δικαιολογητικών.
  - Την **παύση των αντιφατικών δημόσιων τοποθετήσεων** εκ μέρους των αρμοδίων κυβερνητικών αξιωματούχων, σχετικά με το συμβόλαιο και τον συμβολαιογράφο που θέτουν εν αμφιβόλω την επίτευξη συμφωνίας στη βάση του «έγχαρτου» συμβολαίου.
  - **Κονδύλι για ψηφιοποίηση** της υλικοτεχνικής υποδομής των συμβολαιογραφείων.
  - Αποστολή της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης με Δελτίο Τύπου σε όλα τα Μ.Μ.Ε. και σχετική ενημέρωση του σώματος.

Η περιφρούρηση της αποχής να γίνεται με ελέγχους από υπαλλήλους του ΣΣΕΑΠΑΔ στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών και στα περιφερειακά Κτηματολογικά Γραφεία και στην πλατφόρμα των πλειστηριασμών και με αποστολή αντιγράφου αποσπιάσματος από το Βιβλίο Συμβαλλομένων των ελεγχόμενων κατά περίπτωση συμβολαιογράφων, κεκαλυμμένων των στοιχείων των συμβαλλομένων για λόγους διασφάλισης των προσωπικών δεδομένων. Στέρηση του μερίσματος/ διανομής για 1 χρόνο στους παραβάτες.

Για τις ανάγκες της ψηφοφορίας, οι προτάσεις συνοψίστηκαν στις εξής 2, με συναίνεση των αντίστοιχων προτεινόντων:

1. Η **Αναστολή της αποχής** ως η **πρόταση υπ' αριθμ. 1.** Έλαβε 95 ψήφους δια ζώσης, 14 δια πληρεξουσίου και 143 ψήφους διαδικτυακά, ήτοι συνολικά **252 ψήφους.**

και

2. Η **Συνέχιση της αποχής** επ' αόριστον (διάρκειας) και σύγκληση νέας Γ.Σ. στις 8/1/2024 για επανεκτίμηση και λήψη νέων σχετικών αποφάσεων, ως η **πρόταση υπ' αριθμόν 7.** Έλαβε 177 ψήφους δια ζώσης, 13 δια πληρεξουσίου και 167 ψήφους διαδικτυακά, ήτοι συνολικά **357 ψήφους.**

**Αιτήματα:**

Τα ανωτέρω υπό τον αριθμό 7 προτεινόμενα.

**Η αποχή περιλαμβάνει:**

**α)** όλα τα μεταβιβαστικά συμβόλαια από οποιαδήποτε αιτία καθώς και από την υποβολή των αντιστοιχών σχετικών δηλώσεων φόρου είτε μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας myPROPERTY είτε μέσω οποιασδήποτε άλλης διαδικασίας.

**β)** την διενέργεια πλειστηριασμών, την σύνταξη περιλήψεων κατακυρωτικής έκθεσης κατόπιν δημοσίου αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού και την υπογραφή πράξεων εξοφλήσεως πλειστηριάσματος

**εξαιρουμένων** εκ του πλαισίου αποχής μας της συντάξεως προσυμφώνων συμβολαίων ασχέτως καταβολής ή όχι αρραβώνων, πράξεων συστάσεως ή τροποποίησης διηρημένης ιδιοκτησίας, καθ' ό μέτρο δεν έχουν μεταβιβαστικό αποτέλεσμα (αναλογική αξία), πράξεων αποδοχής κληρονομίας, διαθηκών, πληρεξουσίων, ενόρκων βεβαιώσεων, διαδικαστικών πράξεων κατάθεσης εγγράφων, αναγγελιών απαιτήσεων και λοιπών παγίων πράξεων καθώς επίσης και της υποβολής δηλώσεων φόρου κληρονομιάς είτε μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας myPROPERTY είτε μέσω οποιασδήποτε άλλης διαδικασίας.

Υπενθυμίστηκε στο σώμα η ήδη ληφθείσα από 28/02/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης περί Αποχής σε περίπτωση έναρξης της υποχρεωτικής ηλεκτρονικής υποβολής των πράξεων προς καταχώριση στα Γραφεία του Φορέα, η οποία θα είναι 20ήμερη και κατά την τελευταία ημέρα αυτής θα διενεργηθεί νέα Γενική Συνέλευση.

Τέθηκε επίσης σε ψηφοφορία η πρόταση συναδέλφου (κυρίας Ζεβόλη) περί **μη αποδοχής εκ μέρους των συμβολαιογράφων ευθύνης ως προς την πληρότητα και την ακρίβεια** εγγράφων που εκδίδονται από οποιαδήποτε υπηρεσία και αναρτώνται από τον συμβολαιογράφων στον ηλεκτρονικό φάκελο και αποχής ακόμα και από την πιλοτική εφαρμογή του ηλεκτρονικού φακέλου εφόσον αυτός καταστεί υποχρεωτικός, μέχρι να έχουν πλήρη εικόνα σχετικά με αυτόν ώστε να μπορέσουν να αξιολογήσουν την κατάσταση και να διατυπώσουν τη θέση τους σε σχέση με την εφαρμογή αυτή. Η πρόταση έλαβε συνολικά **υπέρ 350 ψήφους** (113 ψήφους δια ζώσης και 237 διαδικτυακά) και **13** μέλη διαδικτυακά ψήφησαν **κατά**.

Σημειώνεται ότι, περί ώρα 21.25 και ενώ είχε λήξει η ψηφοφορία, ο Πρόεδρος κύριος Ρούσκας δήλωσε ότι, απερχομένης της πλειοψηφίας του σώματος από την αίθουσα, δεν τίθενται άλλα θέματα προς ψηφοφορία και λύθηκε η συνεδρίαση.

Αθήνα 11 Δεκεμβρίου 2023

Η Πρόεδρος  
Ιωάννα Κανελλοπούλου

Η Γραμματέας  
Βασιλική Κατιντσάρου