

Λένα Κοντογεώργου
Μέλος Δ.Σ. του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς Αιγαίου και Δωδεκανήσου,
μέλος του διαρκούς συμβουλίου της Παγκόσμιας
Ένωσης Συμβολαιογραφίας

Η Ελλάδα αρέσκειται στους μύθους! Ζει και τρέφεται από μύθους! Εθνικούς, ιστορικούς και κοινωνικούς μύθους που καλλιεργούν και μεγαλώνουν το εθνικό «εγώ» και δίνουν στους πολίτες εκείνο το αίσθημα της εθνικής υπεροχής, που μας κάνει να πιστεύουμε ότι είμαστε διαφορετικοί – δηλαδή ανώτεροι – από τους άλλους λαούς της οικουμένης. Κι άλλοι λαοί στηρίζουν τον εθνικισμό τους σε μύθους, αλλά η Ελλάδα, μίζερη επί σειρά αιώνων, συντηρούσε την εθνική της συνείδηση στην ανάμνηση του ένδοξου παρελθόντος χωρίς να έχει να επιδείξει ανάλογο παρόν –τουλάχιστον πολιτιστικά -, ανήγαγε το μύθο σε εικονική πραγματικότητα, προκειμένου να αισθανθεί εκείνη την περηφάνια, που το παρόν δεν δικαιολογούσε, απαιτούσε όμως το μέλλον, για να μπορεί να είναι ελπιδοφόρο.

Όταν λοιπόν στηρίζεις την εικονική σου πραγματικότητα εν

Ο ρατσισμός των συμβάσεων

πολλούς σε μύθους, διαλέγεις εκείνα τα χαρακτηριστικά και τις αξίες, που σε τιμούν περισσότερο, για να προβάλλεις σαν δικά σου. Αυτό δεν είναι απαραίτητα κακό, διότι πες – πες στο τέλος το πιστεύεις και ο ίδιος και υιοθετείς συμπεριφορές ανάλογες με τις αξίες, που έχεις υιοθετήσει σαν δικές σου και τελικά γίνεσαι καλλίτερος. Είναι όμως πάντα έτσι;

Ανάμεσα στις αξίες, που ο μέσος Έλληνας έχει υιοθετήσει σαν εθνικά χαρακτηριστικά του είναι η Δημοκρατική συνείδηση και η απουσία ρατσιστικών αντιλήψεων. Σε ότι αφορά στη Δημοκρατική συνείδηση, πιστεύω ότι κάθε νοήμων άνθρωπος, που έχει μια πείρα περί τη διαχείριση των κοινών στην Ελλάδα, έχει διαμορφώσει άποψη. Ο Έλληνας είναι ένας δημοκράτης, που σέβεται όλες τις απόψεις – ειδικά όταν ταυτίζονται με τις δικές του – και ψηφίζει με ανιδιοτέλεια και αξιοκρατική συνείδηση με γνώμονα μόνο το κοινό συμφέρον! Τουλάχιστον έτσι ισχυρίζεται και πολλές φορές το πιστεύει κιόλας!

Θυμάμαι κάποτε, όταν παρακολουθούσαμε αμερικάνικες ταινίες με κοινωνικά μηνύματα και βλέπαμε στο πάρκο του αμερικάνικου Νότου την πινακίδα που έλεγε «απαγορεύεται η είσοδος σε σκυλιά και μαύρους». Τι αγανάκτηση νιώθαμε και τι εθνική περηφάνια ταυτόχρονα, που εμείς οι «ανώτεροι» είμαστε τόσο μακριά από τέτοιες ρατσιστικές αντιλήψεις και πρακτικές! Τότε βέβαια ο μόνος μαύρος που είχαμε δει ήταν ο Σύντνεϊ Πουατιέ στο έργο «στον κύριό μας με αγάπη», άντε και ο Χάρυ Μπελαφόντε από την τηλεόραση, καθότι η μετανάστευση προς τη φτωχή, πλην τίμια Ελλάδα ήταν αδιανόητη. Πώς αλλάζουν οι καιροί! και πώς η αδυσώπητη πραγματικότητα δεν σέβεται καθόλου τους εθνικούς μας μύθους! Διαβάζω σε κανονισμό πολυκατοικίας: «Απαγορεύεται η αποθήκευση εκρηκτικών υλών...και η εκμίσθωση των διαμερισμάτων σε αλλοδαπούς...» Σας θυμίζει τίποτα; Φυσικά! «απαγορεύεται η είσοδος σε σκύλους και μαύρους»! Βλέπετε

καμιά διαφορά; Ασφαλώς εμείς δεν είμαστε ρατσιστές! Αυτοί είναι μαύροι! Ο υφέρπων επί χρόνια κοινωνικός ρατσισμός, που σαν τα βαμπίρ δεν μπορούσε να δει τον εαυτό του στον καθρέφτη, τώρα υλοποιείται με χαρτί και μελάνι και περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Τι απέγιναν οι αξίες του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος; Μήπως οι όποιες απαιτήσεις των πελατών υπερισχύουν και διαμορφώνουν πλέον νέα συμβολαιογραφικά ήθη; Και ο κοινωνικός ρόλος του συμβολαιογράφου τι απέγινε;. Εδώ γεννάται το εξής ερώτημα: Μπορεί ο συμβολαιογράφος να αρνηθεί να συντάξει σύμβαση στην οποία περιέχονται όροι ή ρήτρες, που εισάγουν κοινωνικές, φυλετικές ή άλλες διακρίσεις; Η απάντηση είναι μία και απλή: Απαγορεύεται η σύνταξη συμβάσεων η πράξεων, που περιέχουν τέτοιου είδους όρους, και εισάγουν διακρίσεις φυλετικές, θρησκευτικές ή άλλες. Η σύνταξη μάλιστα μιάς τέτοιας σύμβασης συνιστά και ποινικό αδίκημα που τιμωρείται με φυλάκιση. Η ισότητα ενώπιον του Νόμου αποτελεί θεμελιώδη κατάκτηση του Δημοκρατικού πολιτισμού μας και η προστασία όλων των ατόμων έναντι αθέμιτων διακρίσεων αποτελεί δικαίωμα, που αναγνωρίζεται τόσο από την Οικουμενική Διακήρυξη των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, τα Σύμφωνα των Ηνωμένων Εθνών για τα ατομικά, πολιτικά, οικονομικά, κοινωνικά και πολιτιστικά δικαιώματα, όσο και από την Ευρωπαϊκή σύμβαση για την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και των θεμελιωδών ελευθεριών.

