

Νοτάριος

Το είδη ύβαιο όιυ αΐαίαι άόάαεία αΐιιΡϋι Εαάάΐύ ύ έαόάίίί Έε-

Τάαόι÷ 4 - 'ΆΈε'Ά'α.°Έ; ΆΈ'α'Ά'α.αϣ | Αϣ>> μ'Ά'Ά'α 2003

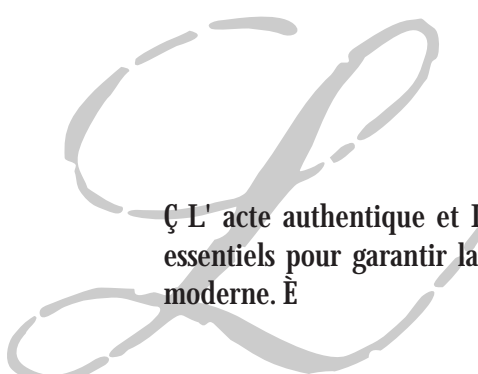


» ° Ä ° 1 ° Á Ñ a
&
» ° Ä Æ Ä 1 Ñ a
Άέΐ ϣεί έδòι óôÀôá÷ ôöî
αΐί âί ì áεί ϣòÀæöî



¼ ° ° ϣ × Ñ a : ° Æ , » ° Æ Ñ × Ñ ; 1 Ñ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΡΑΣΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΙΚΡΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ
Μεσογειακή Σύνοδος
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΡΑΣΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΙΚΡΗΣ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ



Ç L' acte authentique et l' institution notariale constituent des rouages essentiels pour garantir la libertŽ, la securitŽ et la Justice dans un Etat moderne. È

(U.I.N.L.)

ÇÆi ðæí Üðéi çî è óΦðè óá÷ õì ù òùí àíì áæí çðáæéí à áççðÀæí ù éáéí òùí-
âíì áæí çðáæéí ð÷ ðáóí ð÷ òùí éóõì àì õì ù÷ ááóéí à÷ Àéí íá÷ çéá òèí áççàè-
òè òè÷ àì àùòáðÝá÷, òè÷ áóæÀì áéá÷ éáé òè÷ áæé áéí òáíè÷ òá Ûíá òáçøðííí
èðÀõì ÷.È

! áççðóíéá '¶íðóè ðáðæéÜ÷ áùí àíì áæí çðáæÝá÷

EDITORIAL	3
Το βήμα της αλληλογραφίας	4
ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ	
Άρθρο 32 Ν 2459/1997.....	6
Ανήλικοι και συμβόλαια	8
ΦΑΚΕΛΟΣ	
Κτηματολόγιο	10
ΕΠΩΝΥΜΩΣ	
Κοράκια: Είναι κι αυτά ωφέλιμα	14
ΕΚ ΤΩΝ ΕΣΩ	
Εξετάσεις υποψηφίων Συμβολαιογράφων	16
ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ	
Χρηματοδοτική μίσθωση	18
Η ηλεκτρονική διακυβέρνηση και ο Συμβολαιογράφος.....	22
ΔΙΑΔΙΚΤΥΩΘΕΙΤΕ	26
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΝΕΑ	28
ΑΦΙΕΡΩΜΑ	
Μαρκιανός και Μαρτύριος: Οι 'Άγιοι προστάτες των Συμ/φων.....	32
ΕΠΩΝΥΜΩΣ	
Αριστοτέλης ο Σταγειρίτης	34
Η ΔΙΚΗ ΣΑΣ ΣΕΛΙΔΑ.....	36
ΕΠΩΝΥΜΩΣ	
Η Ελληνική γλώσσα στα συμβόλαια	37
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	38
Η ΔΙΚΗ ΣΑΣ ΣΕΛΙΔΑ	40
ΓΛΩΣΣΑΜΥΝΤΩΡ.....	42
ΑΡΧΕΙΟΦΥΛΑΚΕΙΟ.....	43
Η ΔΙΚΗ ΣΑΣ ΣΕΛΙΔΑ.....	46
ΑΠΟΔΕΛΤΙΩΘΕΙΤΕ.....	47



Πείθαυτοί!!! Και τους προστάτες μας Αγίους, Μαρκιανό και Μαρτύριο αλλά και τη συμπλήρωση ενός χρόνου της έκδοσης. 4 τεύχη, 4 τρίμηνα. Κι εμείς μετράμε σ' ένα συναισθηματικό απολογισμό, τις χαρές και τις απογοητεύσεις που μας έδωσε αυτή η έκδοση. Τις αγωνιώδεις προσπάθειες ενός χρόνου, ανάκατες με αμφιβολίες και δυσπιστία για να εκδοθεί το πρώτο τεύχος. Αλλά και κείνη τη χειμωνιάτικη μέρα του περασμένου χρόνου που σφίξαμε στα χέρια μας αυτό το ιστορικό πρώτο τεύχος, τότε που δεν πιστεύαμε στα μάτια μας, ότι επιτέλους, έγινε χαρτί, έγινε εξώφυλλο. Εκείνη την πετυχημένη παρουσίαση το ανοιξιάτικο πρωινό του Μαρτίου, που μας έδωσε την ευκαιρία να εμφανιστούμε δυναμικά, μ' ένα σύγχρονο κοινωνικό και νομικό

Αἰ ςαἰ ὤοἰ εἰ ἰ ὁὰὰθῖ ÷

προσωπείο στο κοινό της πόλης. Εκείνες τις ανώνυμες στιγμές, όταν ένας φάκελος φτάνει στη συντακτική επιτροπή από κάποια γωνιά της Ελλάδας, τότε που τα πρόσωπα γεμίζουν συγκίνηση και τον ανοίγουν με λαχτάρα. Τότε που ένα τεύχος γεννιέται.... Τότε που παύεις ν' αναρωτιέσαι αν αξίζει να συνεχίσεις. Αλλά και εκείνες τις επώδυνες στιγμές που διαπιστώνεις πως κάποιοι συνάδελφοι δυστυχώς μένουν μόνο στο εξώφυλλο.

Έχουμε ακόμη πολλά να πούμε. Το "ΝΟΤΑΡΙΟΣ" μόλις τώρα γεννήθηκε. Περιμένουμε τη συμμετοχή των Βαλκανίων συναδέλφων μας. Περιμένουμε τις παρουσιάσεις από τη συμμετοχή της χώρας μας στα Διεθνή δρώμενα της Συμβολαιογραφίας. Και όπως πάντα - **εἰεἰεἰεἰεἰ** ÷- περιμένουμε τη δική σας ενεργή συμμετοχή. Για να τα εκατοστήσουμε!!!

Για τη συντακτική επιτροπή
Χριστίνα Φαρδῆ



ΑΥΨΗ^aΗ^a aΥΜΒΟ^aΑΙΟ; ΡΑ^{1/4}ΙΚΗ^a Υ^aΗ^a

Με την παρούσα επιστολή θα ήθελα να εκθέσω μερικές σκέψεις για την αύξηση της συμβολαιογραφικής ύλης

1) Ως είναι γνωστόν οι αποδοχές της κληρονομίας γίνονται ενώπιον συμβολαιογράφου. Για το ενιαίο της υπόθεσης και για την καλύτερη περίπτωση της αντιμετώπισης οποιωνδήποτε εμφανισθησομένων προβλημάτων, και οι αποποιήσεις της κληρονομίας που σήμερα γίνονται ενώπιον του Γραμματέα του Πρωτοδικείου, να γίνονται ενώπιον συμβολαιογράφου. Πολλές φορές οι γραμματείς του Πρωτοδικείου δεν έχουν νομικές γνώσεις ή δεν

έχουν ασχοληθεί με τα αποτελέσματα της αποποίησης και αντί να δώσουν λύσεις, δημιουργούν προβλήματα. Ενώ ο συμβολαιογράφος θα εξηγήσει στους πελάτες του με λεπτομέρεια τα αποτελέσματα της αποποίησης, θα συντελέσει στην επέλευση του επιδιωκόμενου σκοπού με πλήρη περιγραφή των ακινήτων της κληρονομίας και θα μεριμνήσει στη μεταγραφή της πράξης της αποποίησης. 2) Επειδή τα κύρια καθήκοντα του συμβολαιογράφου περιστρέφονται περί τα ακίνητα και ως εκ τούτου οι συμβολαιογράφοι είναι κατ'εξοχήν ενήμεροι για την εν γένει διακίνηση αυτών, και για το λόγο της αποσυμφόρησης πολλών υποθέσεων

που εκκρεμούν χρόνια ενώπιον των δικαστηρίων, οι συμβιβασμοί που αποβλέπουν στην επίλυση των διαφορών μεταξύ των διαδίκων και αφορούν ακίνητα γίνονται ενώπιον συμβολαιογράφου, με παράσταση των δικηγόρων των διαδίκων. 3) Να κινηθεί η διαδικασία για την ενεργοποίηση των διατάξεων του άρθρου 1403 του Α.Κ. για την υπογραφή των γονικών συμβάσεων ενώπιον των συμβολαιογράφων, που αφορούν τη ρύθμιση των περιουσιακών στοιχείων των συζύγων και κατά τη διάρκεια του γάμου τους και σε περίπτωση λύσης αυτού δια διαζυγίου. 4) Επίσης για την ενιαία αντιμετώπιση, όπως οι υποθήκες, και οι προσημειώ-

σεις να γίνονται ενώπιον των συμβολαιογράφων. Έτσι πάλι θα επιτευχθεί η αποσυμφόρηση των δικαστηρίων από σωρεία υποθέσεων και συντομότερα θα εξυπηρετούνται οι συμβαλλόμενοι. Οι ανωτέρω περιπτώσεις είναι όλες ενδεικτικές και πιστεύω ακράδαντα, όταν ζητηθεί η θέσπισή τους, θα ικανοποιηθεί το αίτημά μας και μάλιστα την εποχή αυτή που το υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών προσανατολίζεται στην ανάθεση μας και καθαρά δικών του αρμοδιοτήτων.

Ο Συμβολαιογράφος
Καστοριάς

Βασίλειος Λ. Σταμπουλίδης

Συνάδελφοι,

Πλην της άλλης γραφειοκρατίας η οποία πλήττει τον κλάδο μας δεν γνωρίζω τι συμβαίνει σε σας, εδώ στα Φάρσαλα, στη ΔΟΥ Φαρσάλων η κατάσταση είναι απελπιστική, όσον αφορά ιδίως τις κληρονομικές υποθέσεις και τις υποθέσεις παραγραφής των δικαιωμάτων των συναλλαχθέντων δωρητών ή δωρεοδόχων. Συγκεκριμένα ζητείται το ΑΦΜ του κληρονομούμενου και τα ΑΦΜ των διασκορπισθέντων σε όλα τα μέρη της γης κληρονόμων για να υποβάλει ένας εκ των κληρονόμων δήλωση. Η προσκόμιση όλων των δικαιολογητικών και του κληρονομούμενου προς τι ;

Για παρόμοιες περιπτώσεις οι κατωτέρω εφορίες (και το λέγω τούτο ειλικρινώς και τιμίως) του Δομοκού και του Αλμυρού, Φθιώτιδος και Μαγνησίας αντίστοιχα, μου απήντησαν ότι δεν χρειάζονται, ότι έχει παραγραφεί το δικαίωμα και ότι για τους πεθαμένους δεν ζητάμε ΑΦΜ. Αρκεί να υπάρχει συμβόλαιο εκ του οποίου να φαίνεται ότι μεταβιβάστηκε κάποτε περιουσιακό δικαίωμα εκ μέρους πωλητού ή δωρητού.

Ο συμβολαιογράφος Φαρσάλων
ΠΕΤΡΟΣ ΚΑΡΑΜΑΝΩΛΗΣ

τον ανώτερο συντελεστή που ισχύει κάθε φορά. Στην περίπτωση αυτή, ο φόρος που καταβλήθηκε και αναλογεί στο ακίνητο που μεταβιβάζεται ή στο εμπράγματο σε αυτό δικαίωμα συμψηφίζεται με το φόρο, ο οποίος αναλογεί με βάση τη δήλωση και εκείνος που καταβλήθηκε τυχόν επιπλέον, επιστρέφεται.

Αν αυτός που μεταβιβάζει δεν έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας, αντί του πιστοποιητικού το προηγούμενου εδαφίου υποβάλλει στον αρμόδιο προϊστάμενο δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνεται ότι δεν έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση ΦΜΑΠ.

Η δήλωση αυτή υποβάλλεται σε δύο αντίτυπα από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο στο μεταβιβάζοντα.

Το πιστοποιητικό ή η υπεύθυνη δήλωση μνημονεύεται στο σχετικό συμβόλαιο.

Τα ανωτέρω αποτελούν αποσπάσματα της υπ' αριθμόν 1015260/34/Γ0013/ΠΟΛ.1040/11.2.1999 εγκυκλίου του υπουργείου Οικονομικών.

Βάσει των ανωτέρω διακρίναμε στην πρακτική μας τις εξής περιπτώσεις:

A. ^αοεί δαοΰοοέ δτιυ άεΰέοι άξιόΛιόάέι άοά οεί 1ε Ιάΰιυάόΰι οΰι ΰοΰι: αΰοΰιΰΰ: εάείάοάάΛιό-άέιΰά οΰι ΰέι ΰοΰι:.

Αντί του πιστοποιητικού της παρ. 1 ή της δήλωσης της παρ. 2 του άρθρου 32 το Ν. 2459/1997 θα υποβληθεί αρμόδιο προϊστάμενο ΔΟΥ υπεύθυνη δήλωση (όχι του Ν. 1599/1986) εις διπλούν στην οποία θα αναγράφεται ότι το ακίνητο αποκτήθηκε μετά την 1η Ιανουαρίου του ίδιου έτους, εντός του οποίου μεταβιβάζεται και συνεπώς δεν είχε υποχρέωση αυτός που το μεταβιβάζει να το περιλάβει στο έντυπο Ε9 ή στη δήλωση ΦΜΑΠ του έτους αυτού. Μαζί με την υπεύθυνη δήλωση ο μεταβιβάζων θα προσκομίζει σε φωτοτυπία τον τίτλο κτήσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

B. ^αοεί δαοΰοοέ δτιυ ε αΰι οοέ οΰι Λοδοΰι 32 ΰάε άεΰιόάΰοΰι οΰι: οΰι ΰοΰι:, ώοάάέΰά οΰι άδΰιάΰι ΰοΰι:.

Το πιστοποιητικό ή η δήλωση του άρθρου 32 του Ν. 2459/1997 ισχύουν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους, δηλαδή του ίδιου έτους εντός του οποίου έχουν εκδοθεί, δεδομένου ότι ο χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι η 1η Ιανουαρίου κάθε έτους και τα πιστοποιητικά ή οι δηλώσεις έχουν διάρκεια ισχύος μέχρι το τέλος του έτους εντός του οποίου έχουν εκδοθεί.

Ως εκ τούτου αν δεν γίνει χρήση των οικείων πιστοποιητικών μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους εντός του οποίου εκδόθηκαν, τότε απαιτούνται νέα πιστοποιητικά για τη μεταβίβαση, η οποία πραγματοποιείται στο επόμενο ημερολογιακό έτος.

ι. ιά οεί εάοάοοέ ιόοοέΰα οΰι άΰι άΰι ιά άοΰι οΰι-άάοέ, σε εκτέλεση προσυμφώνου που έχει συνταχθεί πριν από την ημερομηνία δημοσίευσης του Ν. 2459/1997 (18.2.1997) και δεν περιείχε εξουσιοδότηση στον αγοραστή να υποβάλει δήλωση ΦΜΑΠ αρκεί η προσκόμιση στο συμβολαιογράφο κυρωμένου αντιγράφου του προσυμφώνου και μνεΐα τούτου στο συμβόλαιο.

ς. Αιόβ: δτιυ άδι άΰάοάέάΰιόάδοΰιέοΰ άέε ΰοΰι, ιάοά άδΰ οΰι άοΰέε άεάοοέΰ άδΰαάοέ, με την οποία καταδικάστηκε κάποιος (ο πωλητής) σε δήλωση βουλήσεως, πρέπει, πριν από την αποδοχή, να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον προϊστάμενο της ΔΟΥ που είναι αρμόδιος για τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας του υποχρέου (κατοικία πωλητή) και αν δεν τον γνωρίζει, στον προϊστάμενο ΔΟΥ της κατοικίας του πωλητή (που αναγράφεται στην αγωγή), ο οποίος προϊστάμενος της ΔΟΥ θα του χορηγήσει βεβαίωση προκειμένου να επισυναφθεί από το συμβολαιογράφο στην πράξη αποδοχής που θα καταρτιστεί.

Ε. Τα πιο πάνω εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση που καταρτίζεται **δαοΰέεε εάοάεΰοοέΰ: ΰεοάοέ: διάΰοεοά-οΰιΰα,** όπου ο υπερθεματιστής (αγοραστής) υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης στον προϊστάμενο ΔΟΥ που είναι αρμόδιος για τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας του υποχρέου σε δήλωση (δηλαδή στη ΔΟΥ του καθ' ου ο πλειστηριασμός). Αν, στις ανωτέρω Δ και Ε περιπτώσεις, ο υπόχρεος σε δήλωση είναι άγνωστης διαμονής τα αντίγραφα της κατακυρωτικής έκθεσης ή της καταδικαστικής απόφασης, κατά περίπτωση, υποβάλλονται στον προϊστάμενο της ΔΟΥ που είναι αρμόδιος για την παραλαβή της οικείας δήλωσης μεταβίβασης, ο οποίος χορηγεί τη σχετική βεβαίωση. Σε περίπτωση δε που η αρμόδια ΔΟΥ δεν έχει μηχανογραφηθεί, αποστέλλει τα πιο πάνω αντίγραφα στην πλησιέστερη στο νομό μηχανογραφημένη ΔΟΥ για έλεγχο.

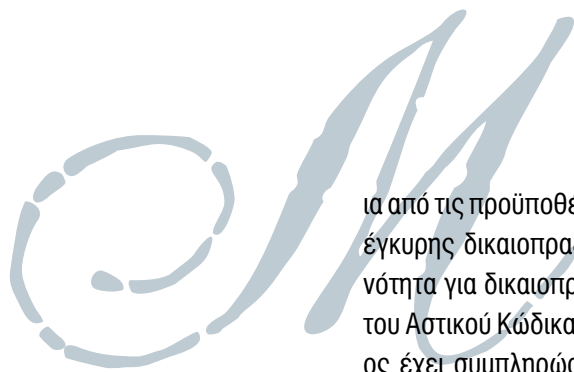
Το πιστοποιητικό ή η υπεύθυνη δήλωση κατά περίπτωση μνημονεύεται στο σχετικό συμβόλαιο.

Όλα όσα αναφέρονται ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις που το μεταβιβαστικό συμβόλαιο συντάσσεται στην αλλοδαπή ενώπιον της ελληνικής προξενικής αρχής.

Μετά από όλα αυτά αναλογιστείτε την υποθετική περίπτωση όπου για κάθε περιουσιακή (στα ακίνητα) μεταβολή υποβάλλεται η σχετική δήλωση και ο αρμόδιος υπάλληλος της ΔΟΥ πληκτρολογώντας στον υπολογιστή του διαπιστώνει ότι όλα τα ανωτέρω έχουν καλώς, όπως και ότι συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις σύνταξης εγκύρου συμβολαίου (π.χ. είναι φορολογικά και ασφαλιστικά ενήμερος, έχει τηρήσει όσα καλύπτει το πιστοποιητικό του άρθρου 81, δεν οφείλει φόρους κληρονομίας, δωρεάς κ.λπ., δεν οφείλει ΤΑΠ, ΤΟΕΒ, ΓΟΕΒ, ότι το κτίσμα δεν είναι αυθαίρετο, έχει υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας, δεν οφείλει εισφορές στην πολεοδομία και όλα όσα μας κάνουν να ανατριχιάζουμε όταν τα σκεφτόμαστε, συμπληρώνοντας, υπογράφοντας και σφραγίζοντας ως υπεύθυνος υπάλληλος τα αντίστοιχα σημεία της δήλωσης που μένει στην υπηρεσία του. Χρειάζεται γι' αυτό μόνο η μηχανογράφηση και η διαπίστευση της ΔΟΥ στα δεδομένα (data) των άλλων υπηρεσιών. Και αν κάτι δεν είναι εντάξει; Πολύ απλό! Δεν μας επιστρέφει τη δήλωση μέχρι ο μεταβιβάζων να τακτοποιήσει την αταξία.