Το ισχύον Ελληνικό Σύνταγμα απαγορεύει τις διακρίσεις λόγω φυλετικής ή εθνοτικής καταγωγής, θρησκευτικών ή άλλων πεποιθήσεων, ειδικών αναγκών, ηλικίας η γενετήσιου προσανατολισμού (άρθρα 2 παρ. 1, 5 παρ. 2, 13 21). Πρόσφατα μάλιστα ψηφίστηκε ειδικός Νόμος, ο 3304/2005 «για την καταπολέμηση των διακρίσεων λόγω φυλετικής ή εθνοτικής καταγωγής καθώς και την καταπολέμηση των διακρίσεων λόγω θρησκευτικών ή άλλων πεποιθήσεων, αναπηρίας, ηλικίας η γενετήσιου προσανατολισμού στον τομέα της απασχόλησης και της εργασίας», που ενσωμάτωσε στο εθνικό μας Δίκαιο τις οδηγίες 2000/43/ΕΚ του Συμβουλίου της 29ης Ιουνίου 2000 και 2000/78/ΕΚ της 27ης Νοεμβρίου 2000, που βασίζονται στα άρθρα 6παρ. 1 και 13 της συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση, ώστε να διασφαλίζεται η εφαρμογή της αρχής της ίσης μεταχείρισης. Με τον συγκεκριμένο μάλιστα Νόμο διευρύνεται η έννομη προστασία, με την πρόβλεψη εκπροσώπησης του βλαπτομένου και από νομικό πρόσωπο, του οποίου ο καταστατικός σκοπός επικεντρώνεται στην πρόσπιση της αρχής της ίσης μεταχείρισης. Στην περίπτωση μάλιστα διακριτικής μεταχείρισης για την μεγαλύτερη προστασία του θύματος προβλέπεται και μερική αντιστροφή του βάρους αποδείξεως όπως αυτό ορίζεται από το άρθρο 338 παρ. 1 του Κ.Πολ.Δικ. Με το άρθρο 16 θεσπίζονται ποινικές κυρώσεις και η ποινική δίωξη για τα αδικήματα αυτά ασκείται και αυτεπάγγελα για την ταχύτερη και αποτελεσματικότερη προστασία της αρχής.

Ας έχουμε λοιπόν υπ' όψιν φίλοι συνάδελφοι, ότι «ο πελάτης δεν έχει πάντα δίκιο και ότι κατάρτιση συμβάσεων με τέτοιο περιεχόμενο, εκτός από την καταρράκωση της εθνικής μας υπατάξης, επιφέρει και ποινικές διώξεις και μάλιστα αυτεπάγγελες.

Οι Άγιοι προστάτες των Συμβολαιογράφων

Όπως κάθε χρόνο έτσι και φέτος διοργανώθηκε στο εντευκτήριο του ΣΣΕΘ ομιλία επ' ευκαιρία της γιορτής των Νοταρίων Μαρκανού και Μαρτυρίου - προστατών των Ελλήνων Συμβολαιογράφων.

Η ανθρώπινη κοινωνία είναι οργανωμένη σε κοινωνικές ομάδες, οι οποίες λειτουργούν με βάση τη μεταξύ τους επικοινωνία και ανταλλαγή προϊόντων, πραγμάτων και υπηρεσιών. Οι ανταλλαγές, προκειμένου να είναι εύρυθμες, ακολουθούν κάποιους κανόνες κοινώς αποδεκτούς, των οποίων την τήρηση εγγυώνται πρόσωπα που απολαμβάνουν του κύρους, σεβασμού και

ανεξαρτησίας των λοιπών πολιτών. Βασική λοιπόν μορφή που λαμβάνουν οι ανταλλαγές είναι η σύμβαση με ευρεία έννοια. Το δε πρόσωπο το οποίο ανέκαθεν διασφάλιζε και εγγυώταν με κάποιες μορφές δημοσιότητα τις συμβάσεις, ήταν ο συμβολαιογράφος, ο οποίος κατά τα αρχαία χρόνια και ειδικότερα, από τον Τρωϊκό Πόλεμο (11ος αιώνας π.Χ.) έως την κατάκτησή της χώρας μας από τους Ρωμαίους (2ος αιώνας π.Χ.), ήταν γνωστός με τα εξής ονόματα : Ιερομνήμων, Μνήμων, Επιστάτης, Θεομοφύλακας, Αγορανόμος, Sigrati (το αντίστοιχο του σημερινού συγγραφέως).

Στη Σπάρτη τους συναντούμε με το όνομα στενογράφος, στην Ιερή πόλη των Δελφών με το όνομα ταχυγράφος, ενώ στις Δωρικές Περιοχές της Κρήτης μνάμων, και όχι μνήμων, διότι σε αυτές τις περιοχές το η προφέρεται α. Να σημειωθεί ότι στη Μακεδονία εφαρμόστηκε στην πράξη η μεταγραφή των συμβολαίων για πρώτη φορά.

Στο Βυζάντιο, στα κείμενα που είναι γραμμένα στη λατινική γλώσσα, χρησιμοποιούνται οι όροι *tabellio*, *tabularius* και *notarius*, ενώ στα κείμενα που είναι γραμμένα στην ελληνική γλώσσα χρησιμοποιούνται οι όροι συμβολαιογράφος, συναλλαγματογράφος ή νομικός, αλλά και οι αντίστοιχοι λατινικοί όροι με ελληνική γραφή, δηλαδή ταβελλίων, ταβουλάριος και νοτάριος. Ως προς το *notarius* δε, οι αντίστοιχοι ελληνικοί όροι είναι σημειογράφος, ταχυγράφος, οξυγράφος, υπογραφεύς. Οι όροι αυτοί καθιερώθηκαν στην πράξη από την εποχή του Ιουστινιανού (527-565) και απέδιδαν στο Βυζαντινό Δίκαιο τον ειδικό λειτουργό που συντάσσει και διαφυλάσσει τα συμβόλαια, περιφρουρώντας την ασφάλεια των συναλλαγών και ενασκώντας δικαιοδοσίες και λειτουργικές αρμοδιότητες που αποκτώνται.