Σας παρακαλώ όμως να δείτε την πραγματικότητα. Μιλάμε για υποθετική περίπτωση! Μέχρι να γίνει η "υποθετική περίπτωση" πραγματική, θα συνεχίσουμε να διαπληκτιζόμαστε με τους πελάτες μας και τους υπαλλήλους των υπηρεσιών.

Τι οΰιΰοΰοΰι δτιυ εΰοΰι δτιυ άοΰι εΰιόάέΰα ιάοεοάέιΰ εΰι οεί ΰιόάοέ, εΰι: ΰοΰιΰά ιόδοΰοάΰ ιά: δτιυ άδΰι:...



ια από τις προϋποθέσεις για τη σύσταση έγκυρης δικαιοπραξίας είναι και η ικανότητα για δικαιοπραξία. Το άρθρο 127 του Αστικού Κώδικα αναφέρει ότι “όποιος έχει συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας του (ενήλικος) είναι ικανός για δικαιοπραξία”. Στη συμβολαιογραφική πρακτική όμως προβληματισμό δημιουργούν οι περιπτώσεις των ανηλίκων που σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα εντάσσονται στους ανίκανους και πε-

& Αίϋι έϋϊ é ούί âϐì áέά

ριορισμένα ικανούς για δικαιοπραξία. Το άρθρο 128 Α.Κ. κάνει σαφές ότι ανίκανος για δικαιοπραξία είναι ο ανήλικος που δεν έχει συμπληρώσει το 10ο έτος, και το 129 Α.Κ. ότι περιοσμένα ικανοί θεωρούνται οι ανήλικοι που συμπλήρωσαν το 10ο έτος της ηλικίας τους. Εδώ συμπεριλαμβάνεται ο 14ετής ανήλικος, ο 15ετής, αλλά και ο έγγαμος ανήλικος. Κάθε δικαιοπραξία που επιχειρεί ο ανήλικος χωρίς να επιτρέπεται ρητά από το νόμο θεωρείται απαγορευμένη. Η ανικανότητα είναι κανόνας και η ικανότητα η εξαίρεση. Έτσι το άρθρο 134 Α.Κ. δημιουργεί την πρώτη εξαίρεση για την κα-

τηγορία των περιορισμένα ικανών και ειδικότερα για τον ανήλικο που συμπλήρωσε το 10ο έτος της ηλικίας του αφού του επιτρέπει να προβεί σε σύσταση δικαιοπραξίας από την οποία αποκτά μόνο έννομο όφελος. Είναι προφανές ότι η έννοια του έννομου οφέλους έχει οικονομική μόνον άποψη. Κατά πόσο όμως κάποια δικαιοπραξία περιουσιακού περιεχομένου προσπορίζει ή όχι στον ανήλικο έννομο όφελος, κρίνεται όχι από το οικονομικό αυτό αποτέλεσμα αλλά από τη νομική του φύση. Δεν εξετάζεται δηλαδή, αν η δικαιοπραξία είναι συμφέρουσα μόνον στον ανήλικο, αλλά αν αυτή συνεπάγεται ή μπορεί να συνεπάγεται τη δημιουργία υποχρεώσεων αυτού, την επαύξηση αυτών ή παραίτηση από περιουσιακά του δικαιώματα.

Τέτοιες επωφελείς λοιπόν δικαιοπραξίες θεωρούνται η κτήση νομής, δωρεά (και κατά ψιλή μόνον κυριότητα), γονική παροχή, η αποδοχή κληροδοσίας, η αναδοχή χρέους του ανηλίκου, η απόκτηση απαίτησης από τον ανήλικο ως εκδοχέα με εκχώρησή της από τον τρίτο γιατί με την εκχώρηση συνήθως μόνον ωφέλεια πορίζεται, ουδεμία δε υποχρέωση γεννιέται γι’ αυτόν λόγω του αφηρημένου χαρακτήρα της δικαιοπραξίας, εκτός και αν με την εκχώρηση επέρχεται απόσβεση υποχρέωσης απέναντι στον ανήλικο. Επίσης η τροποποίηση ενυπόθηκου δανείου με την παραίτηση του δανειστή από συμβατικούς τόκους ή τόκους υπερημερίας υπέρ του ανηλίκου.

Αντίθετα πράξεις όπως η διανομή, η αποδοχή δωρεάς ή κληροδοσίας που συνεπάγεται βάρη ή υποχρεώσεις για τον ανήλικο (π.χ. ανταποδοτική δωρεά), διόρθωση συμβολαίου, εκποιητικές δικαιοπραξίες, απαιτούν άδεια δικαστηρί-

ου. Κάθε δικαιοπραξία που απαγορεύεται μέσα από την έννοια του 134 Α.Κ. είναι απόλυτα άκυρη. Ιδιαίτερα ο ανήλικος ως συγκύριος του ακινήτου δεν μπορεί να συμπράξει στη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού χωρίς άδεια δικαστηρίου και αντιπροσωπευσή του από τους νόμιμους αντιπροσώπους του, σύμφωνα με τα άρθρα 1526, 1647 και 1651 Α.Κ. διότι η μεν σύσταση αποτελεί διανομή (ή τουλάχιστον εξομοιώνεται με διανομή) για την οποία ο νόμος απαιτεί σχετική άδεια, αφού αυτή αποτελεί αλλοίωση του εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας, οι δε δεσμεύσεις και όροι του κανονισμού έχουν χαρακτήρα δουλείας (άρθρο 8ν. 3741/29) γεγονός που συνιστά απαγορευμένη διάθεση. Επίσης ούτε και σε πράξεις ανακατανομής ποσοστών μπορεί μόνος του να προβεί ο ανήλικος διότι η αφαίρεση ποσοστών κυριότητας από την υπάρχουσα οριζόντια ιδιοκτησία του αποτελεί αλλοίωση (μείωση ποσοστών) του εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας. Σε περιπτώσεις όπως η αναγκαστική εκποίηση (από μέρους λ.χ. του ενυπόθηκου δανειστή), απαλλοτρίωσης ακινήτου για δημόσια ωφέλεια που αποτελεί μονομερή πράξη του κράτους ως προσώπου δημοσίου δικαίου δεν απαιτείται άδεια δικαστηρίου.

Μια δεύτερη εξαίρεση θέτει το άρθρο 135 Α.Κ., αφού ο 14ετής ανήλικος μπορεί να διαθέτει ελεύθερα κάθε τι που κερδίζει από τη δική του εργασία ή του δόθηκε για δική του χρήση ή ελεύθερη διάθεση. Θα πρέπει όμως για λόγους προστασίας των συμφερόντων του ανήλικου, λόγω της συνομολόγη-

σης και ανάληψης υποχρεώσεων σε βάρος του να συμπράττουν και οι νόμιμοι αντιπρόσωπο, του αφού η συναίνεση αυτή δεν θα έβλαπτε αλλά αντίθετα θα προφύλασσε τον ανήλικο από κάθε περίπτωση ενδεχόμενης εκμετάλλευσης της απειρίας του από τον αντισυμβαλλόμενο του και θα περιόριζε την πιθανότητα ακύρωσης της δικαιοπραξίας λόγω πλάνης, απάτης κ.λπ. (Α.Κ. 154). Ο ανήλικος του άρθρου 135 δεν μπορεί να διαθέσει με δημόσια διαθήκη τα περιουσιακά του στοιχεία διότι η διάταξη της Α.Κ. 1719 άρ. 1 είναι ειδικότερη σε σχέση μ' αυτήν του άρθρου 135. Ο δεκατετραετής ανήλικος μπορεί να επιχειρήσει δικαιοπραξία ως αντιπρόσωπος άλλου. Στην περίπτωση αυτή όμως απαιτείται ειδική πληρεξουσιότητα που χορηγείται στον ανήλικο για την συγκεκριμένη συμβολαιογραφική πράξη αλλά και ο ανήλικος σε όσες δικαιοπραξίες είναι ικανός διότι μόνον έννομο όφελος πορίζεται από αυτές, μπορεί να δώσει και ο ίδιος πληρεξουσιότητα ώστε να συναφθούν από τρίτο στο όνομά του.

Στην υπογραφή των συμβολαίων, τον ανήλικο αντιπροσωπεύουν οι γονείς του (1525 Α.Κ.). Εάν όμως τα συμφέροντα του τέκνου συγκρούονται με τα συμφέροντα των γονιών που ασκούν τη γονική μέριμνα διορίζεται ειδικός επίτροπος. Εάν οι γονείς είναι σε διάσταση ή έχει λυθεί ή ακυρωθεί ο γάμος τους, το ανήλικο αντιπροσωπεύεται από το γονέα στον οποίο έχει ανατεθεί η άσκηση της γονικής μέριμνας ή από τρίτο (Α.Κ. 1513, 1514). Εάν πάλι οι γονείς είναι άγαμοι, η γονική μέριμνα ανήκει στη μητέρα η οποία και αντιπρο-

σωπεύει το ανήλικο (ΑΚ 1515 και άρθρο 7 της Ευρωπαϊκής σύμβασης “για το νομικό καθεστώς των τέκνων χωρίς γάμο των γονέων τους” Ν. 17-2/1987). Εάν το ανήλικο είναι θετό αντιπροσωπεύεται από το θετό ή τους θετούς γονείς του, ενώ το εξώγαμο τέκνο αντιπροσωπεύεται από τη μητέρα του έστω και αν έχει αναγνωρισθεί από τον πατέρα.