Πολύ μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα πρώτα ολοκληρωμένα νομοθετικά κείμενα που αναφέρονται στο θεσμό των συμβολαιογράφων, τα οποία είναι οι Νεαρές 44, 47 και 73 του Αυτοκράτορα του Βυζαντίου Ιουστινιανού, γραμμένες στα ελληνικά, σημείο της επιρροής της ελληνικής ζωής, στο νέο κρά-

τος.

Ο Ιουστινιανός για πρώτη φορά προσδιορίζει τον τρόπο με τον οποίο ο συμβολαιογράφος εξασφαλίζει το περιεχόμενο των πράξεων που συντάσσει. Ο συμβολαιογράφος της εποχής του Ιουστινιανού δεν είναι ούτε ιδιωτικός γραφέας, ούτε όμως και κρατικός υπάλληλος. Είναι ένας εξειδικευμένος επαγγελματίας με νομικές γνώσεις, ο οποίος αφού λάβει μία άδεια από το κράτος, θέτει τις υπηρεσίες του επ' αμοιβή στη διάθεση των ιδιωτών που επιθυμούν τη σύνταξη ενός εγγράφου για τις δικαιοπραξίες τους.

Τα πιο χαρακτηριστικά στοιχεία των Νεαρών 44, 47 και 73 είναι τα εξής :

Καθορίζονται η έδρα, η τοπική αρμοδιότητα, ο γραπτός χαρακτήρας του εγγράφου, η ενότητα των πράξεων, η παρουσία των συμβαλλομένων, η καθ ύλη αρμοδιότητα του συμβολαιογράφου, οι διοικητικές υποχρεώσεις τους, οι απαραίτητες νομικές σπουδές για την απόκτηση της νομικής ιδιότητας του συμβολαιογράφου και πολλά άλλα.

Θεμελιώνεται η υποχρεωτική αυτοπρόσωπη παρουσία του συμβολαιογράφου στη διαδικασία ανάγνωσης, επιβεβαίωσης και υπογραφής των συμβολαίων και πράξεων.

Αν ο συμβολαιογράφος παραβεί τις διατάξεις των Νεαρών, εκπίπτει από το αξίωμά του και ο υπάλληλος στον οποίο είχε αναθέσει να ακούσει τον πελάτη και ήταν παρών κατά τη σύνταξη του συμβολαίου, αναλαμβάνει τη θέση του στο γραφείο, οπότε οι ρόλοι αντιστρέ-

φονται. Ο μέχρι τότε συμβολαιογράφος πρέπει είτε να εγκαταλείψει το γραφείο του, είτε να παραμείνει ως υπάλληλος του νέου συμβολαιογράφου.

Οι συμβολαιογράφοι δεν μπορούν να προφασίζονται αρρώστιες ή άλλες ασχολίες για να απαλλαγούν από την τήρηση των διατυπώσεων που τους επιβάλλονται.

Με την τήρηση διατάξεων των Νεαρών, τα συμβολαιογραφικά έγγραφα αποκτούσαν απόλυτο κύρος και αυθεντία, εφ' όσον ο ταβουλάριος και οι μάρτυρες, που είχαν σχετικά προσληφθεί, βεβαίωναν ένορκα το περιεχόμενο και τη γνησιότητά τους.

Το πιο σπουδαίο στοιχείο των κανόνων αυτών του Ιουστινιανού είναι ότι οι συμβολαιογράφοι είναι πλέον δημόσιοι ή δικαστικοί λειτουργοί, συντάσσοντας δημόσια έγγραφα επί ιδιωτικών συμβάσεων ή μονομερών δικαιοπραξιών.

Πιο μεγάλο ενδιαφέρον όμως παρουσιάζει ο πρώτος ολοκληρωμένος κώδικας συμβολαιογράφων σε όλον τον κόσμο, ο οποίος περιλαμβάνεται στις διατάξεις του πρώτου κεφαλαίου του Επαρχικού Βιβλίου του Λέοντα ΣΤ του Σοφού.

Το Επαρχικό Βιβλίο αποτελείται από ένα σύντομο προοίμιο και από 22 κεφάλαια. Το κάθε κεφάλαιο αναφέρεται και σε ένα επάγγελμα, η δε σειρά των κεφαλαίων ακολουθεί τη σπουδαιότητα και την εκτίμηση που το κάθε επάγγελμα απολάμβανε στη βυζαντινή κοινωνία. Την πρώτη θέση ανάμεσα στα επαγγέλματα

του Επαρχικού Βιβλίου την κατέχουν οι ταβουλλάριοι.

Τα μέλη της συνεχίας των ταβουλλαρίων έχουν υψηλή μόρφωση και χαίρουν μεγάλης εκτιμήσεως, είναι δε οργανωμένοι σε ένα σωματείο, το οποίο επιβλέπει το Κράτος. Από το σωματείο δοκιμάζονται και εξετάζονται οι νοτάριοι πριν την τελική εκλογή τους. Η συνεχία των ταβουλλαρίων ήταν η μόνη που είχε εσωτερική οργανωτική ζωή, η οποία εκδηλωνόταν με τις συνελεύσεις των μελών της, με δημοκρατική διοίκηση, λήψη κοινών αποφάσεων κ.λ.π.

Στο Επαρχικό Βιβλίο περιλαμβάνονται λεπτομερέστερες ρυθμίσεις για θέματα που αφορούν : τα προσόντα των υποψηφίων συμβολαιογράφων, τη διαδικασία επιλογής και διορισμού αυτών, την επαγγελματική κατάρτισή τους, τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, στον αριθμό των συμβολαιογράφων, στις αμοιβές, στην επαγγελματική δεοντολογία, το πειθαρχικό δίκαιο και το υπαλληλικό τους προσωπικό.

Ο υποψήφιος απαιτείται να έχει επαρκείς γενικές και νομικές γνώσεις, ποιότητα χαρακτήρα, να μην είναι φλύαρος, αυθάδης, διεφθαρμένος, άσωτος αλλά ακέραιος στη σκέψη, συνετός, ετοιμόλογος και ευπροσάρμοστος, ώστε να μην υποπίπτει εύκολα σε δόλο και πλαστογραφία.

Ισχύει ο κλειστός αριθμός των ταβουλλαρίων και ο συνολικός αριθμός τους δεν μπορεί να ξεπεράσει τους 24.

Η αμοιβή των συμβολαιογράφων είναι ανάλογη με την αξία των συμβάσεων. Δεν έχουν το δικαίωμα να προσαρμόζουν τις αμοιβές τους λαμβάνοντας υπ όψιν την οικονομική κατάσταση των πελατών τους. Εάν κάποιος δεν σεβασθεί αυτόν τον κανόνα, όχι μόνο χάνει τη θέση του, αλλά υποβάλλεται από τον έπαρχο και σε σωματική ποινή. Με χρηματική ποινή τιμωρείται όποιος συμβολαιογράφος αποπειράται να αποσπάσει από συνάδελφό του πελάτες είτε αυτοί είναι φυσικά πρόσωπα είτε νομικά.

Πρέπει σε αυτό το σημείο να τονίσουμε και το ρόλο της Ορθόδοξης Ανατολικής Ελληνικής Εκκλησίας. Στο Βυζάντιο, εκτός των συμβολαιογράφων για τις αστικές διαφορές, υπάρχουν και οι εκκλησιαστικοί συμβολαιογράφοι, για τα θέματα της Εκκλησίας και τις συμβάσεις μεταξύ αυτής και των πολιτών, οι οποίοι διακρίνονται σε πατριαρχικούς και παλατινούς.

Ορισμένα κρυπτογραφικά σύμβολα που εμφανίζονται στην αρχή του κειμένου και των

οποίων η σημασία ήταν θρησκευτική, έδωσαν τη θέση τους στο σταυρό, το κατεξοχήν χριστιανικό σύμβολο, ο οποίος ετίθετο στην αρχή και στο τέλος του κειμένου μαζί με τις υπογραφές των συμβολαιογράφων, των μαρτύρων και των συμβαλλομένων μερών. Ο σταυρός μπορούσε να αντικαταστήσει και την υπογραφή των αγράμματων.

Νοτάριοι της Εκκλησίας μας ήταν οι 'γιοι προστάτες μας Μαρκιανός και Μαρτύριος, οι οποίοι έζησαν και έδρασαν στο Βυζάντιο τον 4ο αιώνα μ.Χ., κατά τη διάρκεια της βασιλείας του αυτοκράτορα Κωνσταντίνου, ενός από τους τρεις υιούς του Μεγάλου Κωνσταντίνου. Ήταν γραμματείς, αναγνώστες και απογραφείς του τότε Πατριάρχη της Κωνσταντινουπόλεως Παύλου του Ομολογητή που εξορίστηκε στην Αρμενία από τους οπαδούς του αρειανισμού, μία αίρεση της οποίας αρχηγός ήταν ο Άρειος. Μετά τη θανάτωση του Πατριάρχη τους από τους φανατικούς οπαδούς του Αρείου, συνελήφθησαν με εντολή του αυτοκράτορα Κωνσταντίνου και τους ζητήθηκε να ασπασθούν τον αρειανισμό. Εκείνοι όμως αρνήθηκαν και έτσι μαρτύρησαν στους διωγμούς κατά των ορθόδοξων και θανατώθηκαν στην Κωνσταντινούπολη στις 25 Οκτωβρίου του 343 από τους ίδιους τους αιρετικούς που καλύπτονταν από τον αυτοκράτορα Κωνσταντίνο. Στους αγίους Μάρτυρες Μαρκιανό και Μαρτύριο αποδόθηκε η ιδιότητα του νοταρίου και έτσι ονομάστηκαν Άγιοι Νοτάριοι.

Και λίγα λόγια για την περίοδο της Τουρκοκρατίας, της Φραγκοκρατίας και της Ενετοκρατίας

Ο θεσμός του νοταρίου στα χρόνια της Τουρκοκρατίας ανδρώνεται και καθιερώνεται στην πράξη. Ο κλήρος διαδραματίζει πρωταρχικό ρόλο στη διατήρηση της εθνικής ταυτότητας των Ελλήνων και η λαϊκή συμβολαιογραφία αφήνει τη θέση της στην εκκλησιαστική. Ο νοτάριος έχει την πρωταρχική θέση του κοντά στον πατριάρχη, τον επίσκοπο και τους κληρικούς, από τους οποίους και εκλέγεται. Κατ' αρχήν είναι ιερέας, μεταγενέστερα όμως ιδιώτης. Εκδίδονται Οδηγίες από το Σωματείο προς τα μέλη του με βάση τους νόμους και τις επιχώριες αντιλήψεις. Στην Αθήνα, οι νοτάριοι διορίζονται από το λαό, κατ' ουσία εκλέγονται από αυτόν, διότι το σύστημα της Τοπικής Αυτοδιοικήσεως και της διαχειρίσεως των κοινοτικών συμφερόντων, των ιδιωτικών συναλλαγών και των εκκλησιαστικών οικονομικών συμφερόντων είχε ανάγκη πολλών Νοταρίων.