Ο συμβολαιογράφος είναι υποχρεωμένος να ζητά επικυρωμένο απόσπασμα της ληξιαρχικής πράξης θανάτου που θα την προσαρτήσει στην οικεία συμβολαιογραφική πράξη σε περιπτώσεις που ο ένας γονέας προσέρχεται ενώπιόν του και ισχυρίζεται ότι αντιπροσωπεύει αποκλειστικά το τέκνο του λόγω θανάτου του άλλου συζύγου, ενώ εάν εμφανίζεται κάποιος προκειμένου να αντιπροσωπεύσει τον ανήλικο ως επίτροπος αυτού, πρέπει να ζητηθεί και να προσαρτηθεί στο σχετικό συμβόλαιο η απόφαση που τον διορίζει επίτροπο.

Στη συμβολαιογραφική πρακτική είναι πολύ συχνή η παρουσία ανηλικών που επιθυμούν να συμβληθούν σε διάφορα είδη πράξεων είτε πρόκειται για γονικές παροχές είτε για δωρεές, αποδοχή κληρονομιάς ακόμη και εκποιητικές δικαιοπραξίες. Το άρθρο 5 του ισχύοντος συμβολαιογραφικού κώδικα έρχεται να υπενθυμίσει στο συμβολαιογράφο ότι οφείλει να απέχει από τη σύνταξη πράξεων που αντίκεινται στο νόμο ή στα χρηστά ήθη. Γι' αυτό και εναπόκειται στην κρίση του συμβολαιογράφου κάθε φορά η κατάρτιση τέτοιου είδους δικαιοπραξιών οι οποίες σε κάθε περίπτωση πρέπει να λαμβάνουν χώρα με γνώμονα πάντα το συμφέρον του ανήλικου.

Σε δύο (2) προ Καποδίστρια Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) Περιφέρειας Υποθηκοφυλακείου Πολυκάστρου Νομού Κιλκίς, περατώθηκε η κτηματογράφηση, δημιουργήθηκε μέσα στο ίδιο το Υποθηκοφυλακείο, Κτηματολογικό Γραφείο, και το Κτηματολόγιο εισήλθε πλέον στο στάδιο της λειτουργίας του εκεί.

Εφεξής κάθε μεταβίβαση ακινήτου, που ευρίσκεται στην περιοχή των δύο αυτών Ο.Τ.Α., δεν θα μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο, αλλά θα εγγράφεται στα Κτηματολογικά Φύλλα, άνευ δε της εγγραφής αυτής δεν επέρχεται η σκοπούμενη μετάθεση της κυριότητας του ακινήτου. Το αντίστοιχο τμήμα του Υποθηκοφυλακείου, με την θεσμική του λειτουργία, καταργείται.

σιαστικού δικαίου, που αφορούν τον τρόπο κτήσεως». Το ακριβές όμως εμβαδόν είναι κείμενο στις μεταβιβάσεις της κυριότητας του ακινήτου, αφορά την ταυτότητα αυτού και συγκλείνει στην αναγκαία εξατομίκευσή του, οφείλει να είναι ορισμένος και τελεσίδικα ξεκαθαρισμένο. Σε κάθε περίπτωση, ο δύσπιστος ήδη Έλληνας, στην πράξη δεν αποφασίζει την αγοράν βασιζόμενος σε τέτοιες εγγραφές με πολλά λάθη, δεν αγοράζει, γιατί θέλει ξεκαθαρισμένα δικαιώματα, όχι εκκρεμότητες, ούτε με προσφυγή στον κτηματολογικό δικαστή για την διόρθωση του εμβαδού.

Το αποτέλεσμα θα είναι οι μεταβιβάσεις να μειώνονται, το Δημόσιο και η οικονομία να ζημιώνουν, όπως παρατηρήθηκε ήδη στο εν λόγω κτηματολογικό γραφείο.

ο οεί άοι ι ρζει

**Αι ϩοιέΡ οοεί άοι ι ρζει άδι ουςΑίάέ
 äéóòè ì áóï ùòçÝ õï ù, áî äáî áì ì Äêéé
 òΡóá. , äèí éí ùòçÝ ° οοεί άοι ì ì çëñî
 ; òáæáÝòî, è äáôÀòçèóè òöî Èðì òèèï-
 æùì äéäÝòî äééòî ðùîÛòèí ϩùòöðáÝ
 öî Áìíëñî**

Αί άάάΡí öòî èòèí áóïçòáæí ùí Ûîî
 Με την έναρξη της λειτουργίας του, ορθώθηκε σωρεία προβλημάτων. Οι πρώτες εγγραφές βρίθουν λαθών. Εμφανίζουν εμβαδόν διάφορο από το αναγραφόμενο στον τίτλο κτήσεως και στο τοπογραφικό της επί τόπου καταμέτρησης, διότι τα στοιχεία ελήφθησαν από απαρχαιωμένες μελέτες, χωρίς ενημέρωση με τις νέες μεταβολές. Για την διαφορά αυτή η πρόεδρος της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» κ. Λάλη υποστήριξε, ότι «το ακριβές εμβαδόν δεν είναι νομικό θέμα, αλλά τεχνικό και να λαμβάνεται υπόψη στις μεταβιβάσεις το εμβαδόν του συμβολαίου, διότι από το ν.2664/1998 δεν θίγονται οι διατάξεις του ου-

**οοεί άοιçòáæòè öòî äéÛ: ìΡ-
 ïî ì á ááòïæöòïçòáæñ:**

Σημαντική και αποκαλυπτική η δήλωση της κ. Λάλη ότι «στο εξής οι χάρτες θα γίνονται μόνο με αεροφωτογραφίες, χωρίς επί τόπου καταμετρήσεις, καθώς το κόστος κρίνεται υπερβολικά υψηλό». Επί τέλους στο φως η αλήθεια, χωρίς συσκοτίσεις.

Πρόκειται για διαπίστωση, με πολυσήμαντες επιπτώσεις, που κανένας δεν μπορεί να προσπεράσει. Εάν δεν θα γίνονται πλέον επί τόπου καταμετρήσεις, τα αδηφάγα ιδιωτικά γραφεία αναδόχων μελετητών, τα οποία για τον σκοπόν αυτόν χρησιμοποιήθηκαν,

ή αλλιώς γραφεία κτηματογράφησης που προβλέπεται να συσταθούν με απόφαση ΟΚΧΕ κατ' άρθρον 1 § 3 ν.3127/19.3.2003, δεν θα έχουν πλέον λόγον υπάρξεως, στο νέο επιχειρησιακό πρόγραμμα, όπως εκτίθεται κατωτέρω.

Σημειώστε, ότι η κτηματογράφηση σε 341 προ Καποδίστρια Ο.Τ.Α. επί συνόλου 6.000 Ο.Τ.Α. που δεν τελείωσε, αντιπροσωπεύει πολύ μικρό μέγεθος. Ο κύριος όγκος της κτηματογράφησης, με τις μεγαλουπόλεις, δεν άρχισε ακόμη.

Υπενθυμίζουμε εδώ ότι η αιτία που απεδόθη στην Κυβέρνηση, από τον επίτροπο κ. Μισέλ Μπαρνιέ, για κακοδιαχείριση κονδυλίων

Γ' Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης, που είχε ως αποτέλεσμα καταλογισμό προστίμου (20 δις), οφείλεται στον επιτελικό φορέα και στην αμαρτωλή πολιτεία των ιδιωτικών αυτών γραφείων. Σ' αυτά οφείλονται επίσης και οι υπερβάσεις έως και 40% των δαπανών, περί τα 24 δις, που απεκάλυψε η έκθεση του ελεγκτικού συνεδρίου, ως επίσης και η αναβολή έγκρισης του επιχειρησιακού προγράμματος λόγω παραλείψεων, για ένα ακόμη έτος, μέχρι τέλους 2004.

Ἡ ἀποκατάσταση τῆς ἐκπαίδευσης

Να ξεκαθαρίσουμε ότι το Κτηματολόγιο τυγχάνει πελώριο εθνικό θέμα, αναγκαία συνθήκη εξέλιξης για το παρόν και το μέλλον του τόπου, ὅρος sine qua non για τη διασφάλιση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των πολιτών και πρέπει πάση θυσία να περισωθεί. Το κτηματολόγιο όμως που σχεδιάστηκε και αναπτύσσεται είναι αδύνατο να εφαρμοσθεί στη χώρα μας, ως μη συμβατό για λόγους ιστορικούς, πολιτιστικούς, νομικούς και οικονομικούς, όπως άλλοτε αναπτύξαμε και προέβλεψε ο καθηγητής κ. Γεωργακόπουλος «θα εγκαταληφθεί ή θα αλλοιωθεί», προειδοποίησαν οι ξένοι ειδικοί «αν δεν αντανάκλα την κουλτούρα σας, αν είναι ξένο είναι καταδικασμένο σε αποτυχία». Και τέλος, ο πρόεδρος Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ/ΤΚΜ) κ. Τζακόπουλος, απολογιστικά πλέον επιλέγει «το Εθνικό Κτηματολόγιο οδεύει σε αδιέξοδο.... Δυστυχώς δεν θα ολοκληρωθεί ποτέ, τα χρήματα θα χαθούν».

Αντίθετα, για να προσπελάσουμε στο κτηματοκεντρικό σύστημα, ένας δρόμος υπάρχει. Μία μόνον λύση. Ν' ακολουθήσουμε την πεπατημένη των κρατών της Ηπειρωτικής Ενωμένης Ευρώπης (Γαλλία, Βέλγιο, Λουξεμβούργο, Ολλανδία, Γερμανία, Ισπανία, Ιταλία) που μετέτρεψαν την υπάρχουσα καταγραφή πράξεων στα Υποθηκοφυλακεία βαθμιαία, σε καταγραφή τίτλων, μέσω των ίδιων Υποθηκοφυλακείων, νόμο αρμοδίων, με σημείωση πάνω στο χάρτη των στοιχείων των ιδιοκτητών (ΚΑΕΚ) και απέκτησαν έτσι κτηματολόγιο. Επέλεξαν την προσέγγιση αυτή, γιατί η εξ αρχής επί τόπου καταμέτρηση είναι μη μετρήσιμο μέγεθος, φαντάζει ακατόρθωτη σήμερα και τα έξοδα ανυπολόγιστα και δυσβάστακτα.