Στα χρόνια της Φραγκοκρατίας παρατηρού-

με ότι οι Φράγκοι όχι μόνο ανέχθηκαν αλλά και βοήθησαν το ελληνικό δίκαιο, τόσο το γενικό όσο και το τοπικό και εθιμικό, πράγμα που είχε σημασία για την άνετη ανάπτυξη των ελληνικών τοπικών θεσμών και συνηθειών. Ο ρόλος των συμβολαιογράφων βυζαντινού τύπου εξακολουθεί να ισχύει αλλά για την εκτέλεση των γνωστών πράξεων αυτού, κυρίως δε για την αγοραπωλησία των ακινήτων υπάρχει η ανάγκη άδειας τη φραγκικής αρχής. Η εκλογή των συμβολαιογράφων από το λαό σε ένα κλειστό φεουδαλικό σύστημα αντικαταστάθηκε με διορισμό από τον τοπικό άρχοντα. Τα συμβόλαια κατατίθενται σε δημόσιο γραφείο από όπου ελαμβάνοντο αντίγραφα.

Στα χρόνια της Ενετοκρατίας οι συμβολαιογράφοι φέρουν χαρακτήρα περισσότερο δημοσίου υπαλλήλου παρά ιδιώτη επαγγελματία και αποκαλούνται με τα γνωστά ονόματα, ακόμη δε και Νοδάριοι Πούμπλικοι. Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαίων δανείων που υποκρύπτουν τοκογλυφία και καθιερώνεται η υποχρέωση καταχωρήσεως των συμβολαίων την ίδια στιγμή συντάξεώς τους και όχι αργότερα.

Από τα παραπάνω εκτεθέντα, προκύπτει ότι ο ρόλος του συμβολαιογράφου είναι διαχρονικός και απαραίτητος, επειδή πάντοτε διασφάλιζε την εγκυρότητα των συναλλαγών, γι αυτό και έγινε σεβαστός και αναγνωρίστηκε με τη μία ή άλλη μορφή του από οποιοδήποτε καθεστώς και μορφή εξουσίας. Έτσι μπόρεσε να μετεξελιχθεί και να φθάσει έως τις μέρες μας. Σήμερα εμείς είμαστε οι κρικοί αυτής της αλυσίδας, οπότε χρέος μας είναι να ακολουθούμε πιστά τους νόμους για τη σύνταξη έγκυρων συμβολαίων και κυρίως χρέος μας είναι να προστατεύουμε τους συμβαλλομένους, διότι αυτοί μας εμπιστεύονται την περιουσιακή τους κατάσταση. Όμως, οι συνθήκες και οι ρυθμοί της ζωής μας, η τεράστια γραφειοκρατία, ακόμα και ο ανταγωνισμός, μας έχουν οδηγήσει δυστυχώς στο εξής : να μην απολαμβάνουμε την ουσία της συμβολαιογραφίας, ότι δηλαδή εμείς οι συμβολαιογράφοι παράγουμε ένα σοβαρό επιστημονικό έργο, ότι προστατεύουμε όλους αυτούς που μας εμπιστεύθηκαν την περιουσία τους, διότι είμαστε διαρκώς αγχωμένοι και πιεσμένοι. Μακάρι να αλλάξουν πολλά πράγματα, έτσι ώστε να πηγαίνουμε στα γραφεία μας και να εργαζόμαστε κάτω από ήρεμες συνθήκες, με λιγότερη πίεση, λιγότερα συνημμένα έγγραφα και κυρίως έχοντας συνεχώς την αναγνώριση από όλους του σοβαρού επιστημονικού μας έργου.

Σας ευχαριστώ

Ο Δικηγορικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης διοργάνωσε την 1η Νοεμβρίου του 2005 στο Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης, επισημοτική εκδήλωση με θέμα: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Εισηγητές στην εκδήλωση ήταν:

Ο κ. Γιάννης Μαραμπουτάκης
Μέλος Δ.Σ. «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.», Νομικός, πρώην Υποθηκοφύλακας Υποθηκοφυλακείου Αθηνών
Η κ. Δέσποινα Καραρίζου
Προϊσταμένη Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς, Υποθηκοφύλακας Καλαμαριάς,
Ο κ. Ευάγγελος Σαρρής
Πρόεδρος Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης
Ο κ. Γιάννης Κωνσταντίνου
Δικηγόρος, Μέλος Δ.Σ. Δικηγορικού Συλλόγου Θεσσαλονίκης,

Ο κ. Αντώνης Λαχανόπουλος
Προϊστάμενος Κτηματολογικού Γραφείου Βέροιας,
Παρεμβάσεις επίσης έκαναν:
Ο κ. Δημήτριος Νάνης
Δικηγόρος Θεσσαλονίκης, Προϊστάμενος Νομικής Υπηρεσίας Ο.Ε.Κ.
Ο κ. Γιάννης Τζίκας
Τοπογράφος Μηχανικός, Διευθυντής Περιφερειακού Κέντρου Θεσσαλονίκης της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.»

Η όλη εκδήλωση πραγματοποιήθηκε παρουσία πλήθους δικηγόρων και συμβολαιογράφων. Στην εκδήλωση εκτός των παραπάνω αναφερομένων παρενέβησαν με σημαντικές παρατηρήσεις και παρεμβάσεις, δικηγόροι, δικαστικοί επιμελητές και συμβολαιογράφοι.
Το «Νοτάριος» δημοσιεύει σήμερα τις εισηγήσεις του Προέδρου του Σ.Σ.Ε.Θ. κ. Ευάγγελου Σαρρή, του κ. Αντώνη Λαχανόπουλου, και του κ. Γιάννη Μαραμπουτάκη.

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ:

Προβληματισμοί μπροστά στο νέο θεσμό

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ: ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ΣΑΡΡΗΣ

Α. ΠΡΟΛΟΓΟΣ

1. 25/3/1957 Συνθήκη της Ρώμης για την ίδρυση της ΕΟΚ και της Ευρατομ. (Γαλλία, Ιταλία, Ισπανία, Βέλγιο, Ολλανδία, Κάτω Χώρες =6)

2. 1992 Συνθήκη του Μάαστριχ. Αλλαγή ονόματος σε ΕΕ και θέση των βάσεων για τη δημιουργία μιας οικονομικής και νομισματικής ένωσης.