Δημιούργησαν όμως, από την πρώτη στιγμή της έναρξης της κτηματογράφησης, κτηματολογικά γραφεία για να προωθήσουν την κτηματογράφηση, ενώ παράλληλα διατήρησαν τα Υποθηκοφυλακεία. Χωριστό κτηματολογικό γραφείο, τεχνική λειτουργία, χωριστό Υποθηκοφυλακείο, νομική δραστηριότητα (Γαλλικόν, μικτόν σύστημα). Δεν πρόκειται για «γραφειοκρατία», αλλά για δύο διαφορετικές δραστηριότητες, που είναι αδύνατον να συνυπάρξουν, σε ένα γραφείο. Αντίθετα με τα δύο γραφεία χωριστά, έχουμε πλήρη εφαρμογή της αρχής της διάκρισης των εξουσιών για να αποκλείονται καταχρήσεις και πόρτες για αθέμιτες συναλλαγές. Ομιλούμε για οργανωμένα κτηματολογικά γραφεία, με εξειδικευμένο προσωπικό και όχι «παρωδίες» γραφείων. Κτηματολόγιο ίσον τέλεια οργανωμένο σύγχρονο κτηματολογικό γραφείο.

Τι ειρωνία!!! Τη μέθοδο αυτή των ευρωπαϊκών αυτών κρατών αρχίσαμε και εμείς να εφαρμόζουμε στη χώρα μας, για να αποκτήσουμε Κτηματολόγιο, με τον ν.1647/1986, για τη σύσταση ΟΚΧΕ, δημι-

ουργήθηκαν τότε κτηματολογικά γραφεία στην Καλλιθέα, Παλαιό Φάληρο Πειραιά, Αττικής κ.λ.π., αλλά αλλοίμονο, καταργήθηκαν διότι: α) Οι αρμόδιοι τότε δεν θα μπορούσαν να επιχειρήσουν την εκ νέου επί τόπου, κτηματογράφηση και να την αναθέσουν στις μελετητικές εταιρείες, β) θα είχαν νομιμοποιήσει τα Υποθηκοφυλακεία, των οποίων εστόχευον την κατάργηση και γ) τέλος, δεν θα μπορούσαν να εξωστρακίσουν από το Κτηματολόγιο το Υπουργείο Δικαιοσύνης και τους νομικούς. Η επιλογή της ιδιωτικοποίησης της κτηματογράφησης, απέκλεισε τα Υποθηκοφυλακεία απ' αυτήν και όπως απεδείχθη, υπήρξε ολέθριο σφάλμα.

Ἡ ἀποκατάσταση τῆς ἐκπαίδευσης

Η κ. Υπουργός ΥΠΕΧΩΔΕ κ. Παπανδρέου και η κ. Λάλη, οφείλουν να σκεφθούν πολύ, αν μπορούν να συνεχίσουν την κατάσταση που παρέλαβαν από τους προκατόχους, τον κατήφορο της υποτίμησης και υποβάθμισης του σπουδαίου αυτού δημόσιου αγαθού της ιδιοκτησίας, που το Κράτος με το άρθρο 17 του Συντάγματος διετήρησε δι' εαυτό και ασκεί δια των δημοσίων λειτουργιών του. Το δημόσιο αυτό αγαθό αποτελεί το ένα σκέλος του βάρους, πάνω στο οποίο στηρίζεται το δημοκρατικό μας πολίτευμα. Το άλλο είναι οι δημοκρατικές ελευθερίες. Στα κράτη του τῆς ὑπαρκτοῦ σοσιαλισμοῦ δεν αναγνωρίζονταν ατομικά δικαιώματα και ιδιοκτησία. Να σκεφθούν διότι έχει αντίθετος το Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, για συνταγματικά προβλήματα, το Τεχνικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης, για παραγκωνισμό και έλλειψη αξιοπιστίας, τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της χώρας, όπως η αντίθεση εκφράσθηκε στο συνέδριο των Ιωαννίνων (2002), τους Υποθηκοφύλακες κ.λ.π. Δεν μπορούν να κρύπτονται πίσω από την ψήφισή του ν. 2664/1998. Τροποποιήσεις γίνονται, ο νόμος Πεπονί για το ΑΣΕΠ τροποποιήθηκε 60 φορές και έγιναν με τον τελευταίο ν.3127/2003. Ο καθηγητής Πανεπιστημίου Φρανκφούρτης κ. Σπύρος Σημίτης, στο Συνέδριο των Ευρωπαίων Νομικών (Αθήναι Interkontinental 30/4-3/5/2003) ετόνισε: «Η ψήφισή ενός νόμου, τερματίζει απλώς προσωρινά ένα στάδιο. Χρειάζεται στη συνέχεια διαφάνεια και ανοικτός και συνεχής διάλογος. Χρειάζεται αλλαγή νομοθετικής στρατηγικής». Σύμφωνα άλλωστε, με την διακήρυξη του Αριστοτέλη, «οι ανάγκες υπαγορεύουν τι ρυθμίσεις πρέπει να γίνουν». Σήμερα στην Ευρώπη του δικαίου και των ίσων ευκαιριών, διαφυλλάσσεται πάντοτε και ουδέποτε αναιρείται η ελευθερία της βουλήσεως των πολιτών.

Ἡ ἀποκατάσταση τῆς ἐκπαίδευσης

Διατυμπανίζεται ότι μόνον η Ελλάδα και η Αλβανία δεν έχουν Κτηματολόγιο και όλα τα ευρωπαϊκά κράτη έχουν κτηματολόγιο, αποκρύπτεται όμως ότι τα ευρωπαϊκά αυτά κράτη έχουν μεν Κτηματολόγιο, αλλά έχουν και Υποθηκοφυλακεία, ενώ στην Ελλάδα καταργούνται τα Υποθηκοφυλακεία ως θεσμός. Με συνέπεια να υπάρχουν: **α)** Ιδιωτικά γραφεία αναδόχων, που βαπτίσθηκαν γραφεία κτηματογράφησης, για την διαιώνιση της είσπραξης, και **β)** παρωδία κτηματολογικών γραφείων για να εγγράφουν τα συμβόλαια με-

ταβιβάσεως και δίνουν πιστοποιητικά, έργο που δεν γνωρίζουν και είναι ακατάλληλα και που ως τώρα, με επάρκεια, παρά την απαξίωσίν των εξυπηρετούσαν τα Υποθηκοφυλακεία. Και όλα αυτά τα τραγελαφικά για να διοχετευθεί η εργασία της κτηματογράφησης στα ιδιωτικά γραφεία. Η κατάργηση των Υποθηκοφυλακείων αποτελεί βαρύτατο πλήγμα στη συνταγματική οργανωτική δομή της πολιτείας που δεν απετόλμησε ποτέ καμμία χώρα στον κόσμο. Μελανό σημείο που θα ντροπιάζει τη χώρα μας στους αιώνες. Αλήθεια, τι λέει ο επίτροπος κ. Μπαρνιέ για την κατάργηση των Υποθηκοφυλακείων, όταν στη χώρα του και στα άλλα κράτη της Ευρώπης που αναφέρθηκαν, λειτουργούν παράλληλα Κτηματολόγιο και Υποθηκοφυλακείο; Οι ευρωπαίοι λοιπόν δεν ξέρουν τι κάνουν;

Στο αναφερθέν συνέδριο των Ευρωπαίων νομικών, ο Ιταλός καθηγητής Dr. Giancarlo Laurini, σε ερώτησή μας, από το πάνελ, απήντησε ότι «οι κοινές αρχές της Ηπειρωτικής Ευρώπης και οι θεσμοί που απεδείχθησαν χρήσιμες και απαραίτητες από την μακράιωνα εφαρμογή τους, όπως η παράλληλος λειτουργία Κτηματολογίου και Υποθηκοφυλακείου, στα οποία μεταγράφονται και εγγράφονται οι μεταβιβαστικές δικαιοπραξίες των ακινήτων, πρέπει να διατηρηθούν και ότι ο εσωτερικός νομοθέτης οφείλει να ευθυγραμμίζεται με τις κοινές αυτές αρχές για λόγους εναρμόνισης και σύγκλισης του Ευρωπαϊκού Δικαίου. Οι κοινές αυτές αρχές αποτελούν συγκριτικό πλεονέκτημα και φραγμό στην ισοπέδωση των πάντων από την παγκοσμιοποιημένη διεθνή κοινωνία. Επιδιώκουμε λοιπόν τη σύγκληση ή την απόκλιση.

μάοάοαοί ζεοείαδροείίε οοίυ- δίίΰα-

Εφ' όσον στο εξής δεν θα γίνονται επιτόπιες καταμετρήσεις, λόγω υπερβολικά υψηλού κόστους, το δήθεν ανταποδοτικό τέλος, που προβλέπεται από το άρθρο 10 παρ. 29 ν.3127/2003, από 30 έως 900 Ευρώ, για κάθε ακίνητο, δεν μπορεί να επιβληθεί. Ο πολίτης διερωτάται: «γιατί να πληρώσω χωρίς να φταίω; Ας γινόταν η κτηματογράφηση όταν δεν είχε μεγάλο κόστος. Ας μην γινόταν εκ νέου εξ' αρχής για όλα τα ακίνητα, ας γινόταν μέσω κτηματολογικών γραφείων, όπως τα Κράτη της Ευρώπης, ας γινόταν μέσω Υποθηκοφυλακείων». Τότε το κόστος θα είχε περιορισθεί στο ελάχιστο. «Δεν πλήρωσα στο συμβόλαιο αγοράς ή κληρονομίας; Δεν πλήρωσα στην πράξη εφαρμογής, εισφορά σε γη και χρήμα; Δεν πλήρωσα ως αυθαίρετος οικιστής; Να πληρώσω πάλι για το Κτηματολόγιο; Αφού έχω μεταγεγραμμένο συμβόλαιο, γιατί να πληρώσω; Γιατί να υποβάλω δήλωση «ιδιοκτησίας». Το τέλος αυτό δεν πρέπει να επιβληθεί στα ακίνητα εκείνα, για τα οποία υπάρχει μεταγεγραμμένο συμβόλαιο. Είναι καταπλεονεκτικό και απαράδεκτο.