3. 2000 23/3. Το Ευρ. Συμβούλιο της Ευρώπης στη Λισσαβώνα καθορίζει τη στρατηγική για την Ανάπτυξη της απασχόλησης στην ΕΕ, τον εκσυγχρονισμό της οικονομίας και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, σε μια Ευρώπη βασιζόμενη στη γνώση.

4. Ακόμη και χθές στο Σάρεϊ, έξω από το Λονδίνο, οι ηγέτες της ΕΕ διαπραγματεύτηκαν για όλα προσπαθώντας να βρουν το δρόμο της Ένωσης για το μέλλον της στην οικονομία, την απασχόληση και τον ανταγωνισμό.

5. Επομένως Κτηματολόγιο αντί Συστήματος Υποθηκών και Μεταγραφών επέβαλαν οι Ευρωπαϊκές συγχυρίες.

Η Ελλάδα συνέλαβε τα μηνύματα των καιρών και προσαρμόστηκε έγκαιρα. Ο Ν. 1647/86 υπήρξε ο μοχλός της ανατροπής του συστήματος των Υποθηκών

που έγραψε ιστορία 1,5 αιώνα στην Ελλάδα.

Β. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΥΠΟΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

6. Κοινό σημείο η δημοσιότητα των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων.

Η δημοσιότητα του Βιβλίου Μεταγραφών και Υποθηκών τυπική, του Κτηματολογίου ουσιαστική.

Το βασικό πλεονέκτημα του Κτηματολογίου η διασφάλιση της δημόσια πίστης.

- Σήμερα η υφιστάμενη μεταγραφική πράξη δεν διασφαλίζει τον καλόπιστο τρίτο ότι αγοράζει από κύριο, δεν δημιουργεί τεκμήριο κυριότητας.

- Άρθρο 139 Α.Κ. Η εικονικότητα δεν βλάπτει εκείνον που συναλάχθηκε αγνοώντας την.

- Άρθρο 1204 Α.Κ. Με την ακύρωση της σύμβασης για ακίνητο, λόγω πλάνης απάτης ή απειλής η οποία είχε μεταγραφεί, δεν αναιρούνται τα εμπράγματα δικαιώματα που απέκτησαν τρίτοι απ αυτήν.

- Κληρονομητήριο: Παρέχει έννομη προστασία στον καλόπιστο τρίτο

- Η διάκριση μεταξύ κτηματοκεντρικού και προσωποκεντρικού συστήματος παρέλκει.

Συμπερασματικά το κτηματολόγιο υπερέχει ασύγκριτα του συστήματος Υποθηκών και Μεταγραφών. Όθεν συνιστά εθνική αναγκαιότητα και συνταγματική επιταγή. Εμείς οι συμβολαιογράφοι το αποδεχόμαστε, όπως το ίδιο θα πρέπει να κάνουν και όλοι οι Έλληνες πολίτες. Είναι το βασικό εργαλείο για την ανάπτυξη της χώρας.

Γ. ΤΙ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΕΧΕΙ ΕΠΙΛΕΓΕΙ ΚΑΙ ΑΠΟ ΠΟΙΟΥΣ

7. 24 και 25/6/1996 Διεθνής Συνάντηση από τον ΟΚΧΕ

Οι εξαιρέσεις ελάχιστες για την παρουσίαση του προγράμματος του Ελληνικού Κτηματολογίου. (Η ιδέα από την ετήσια συνάντηση της Επιτροπής 7 της FIG στο Brunswick του Καναδά του έτους 1994). Ο Νόμος 1647/86 για την ίδρυση του ΟΚΧΕ και ο Νόμος 2308/95 για την κτηματογράφηση έως και τις πρώτες εγγραφές ίσχυαν, αλλά το μοντέλο Ελληνικού Κτηματολογίου δεν είχε επιλεγεί οριστικά

Εκείνο το διήμερο στο Ζάππειο Μέγα-

ρο της Αθήνας ο τεχνικός κόσμος της Ελλάδος και η Πολιτική Ηγεσία, παραγκωνίζοντας με αλλαζονία το Νομικό μας Κόσμο, ανέλαβαν την ευθύνη έναντι του Ελληνικού Λαού να γκρεμίσουν το οικοδόμημα του Ελληνικού συστήματος δημοσιότητας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων και θεμελίωσαν ένα νέο.

Παρόντες ΟΚΧΕ (Μπαντέκας, Γαλλιδάκης) Πρόεδρος της Commission 7 της FIG Williamson, John Leonard ΓΓ της FIG (Η FIG έχει 10 Commissions και τα συνέδριά της είναι ανοικτά στους τοπογράφους και τους σχετικούς επαγγελματίες της εκάστοτε διοργανώτριας χώρας). Μεγάλοι απόντες Δικηγόροι + Συμβ/φοι + Υπουργείο Δικαιοσύνης.

- Ευαγγ. Κουλουμπής πρώην Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ Ζάππειο 24/6/96: «Βλέπω στην αίθουσα αυτή τους ίδιους ανθρώπους (δηλαδή κατά βάση τοπογράφους) που είχαμε πριν από 10 χρόνια! Δηλαδή το 1986 όταν ψηφίστηκε ο Ν.1647/86 για την ίδρυση του ΟΚΧΕ και ο νομικός κόσμος κοιμάτο τον ύπνο του δικαίου.

- Η συνάντηση αποσκοπούσε στο να εφαρμοστεί στην Ελλάδα ένα κτηματολογικό σύστημα που θα προάγει την οικονομική ανάπτυξη, την διαχείριση της γης και του περιβάλλοντος και την κοινωνική ισορροπία (ΔΣ.ΕΚ. σελ 9) με όραμα το Κτηματολόγιο 2014 (ΔΣ.ΕΚ σελ 10). Επίσης αυτό αποσκοπούσε στη κτηματολογική μεταρρύθμιση στην εξασφάλιση της ιδιοκτησίας και τη δίκαιη φορολόγηση (ΔΣ.ΕΚ σελ 10).

Τελικά ο κτηματολογικός μας νομοθέτης υπακούοντας στα κελεύσματα της συνάντησης του Ζαππείου επέλεξε το κτηματολογικό σύστημα καταγραφής των τίτλων συνδυάζοντας τις διατάξεις του Ν.2308/95, μ αυτές του Ν.2664/1998. Πλήν όμως αν και επέλεξε ένα από τα καλύτερα, ανά τον Κόσμο, μοντέλα Κτηματολογίου, τούτο στην πορεία του αποδείχτηκε ακατάλληλο για τον Ελληνικό δικαιοσύνη Οργανισμό.

Δ. ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

8. - Ια. Στο απλό σύστημα καταγραφής των πράξεων καταγράφεται το συμβόλαιο αυτό καθ'εαυτό, ή μια περίληψή του. Ένα συμβόλαιο είναι μια καταγραφή μιας συγκεκριμένης μεταβολής και λειτουργεί ως απόδειξη αυτής της ειδικής συμφωνίας. Δεν αποτελεί όμως από μόνο του απόδειξη του νομικού δικαιώματος, γι αυτό χρειάζεται ένας έλεγχος της αλυσίδας των πράξεων που προηγήθηκαν. Ο έλεγχος αυτός γίνεται είτε από νομικούς, όπως στην Ελλάδα, είτε από τον Προϊστάμενο του οικείου Υποθηκοφυλακείου, όπως π.χ στη Γαλλία.

- Ιβ. Δυνατόν όμως η καταγραφή των πράξεων να είναι αποδεικτική, οπότε το γεωτεμάχιο παίρνει αριθμό και περιγράφεται με λεπτομέρεια στο συμβόλαιο μέσα στα νομικά του όρια, που κατά κανόνα συντάσσεται από συμβολαιογράφο, συνοδευόμενο από τοπογραφικό διάγραμμα με καθορισμένες προδιαγραφές.

Το σύστημα της αποδεικτικής καταγραφής των πράξεων, προστατεύει κάθε τρίτο που θέλει να συμβουλευτεί τις εγγραφές και μάλιστα όταν αυτός είναι καλής πίστωσης.

ΙΙ. Στο σύστημα καταγραφής των τίτλων, η έρευνα της αλυσίδας των συμβολαίων δεν είναι απαραίτητη. Επομένως από τα συμβόλαια απαλείφεται το ογκώδες ιστορικό, εκλείπει η έρευνα τίτλων που έκανε ο δικηγόρος, ο πολίτης. Ελαφρύνεται οικονομικά. Το όλο σχήμα καθίσταται περισσότερο ανταγωνιστικό. Η καταγραφή των τίτλων αποτελεί από μόνη της απόδειξη της κυριότητας του ακινήτου και η ορθότητά της, συνήθως είναι εγγυημένη και εξασφαλισμένη από την Πολιτεία. Δηλαδή το σύστημα δημιουργεί το τεκμήριο κυριότητας του ακινήτου, το οποίο προστατεύει τον συναλλασσόμενο καλόπιστο τρίτο. Δεν μεταγράφεται το συμβόλαιο, με την περιγραφόμενη σ αυτό σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση του εμπράγματος δικαιώματος, ώστε αυτή να συντελείται με τη μεταγραφή, αλλά εκείνο που καταγράφεται (εγγράφεται) είναι αυτό καθ'εαυτό το εμπράγματο δικαίωμα, δηλαδή το επιδιωκόμενο με το συμβόλαιο αποτέλεσμα. Η σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση δικαιώματος συντελείται με την καταγραφή του, μετά την οποία το συμβόλαιο τίθεται στο αρχείο, ή ακόμη θα μπορούσε και να καταστραφεί.

Ε. ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΟΡΘΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΜΑΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

Κατά την άποψη της Κτηματολόγιο ΑΕ και του ΤΕΕ η επιλογή υπήρξε ορθή. Κατ' αυτούς:

9. Στο Κτηματολόγιο έχουν διαπραχθεί σφάλματα, αλλά κυρίως, δι αυτού αναδεικνύονται σφάλματα του παρελθόντος.

- Το σύστημα Κτηματολογίου αποτελεί υποχρεωτικά σαφές και σταθερό πλαίσιο αναφοράς, πλην όμως, καλείται να λειτουργήσει σε ένα περιβάλλον που «βολεύεται» και στην απροσδιοριστία και στην ασάφεια.

-Ο έλεγχος νομιμότητας των εγγραφών, οδηγεί στην ανάδειξη προβλημάτων που το προηγούμενο σύστημα δεν τα διεπίστωνε, ή και όταν τα διεπίστωνε, μπορούσε να βρει «τρόπους» να τα παρακάμψει.





Πλήν όμως σήμερα:

10. Καταχωρίστηκαν τίτλοι που δεν αφορούν σε εμπράγματα δικαιώματα ακινήτων (προσύμφωνα)

Εντοπίστηκαν εσφαλμένοι νομικοί χαρακτηρισμοί των δηλουμένων δικαιωμάτων. Λάθη στη σύνταξη των δηλώσεων και λάθη στην επεξεργασία των δηλώσεων.

Λάθη όσον αφορά τους τίτλους κτήσεως, όπου ενώ στις πρώτες εγγραφές δηλώθηκαν ως αιτίες κτήσεως άλλου είδους εμπράγματα δικαιώματα π.χ. κληρονομιά, προσκομίζεται εκ των υστέρων άλλος τίτλος κτήσεως π.χ. δικαστική απόφαση χρησικτησίας.

Τα σφάλματα αυτά και άλλα πολλά θα πρέπει να τα «χρεωθεί» ο νέος θεσμός του Κτηματολογίου και όχι ο παλιός των Υποθηκών.

Και ναι μεν αυτά θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν ως «βρεφικά σφάλματα» τα οποία χαρακτηρίζουν κάθε νεοείσοκτο θεσμό, πλήν όμως λόγω του ότι είναι επαναλαμβανόμενα και σε πολλές κτηματολογικές περιφέρειες «παραλούν» στην κυριολεξία τις συναλλαγές, αποβαίνουν η κύρια αιτία της απαξίωσης του Κτηματολογικού μας συστήματος η οποία είναι πλέον ορατή.