! οϊόΑόάε-

Να επανασχεδιαστεί το νέο επιχειρησιακό πρόγραμμα και να προχωρήσει με τη λογική πλέον του ελάχιστου δυνατού κόστους, άνευ περιπετειών των πολιτών ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ ή ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ. Προς τούτο:

ο) Τα Υποθηκοφυλακεία, να ενισχυθούν με προσωπικό, να μηχανοργανωθούν και να συγχωνευθούν από 387 που είναι σήμερα, στα μισά. Να παραδοθούν τώρα σ' αυτά οι χάρτες και τα στοιχεία της μέχρι τώρα πιλοτικής και μη κτηματογράφησης και ν' αρχίσουν την διασύνδεση των χαρτών με τα στοιχεία των συμβολαίων. Φωνάζει χρόνια τώρα ο Πρόεδρος των Υποθηκοφυλάκων «δώστε μας τους χάρτες, αφήστε τους πολίτες ήσυχους, ούτε δηλώσεις να κάνουν, εμείς έχουμε τα στοιχεία, μέσα σε δύο χρόνια θα τα συνδέσουμε με τους χάρτες και έτσι θα αποκτήσουμε ομαλά και οικονομικά κτηματολογία (κτηματογραφικό σύστημα)». Ούτε δηλώσεις ούτε ανταποδοτικό τέλος για τα ακίνητα που υπάρχουν μεταγεγραμμένα συμβόλαια, για τα άλλα ναί.

μ) Να οργανωθούν άμεσα άρθρα με εξειδικευμένο προσωπικό, χωριστά, δημόσια κτηματολογικά γραφεία, ένα σε κάθε νομό.

ς Ήαξία αδιού-

Οι ανάγκες υπηρετούνται καλύτερα από λίγα και καλά οργανωμένα γραφεία, από μικρό και αποτελεσματικό κράτος, στο πνεύμα δε αυτό άλλωστε, κινήθηκε και το σχέδιο «Καποδίστριας». Μέσω των κτηματολογικών γραφείων μπορεί επίσης να γίνει η διασύνδεση των χαρτών, όπως έγινε στα Ευρωπαϊκά Κράτη και είχε αρχίσει στην χώρα μας με τον ν.1647/1986. Η συνεργασία κτηματολογικών γραφείων και Υποθηκοφυλακείων, θα αποτελέσει ακλόνητη βάση για νόμιμη και αρμονική κτηματογράφηση και θα επιταχύνει τους ρυθμούς της. Για τον συντονισμό και την ενιαιοποίηση πανελληνίως του έργου, νέων προϊόντων κ.λ.π. αρκεί ο ΟΚΧΕ.

ι) Τα ιδιωτικά γραφεία αναδόχων μελετητών ή γραφεία κτηματογράφησης, λόγω μη επιτοπίων καταμετρήσεων πλέον,κακοδιαχείρισης κονδυλίων αλλά και λόγω απαγόρευσης εκ του ελέγχου μέχρις εξαντλήσεως των εμπραγμάτων δικαιωμάτων όλων των πολιτών, αντί απλής αποτύπωσης, εκλόνισαν και υποβίβασαν το αγαθό της ιδιοκτησίας, δεν έχουν πλέον αξιοπιστίαν, απέτυχαν, έχουν καεί και πρέπει να εγκαταλειφθούν.

ε) Να τροποποιηθούν οι νόμοι 2308/1995, 2664/1998 και 3127/2003 και να επαναφερθεί σε ισχύ προσαρμοζόμενος ο ν. 1647/1986.

Το ελληνικό αυτό κτηματολόγιο, μπορεί να εναρμονισθεί πλήρως προς την ελληνική ιδιοκτησιακή πραγματικότητα και να υπηρετήσει σωστά τις ανάγκες των επερχόμενων γενεών των Ελλήνων. Και προς αυτό οφείλει η πολιτεία να στραφεί χωρίς καθυστέρηση.

Θεσσαλονίκη 24-9-2003

Ιωάννης Κωτούλας

Επίτιμος Πρόεδρος

Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσ/νίκης
Διευθυντής του Ελληνικού Συμβολαιογραφικού Ινστιτούτου



«Το απόλυτο εργαλείο για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου σας και όχι μόνο»

RAM
Ιούλιος 2003
Αύγουστος

Το πρόγραμμα για να υπολογίζετε τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων.

Όλοι οι δρόμοι της Ελλάδας, τα αναλυτικά στοιχεία και όλα τα τετράγωνα, απέχουν από σας ένα **ΚΛΙΚ του ποντικιού...**

Εκτυπώσεις σε A4:

*Φύλλων υπολογισμού Ε1 έως Ε5, Κ1 έως Κ9

*Αγροτεμαχίων εκτός σχεδίου πόλεως (ΑΑ-ΓΗΣ)

*Φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας (ΦΜΑΠ)

και προαιρετικά

*Δηλώσεων φόρου μεταβίβασης, κληρονομιάς, γονικής παροχής

ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑ εφαρμογών που κατακτούν την **ΕΜΠΙΣΤΟΣΥΝΗ** σας!

ΕΙΑΚ advertising



B-logica soft
www.blogica.gr

ΑΘΗΝΑ: Πλαταιών 4, Κεραμεικός, 10435
Τηλ.: 2103422290, Fax: 2103422444

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ: Αριστοτέλους 8, 54623
Τηλ.: 2310288002, 2310272358, Fax: 2310288005

οϊòÀëéά

¶ΨάέëέΨάùòÀ öæÛì είά.

Æi ëïòÀëéÛëΡòáéá÷άΨ
 íáéοϊ çîöóðΡ ïìΡíáùòï
 Ûëυðïï ðïùì Ψ ðïù οï ðáòá-
 ëèèòΨáéè àùòðéóðΨ éáéè
 ðòïïïèòëèΡòéòá. çéáòÛòáé
 ïéàòáòè áéïÛ, Ρòáóè éáé
 Ρòæòèòè éáéάΨάéάðΡ òè
 æàòè òïù àùìáòð éáéάíòá-
 ëòëèΡ óà Ρì á÷ òé÷ òùìòÛëá÷.
 ¶Ψάéðïùì ΨíáΨάòçì, óáò-
 ëïæÀçì Ûò÷ ðáíæÀçì éáé
 ÛòáééάΨάòè ðòïòΨí èòè
 óóá ãïæΨéά, çàçììΡ÷ ðïù
 òï èÀíáéðïù à ðòÛóéïï, æè-
 òééάðáòΨáéòï ðáòéάÀì ïï
 áðΡ áùòÀ éáéάðïòòÛðáéòèï
 ï Ρì ùìóÛ òïù èáééòèï áéÀ-
 ðì òòè òòï áðéáèíήï.
 ° ðïòáì áΨí áúΨí á òé÷ ááé
 ïá÷ éáéÀì ï á ùñá éáéðòèìÀ
 òïï æùòëèΡ áéïì ï çéèΡ éá-
 òáòéóíΡ òè÷ æàòè÷.

Για τους λόγους αυτούς ο κόρακας ποτέ δεν θεωρήθηκε παρεξηγημένο πουλί. Το όνομά του στην αστρονομία φέρει γνωστός αστερισμός. Τούτο έφερε γνωστός πολιτικός και ρήτορας που έζησε τον 5ο Π.Χ. αιώνα στις Συρακούσες, όπως επίσης Μιχαήλ Κόρακας ήταν ο γνωστός Κρητικός οπλαρχηγός και μετέπειτα ναύαρχος που έδρασε κατά τον αγώνα της απελευθέρωσης του Έθνους. Αλλά και σήμερα το επώνυμο Κορακίδης που σημαίνει γιός του Κόρακα (κατά το Ζεύς ο Κρονίδης) είναι εκ των συνηθισμένων.

Παρά ταύτα στη λαϊκή γλώσσα των πλειστηριασμών «κοράκια», συνηθίζεται να λέγονται ομάδες ατόμων τα οποία συμμετέχουν σ' αυτούς και καθλώνουν, μετά από μεταξύ τους συνεννόηση και αθέμιτες συναλλαγές, το πλειστηριαζόμενο κινητό ή ακίνητο στην τιμή της πρώτης προσφοράς του. Πρώτη προσφορά είναι, ως γνωστό, το μισό της αξίας στην οποία ο δικαστικός επιμελητής αποτιμά το πλειστηριαζόμενο, το οποίο με την ευτελή αυτή τιμή περιέρχεται στην κυριότητα ενός ή περισσότερων απ' αυτούς, για να μεταπωληθεί εντός ολίγου χρόνου σε αισθητά μεγαλύτερη έως πολλαπλάσια τιμή.

Æ ðáòáðÀìò æáðΡíáíï éáéÀìïéóíááòïΨíΡçíééÀíïù òè áéáé éáóΨ òòï ðíáðòéòáòíïï òðè ðñòá ïá÷ íá ïïóáΨ

Όμως τα κοράκια είναι αυτά που έφεραν τη νόσο στο σημερινό σύστημα των πλειστηριασμών ή είναι αυτό το ίδιο το σύστημα που νοσεί και προσελκύει τα κοράκια;

Πιθανόν να είναι και τα δύο. Βέβαιο πάντως είναι ότι το σημερινό σύστημα πλειστηριασμών νοσεί.

Και νοσεί για τους εξής λόγους:

1. Διότι η εκτίμηση της αξίας του πλειστηριαζομένου κινητού ή ακινήτου στην οποία προβαίνει ο επί του πλειστηριασμού δικαστικός επιμελητής είναι ανεξέλεγκτη, στηριζόμενη στην κρίση ενός ατόμου και, συνήθως, αν πρόκειται περί ακινήτου στην αντικειμενική τούτου αξία η οποία και αυτή είναι, κατά κανόνα εξωπραγματική πολύ κατώτερη της αγοραίας.

Ορθόν είναι η εκτίμηση αυτή να γίνεται από πολυπρόσωπο αξιόπιστο όργανο όπως π.χ. ειδικό σώμα εκτιμητών.



2. Διότι η παραπάνω εκτός πραγματικότητας χαμηλή τιμή μειώνεται κατ' επιταγή του νόμου, στο ήμισυ για να χρησιμεύσει ως τιμή πρώτης προσφοράς, δηλαδή ως τιμή της εκκίνησης του πλειστηριασμού.

Με άλλα λόγια το πλειστηριαζόμενο, ιδίως ακίνητο, δεν μεταφέρεται προς εκπλειστηρίαση ζωντανό, όπως θα έπρεπε, αλλά προηγούμενα, με τις ευλογίες του ίδιου του νομοθέτη, φονεύεται και μεταφέρεται στον τόπο του «δημοσίου αναγκαστικού πλειστηριασμού» ως σφάγιο, δηλαδή πραγματικό «ψοφίμι».

Και ναι μεν ο οφειλέτης στον οποίο ανήκει τούτο έχει όλα «τα νόμματα μέσα άμυνας» όπως λ.χ. την αναβολή του πλειστηριασμού με σκοπό τον επαναπροσδιορισμό δια της δικαστικής οδού της πραγματικής του αξίας του πλειστηριαζόμενου λόγω εσφαλμένης εκτίμησής του, πλην όμως δεν πρέπει να παραβλέπεται το γεγονός ότι πρόκειται για ένα οικονομικά εξουθενωμένο άτομο, σε κάθε περίπτωση ανήμπορο και απρόθυμο για περαιτέρω δικαστικούς αγώνες.

°υόυι άεόαη- οει εάολόάοε γάσαάΥίγιάεά άεούβιγιά γέα-όάε βάαεόε εγλάεά εάεούγούόγίγιάέεαοό άδρ οι διάώε-όάυβιγιά γά γά οι άόδλεγύι.

Ορθόν είναι η τιμή πρώτης προσφοράς να καθορίζεται από τον επί του πλειστηριασμού συμβολαιογράφο ο οποίος να εκτιμά τα ειδικά περιστατικά και να μειώνει κατά την κρίση του την τιμή του πλειστηριαζόμενου η οποία δεν είναι υποχρεωτικό να φθάνει μέχρι το μισό αυτής.

3. Διότι ο πλειστηριασμός διεξάγεται σε χώρο κατά κανόνα ακατάλληλο τον οποίο με δυσφορία θέτουν στη διάθεση των συμβολαιογράφων οι εκάστοτε Δήμαρχοι οι οποίοι είναι επιφορτισμένοι για την εξεύρεση και διάθεση των χώρων των πλειστηριασμών.

Ορθόν είναι η ίδια η Πολιτεία να φροντίζει για την διάθεση των χώρων τούτων τους οποίους θα πρέπει να επιλέξει ευπρεπείς και υποβλητικούς. Ως χώροι πλειστηριασμών ενδείκνυνται οι αίθουσες ακροατηρίων των δικαστηρίων οι οποίες είναι δυνατόν να διατίθενται κατά τις απογευματινές ώρες που δεν συνεδριάζουν τα δικαστήρια.

4. Τα «κοράκια» δρουν και συναλλάσσονται ανενόχλητα στους παραπάνω ακατάλληλους χώρους διότι η πολιτεία δεν φρόντισε να θεσμοθετήσει την υποχρεωτική παρουσία ενός οργάνου τάξης στον τόπο του πλειστηριασμού, κατά τη διάρκεια διενέργειας τούτου, ενώ ορθόν είναι η ίδια η Πολιτεία να μεριμνήσει για την παρουσία του εν λόγω οργάνου.

5. Ένα από τα τεχνάσματα που μετέρχονται προκειμένου να επιτύχουν τον σκοπό τους είναι το ότι «φορτώνουν» στην κυριολεξία τον συμβολαιογράφο με ρευστό χρήμα, απαραίτητο για την εγγύηση της συμμετοχής στον πλειστηριασμό ή με επιταγές οπισθογραφημένες εν λευκώ, οι οποίες ισοδυναμούν και αυτές με χρήμα.

Με συγκεντρωμένη λοιπόν την προσοχή του συμβολαιογράφου στην ασφαλή φύλαξη των μετρητών για την οποία είναι υπεύθυνος και με δεδομένο το ότι κανείς δεν μπορεί να εγγυηθεί την ασφάλεια του χώρου, τα «κοράκια» καθίστανται κυρίαρχοι της όλης κατάστασης.

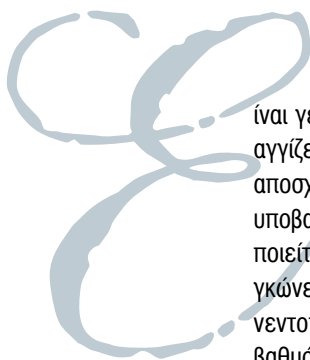
Ορθόν επομένως είναι όπως κατά την διενέργεια των πλειστηριασμών αποφευχθεί η διακίνηση ρευστού χρήματος. Τούτο είναι δυνατόν να επιτευχθεί με την αντικατάσταση τούτου με εγγυητικές επιστολές Τραπεζών ή δίγραμμες επιταγές ιδίως όταν πρόκειται να χρησιμεύσει ως εγγύηση συμμετοχής στον πλειστηριασμό.

6. Τέλος ορθόν είναι η πλειοδοσία να γίνεται με ενσφράγιστες προσφορές με τις οποίες είναι δυνατόν να διασφαλιστεί η αληθινή βούληση του πλειοδότη και να εξαλειφθεί το απαράδεκτο φαινόμενο των φωνασκιών και των διαπληκτισμών μεταξύ των πλειοδοτών, οι οποίοι οδήγησαν τους πλειστηριασμούς στην σημερινή τους κατάσταση. Εφόσον λοιπόν αλλάξει ριζικά, με νομοθετική ρύθμιση, το σημερινό σύστημα των δημοσίων αναγκαστικών πλειστηριασμών και αυτοί διενεργούνται σε κατάλληλους χώρους και μάλιστα εντός των δικαστικών μεγάρων, με την παρουσία οργάνου τάξεως, δεν διακινείται κατ' αυτούς ρευστό χρήμα, ειμή μόνο εγγυητικές επιστολές Τραπεζών ή δίγραμμες επιταγές, η πλειοδοσία γίνεται με ενσφράγιστες προσφορές και ως τιμή εκκίνησης χρησιμεύει ποσοστό της τιμής του πλειστηριαζόμενου αντικειμένου, όπως αυτή θα καθορίζεται από αξιόπιστο πολυπρόσωπο όργανο εκτιμητών, το οποίο (ποσοστό) θα καθορίζει ο επί του πλειστηριασμού συμβολαιογράφος, αφού λάβει υπόψη του τα ειδικά περιστατικά του πλειστηριασμού, τότε δεν θα υπάρχει κανένας λόγος να απομακρυνθούν τα κοράκια από τους πλειστηριασμούς. Αυτά θα καταστούν εκ των πραγμάτων ακίνδυνα μια και από τη φύση τους είναι ωφέλιμα. Θα μετέχουν στις διαδικασίες προκειμένου να επωφεληθούν σύννομα ορισμένων ευκαιριών. Άλλωστε η ίδια η φύση προνόησε γι' αυτά.

» Υόε ββγύ βγδ- οι δαοάδλγ εαγιάγ, γά βδγδ- ούβγ ογιδγ-δγδβέ, εάοάοάγβγδ- ογύ °οάογ, ε γάεεάγέγ °ογ δά-δδβέγιά γάεούββέ- οε- όά δαοάδλγ, γόά οόε- άγβγδ- οε-εά δάβγγύ ογύ άβγγύ εάεού δάβγγύ γέουδγόγ γά άγέεάογ-οε εάεάδγβγδ-ογύ

¶êàôÁóáέ:...

¶êàôÁóáέ;



ίναι γεγονός ότι, όταν ένα πρόβλημα δεν αγγίζει άμεσα κάποιον ή παύει πλέον να αποσχολεί την επικαιρότητα ξεθυμαίνει, υποβαθμίζεται και φαινομενικά ελαχιστοποιείται. Στην πραγματικότητα όμως διογκώνεται, υποβόσκει και όταν και πάλι επανεντοπίζεται αποτελεί status quo σε τέτοιο βαθμό που οι δυσκολίες επίλυσής του πολλαπλασιάζονται δυσανάλογα.

ΠιίέαίαΨδιùάΨάόάίέδαίείΨάόΨδιùòηόάάοηΨάάαίιìÀεùòΨ-άόΨδιùòηόάΨοοίίΨιììòάία-Ψοάά,ΨέέέάέΨδοίάοίείάόΨάΨάέίδιà-ίαόάέδιùòòΨεαóáéáíáíòΨííία-έάέέΨιìάέέòòìòóòòΨáεΨíòìòòòΨάΨάέΨδιùòάòùíáíòòíùíáíòòíòάία-έέΨáδΨíáíèΨíΨά.

Έχω την άποψη ότι, και μετά την τελευταία τροποποίηση-μπάλωμα ο σχετικός νόμος απέχει πολύ από το ζητούμενο. Δεν ξέρω για σας, εγώ όμως, μέχρι που άκουσα κάποιες σχετικές συζητήσεις μεταξύ συναδέλφων, δεν είχα πάρει είδηση ότι άλλαξε ο τρόπος διεξαγωγής των εξετάσεων αυτών και κυρίως, ότι οι υποψήφιοι εξετάζονται τώρα μόνο στην θεωρία και δεν καλούνται, όπως εκείνο τον δικό μου τον παλιό καιρό, με τα δεδομένα μιάς άσκησης, να συντάξουν, θ ε ω ρ η τ ι κ á , ένα συμβόλαιο, μια διαθήκη και ότι άλλο τέλος πάντων θα κληθούν να συντάξουν, π ρ α γ μ α τ ι κ á , την άλλη μέρα από αυτήν που θα ορκισθούν, που θα είναι δημόσιο έγγραφο, θα επάγει έννομο αποτέλεσμα, θα είναι τελειωτικό και αμετάκλητο. Θυμάμαι σαν και τώρα, και μη μου πείτε πως δεν θυμάστε αντίστοιχα και σεις, όποιος φουρνιάς και αν είστε, την τρομάρα και την αβεβαιότητα που ένοιωθα στα πρώτα συμβολαία μου, τις όσες φορές τα ξαναδιάβαζα πριν τα υπογράψω, την κατ'επανάληψη προσφυγή μου στα άρθρα του Κώδικα και των Νόμων πριν τολμήσω να πάρω τον παλιό συνάδελφο για να τον ρωτήσω, μήπως και με πάρει για αδιάβαστη και επικίνδυνη, τα λάθη μου, την απόγνωση μου.....Όχι, δεν θα ισχυριστώ ότι το διάβασμα όσων συμβολαίων μπόρεσα πριν τις εξετάσεις, τα όσα συμβόλαια προσπάθησα

Ο λόγος, για τις εξετάσεις των υποψηφίων συμβολαιογράφων, ένα θέμα που πάντα θάπρεπε να μας αποσχολεί γιατί αφορά το φυτώριο του λειτουργήματος, τα προσόντα και τη σκοπιμότητα του τρόπου διεξαγωγής τους, και κυρίως τα αποτελέσματα αυτών, βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.





να γράψω για να εξοικειωθώ με το αντικείμενο το ίδιο διάστημα, με έκαναν πανέτοιμη για την συμβολαιογραφία. Ούτε ότι η θεωρία δεν είναι εξόχως απαραίτητη. Αλλά, βρέ παιδιά, τι να την κάνω μόνο την θεωρία όταν δεν έχω κατορθώσει να την εμπεδώσω στην πράξη, να την συνδυάσω, να ελιχθώ μέσα στο δίκαιο και να συλλέξω ό,τι κάθε φορά χρειάζομαι για να αντιμετωπίσω την κάθε περίπτωση; Πόσο περισσότερο, όταν τα προσόντα μου είναι μόνον η θεωρία, πολλές φορές ελλιπέστατη (είναι γνωστός ο τρόπος που διαβάζουμε για εξετάσεις) και καθόλου η πρακτική, όταν με χαρακτηρίζει η παντελής έλλειψη νομικά πρακτικού τρόπου σκέψης, που μόνο με την εξάσκηση αποκτιέται..... Καμμιά προετοιμασία λοιπόν και καμιά θωράκιση απέναντι στους κινδύνους της επόμενης μέρας και βέβαια καμιά πρόνοια για τον σωστό τρόπο της χρήσης της ελληνικής γλώσσας στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, έτσι που να προσεγγίζει όσο γίνεται πιστότερα τη βούληση και τις δηλώσεις των συμβαλλομένων, τον αυτοσκοπό του συμβολαίου.

Και, σαν να μην έφθαν όλα αυτά, που μας πετούν δηλαδή να περπατήσουμε ξυπόλητοι στα αγκάθια, **a v t i** να μπει σαν προαπαιτούμενη η άσκηση των υποψηφίων για κάποιο χρονικό διάστημα, πριν από τις εξετάσεις **ας** πούμε, **μας** πέρασαν και σαν απαραίτητο, που μετράει λέει και στην βαθμολογία, με τα γνωστά αποτελέσματα, και τη ξένη γλώσσα..... Και, για να εξηγούμαστε, δεν υπαινίσσομαι τίποτε για τους ήδη επιτυχόντες συναδέλφους μου, που με την εφαρμογή του ισχύοντα νόμου, πλούτισαν τις τάξεις μας. Αυτά έλεγε ο νόμος, αυτά εφαρμόστηκαν. Σκέφτομαι όμως και αυτά τα παιδιά, που ενώ η επιστημονική τους κατάρτιση τα έφερε πρό του νυμφώνος, είδαν τα όνειρά τους να γκρεμίζονται, γιατί η ξένη γλώσσα μετέβαλε το αποτέλεσμα. Απορώ πώς ξέφυγε από τους αρμόδιους δικούς μας το «δια ταύτα» αυτής της διάταξης. Εμείς δεν είμαστε οι όποιοι δημόσιοι υπάλληλοι, που θα καταλάβουν μια θέση οπου-

δήποτε, ώστε να ισχύουν και για μας τα ίδια κριτήρια..

Δεν ισχυρίζομαι, ότι δεν πρέπει να πλαταίνεις τις γνώσεις σου με την εκμάθηση ξένων γλωσσών. Αλίμονο! Αλλά, για όνομα του Θεού, από πότε για να κάνω ένα σωστό συμβόλαιο στην Ελλάδα χρειάζομαι να έχω και πτυχίον αγγλικής και μάλιστα της ανωτάτης βαθμίδας; Δηλαδή αμφισβητεί κανείς την αξία του Γάλλου συμβολαιογράφου που επειδή έχει Έλληνες συμβαλλόμενους, αγνοεί την Ελληνικήν; Από πότε η ξένη γλώσσα είναι εκ των «ουκ άνευ», αφού μπορεί, και πρέπει κατά την γνώμη μου, στην αντίστοιχη περίπτωση, να παρίσταται διερμηνέας; Αφήστε δε το πιο αστείο..... που είδα ότι γίνεται και επιλογή γλωσσών!!!. Δηλαδή αν κάποιος είχε την ατυχία να ξέρει πολύ καλά ιταλικά ή ισπανικά ή και ακόμη αλβανικά, ή ρωσικά, που εδώ που τα λέμε η πλειονότητα των ξένων πελατών μας την σήμερα ημέραν, όπως έγιναν τα πράγματα, τέτοιοι είναι, δεν υπάρχει **bonus** γι' αυτόν;

Ας σοβαρευθούμε επί τέλους. Αν κάποιος ξέρει μια, δυο και όσες τέλος πάντων ξένες γλώσσες, **μπράβο** του. Είναι πιθανό να τον βοηθήσει στην διεύρυνση των γνώσεών του και ενδεχόμενα να διευρύνει την πελατεία του. Αυτό όμως, αφού γίνει συμβολαιογράφος.

Κοντά τριάντα χρόνια σ' αυτό το επάγγελμα, **μάρτυς** μου ο Θεός, ποτέ δεν μίλησα σε ξένη γλώσσα στο γραφείο μου, αν και κάτι τι και γω γνωρίζω από αυτά. **Ίσα ίσα** που χρησιμοποιώ **διερμηνέα**, **επιμένω** ελληνιστί, και, μην **χασκογελάτε** όσοι επαγγέλλεστε τον εκουγχορονισμό, προτείνω στους καθόλου, σας **βεβαιώνω**, **δυσασετημένους** συμβαλλόμενους, μια και αποκτούν **κατι** ή έχουν κάποιο επαγγελματικό ενδιαφέρον στην Ελλάδα, να μάθουν (και **ξέρω** πολλούς που ήδη τόχουν κάνει) και **λίγα** Ελληνικά..... Εν πάσει όμως περιπτώσει, εκεί που **πονά** ο συμβολαιογράφος είναι η **επάρκειά** του στη γνώση του δικαίου, που **συνεπάγεται** και σωστή επιλογή τόσο των λέξεων όσο και

των εννοιών στο συμβόλαιο, ώστε να προσεγγίζει όσον το δυνατόν καλύτερα τη δήλωση των συμβαλλομένων στον κανόνα δικαίου που εκείνη την ώρα εφαρμόζεται, να έχει συνοχή και συνέχεια ο γραπτός του λόγος και να είναι εύληπτο και αξιόπιστο το συμβόλαιο. Αυτό όμως κυρίες και κύριοι συνάδελφοι απαιτεί, εκτός από την γνώση την πανεπιστημιακή και την εμπειρία, και καλή γνώση της Ελληνικής!!!!.

Να, λοιπόν, πως θάθελα νάμουν εγώ έτοιμη σήμερα, βλέποντας τα πράγματα τώρα, **εκ των έσω**, για την συμβολαιογραφία: Θεωρητική προετοιμασία σε ειδική σχολή και πρακτική εξάσκηση δίπλα σε **εν ενεργεία** συμβολαιογράφο, που θα είχε σαν συνέπεια την σωστή προετοιμασία γι' αυτό το τόσο σοβαρό και υπεύθυνο επάγγελμα και άριστη γνώση της Ελληνικής γλώσσας.

Πόσοι από μας, μετά από πολλά χρόνια εμπειρίας δεν αισθάνθηκαν **αμήχανοι** και **αδύναμοι** να εκφραστούν, **μπροστά** σε κάτι παλιό που πρώτη φορά όμως **αντιμετώπιζαν** ή **νέο** που εισήγαγε **καινοτομίες** στο συμβολαιογραφικό γίγνεσθαι;

Ας προσαρμόσουμε σωστά τα προαπαιτούμενα στις ανάγκες της δουλειάς μας. Τα προσόντα των υποψηφίων **συναδέλφων** μας, το μεταθετό, οι ποσοστώσεις, ο τρόπος διεξαγωγής των εξετάσεων δεν είναι μόνο θέμα δικό τους. Όλους μας αφορά. Και το κτίσιμο ενός άρτιου νομικού πλαισίου, που να μην **μπάζει**, είναι ανάγκη πρώτης προτεραιότητας. Ήδη, η ιδέα της σχολής για συμβολαιογράφους, είναι μια άριστη αρχή. **Ας** μην **ξεχνάμε**, όλοι εμείς που είμαστε οι **παλιοί**, **εσείς** που τώρα αρχίζετε αλλά κυρίως **εσείς** που τώρα ή στο μέλλον θα μας έρθετε, ότι η κακή προετοιμασία είναι μπουμεραγκ που στρέφεται εναντίον μας και η έλλειψη των σωστών εφοδίων το πρώτο εμπόδιο που θα **συναντήσουμε** **μπροστά** μας την επόμενη μέρα.

Ε,... και να μην το πω?

ἴά ῥόϋυ- Λίῳάεί ἴά ἴά ἀάάλοϋϋῖ Ὁ- οἰ οὐϋϋ- Ὑά ἴάῶΑἶϋ ἀῖοσῶῶϋῖ