11. Το ότι το Ελληνικό Κτηματολόγιο κινδυνεύει να απαξιωθεί είναι γεγονός αδιαμφισβήτητο. Επαναλαμβάνεται στην έκθεση ΤΕΕ ΦΕΒ 2005 αλλά συνιστά και κοινή ομολογία.

Άρα το σύστημα μέχρι σήμερα «δεν έπεισε» ούτε εγκαθιδρύθηκε στη συνείδηση του Ελληνικού λαού.

Πειστήριο της παραδοχής θεσμικών σφαλμάτων είναι η ψήφιση του Νόμου 3127/2003 με τον οποίο, έχουν γίνει βασικές διορθωτικές κινήσεις. Τέθηκε σε κάποια βάση ο θεσμός του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων, (με την προσθήκη του άρθρου 3α στο Ν2308/95), δόθηκε κάποιος, πενιχρός κατ'εμέ, λόγος στους νομικούς, κυρίως δικηγόρους και γενικά με την αναμόρφωση των διατάξεων τόσο του ν. 2308/95 τόσο και του Ν.2664/98 σε βαθμό που να χρήζουν άμεσης κωδικοποίησης, πραγματοποιήθηκε κάποια ουσιαστική διόρθωση στην πορεία

του Κτηματολογίου μας. Οι προσπάθειες βελτίωσης του συστήματος συνεχίζονται από το ΥΠΕΧΩΔΕ με τις νέες νομοθετικές ρυθμίσεις που προτίθεται να εισάγει. Πλήν όμως το όλο εγχείρημα μοιάζει με μια αγωνιώδη προσπάθεια στήριξης ενός ασύμετρου κατασκευάσματος στερούμενου θεμελίων, το οποίο υποβασταζόμενο από την μια πλευρά κινδυνεύει να πέσει από την άλλη.

ΣΤ. ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΜΑΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΕΙ

12. Ένα σύστημα το οποίο προσπάθησε να επιβληθεί το 1836, το 1853 ανετράπει από το σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών. Η προσπάθεια που δημιούργησε το 1930 τα Κτ/για Ρόδου Κώ και Λέρου δεν καρποφόρησε στην λοιπή Ελλάδα.

Αν δεν ερευνηθούν σε βάθος και δεν εντοπιστούν ρεαλιστικά τα αίτια της αποτυχίας δεν θα ευοδωθεί το πρόγραμμα του Νέου Κτηματολογίου.

13. Η επιτυχία ενός κτηματολογίου δεν έγκειται στην συμβολή της τεχνολογίας. Η επιτυχία του έγκειται στο να γίνει αποδεκτό από την κοινωνία. Η πράξη, απαξιώθηκε από το σύστημα και αντικαταστάθηκε από το εμπράγματο δικαίωμα το οποίο πηγάζει μεν κατά βάση από τη πράξη αλλά και από πάσης φύσεως τίτλους στοιχεία και πληροφορίες (!!) που συλλέγει ο ΟΚΧΕ.

Διαβάζω επί λέξει τα άρθρα 2 παρ. 1, 3 παρ.1 του Ν. 2308/95 και 4 παρ. 1 του Ν.2664/98. Με απόφαση του ΟΚΧΕ καλούνται όσοι έχουν εμπράγματο ή άλλο, εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα σε ακίνητα της υπό κτηματογράφησης περιοχής να υποβάλουν δήλωση με περιγραφή του δικαιώματος και αναφορά στην αιτία κτήσης του.....Για τη σύνταξη των προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων τίθενται, ενδεικτικώς ως βάση τα τοπογραφικά υπόβαθρα που διαθέτει ο ΟΚΧΕ οι κατά το άρθρο 2 δηλώσεις, οι συνυποβαλλόμενοι με αυτές τίτλοι, τα στοιχεία και οι πληροφορίες που συλλέγει ο ΟΚΧΕ από άλλες υπηρεσίες τους από τους οριοδείκτες ή με επιτόπια έρευνα η με οποιαδήποτε άλλον τρόπο (!!). Αντικείμενο των Κτηματολογικών εγγράφων είναι τα εγγραπτά δικαιώματα που αφορούν ακίνητα κατά την έννοια του άρθρου 948 του Α.Κ. και κάθε άλλο αυτοτελές συνδεδεμένο με το έδαφος ιδιοκτησιακό αντικείμενο.

Αυτά τα εγγραπτά δικαιώματα είναι οι τίτλοι του Ελληνικού Κτηματολογίου τα οποία, ως γνωστό, υπάρχουν καταχωρημένα στις συμβολαιογραφικές πράξεις και λοιπά έγγραφα που έχουν μεταγραφεί στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων της Χώρας, καθώς επίσης υπάρχουν στην συνείδηση του Ελληνικού Λαού όπου κρατεί το εθνικό δίκαιο.

Παρά ταύτα, το νεοεισαχθέν σύστημα λαμβάνει το σπέρμα τους από τη δήλωση του έλληνα πολίτη (άρθρο 2 παρ. 1 Ν.2308/95) δημιουργεί μια τεχνητή σπερματέγχευση στα προσωρινά διαγράμματα και τους πίνακες του Κτηματολογίου. Αφαιρεί από το εμπράγματο δικαίωμα την πατρότητα του αποκόπτοντας το από το ιστορικό του παρελθόν και στη συνέχεια μετά από τη γονιμοποίη-

ση της βάσης των δεδομένων και την κυοφορία του μέσα σ αυτή, γεννάται το νέο δικαίωμα, ορφανό πατρός.

14. Αυτό είναι το μεγάλο βήμα της εφαρμογής του συστήματος της καταγραφής των τίτλων που εγκυμονεί κινδύνους. Τα μικρά βήματα της βελτίωσης του συστήματος της καταγραφής των πράξεων είναι τα ασφαλή. Φωτεινό παράδειγμα του ισχυρισμού του τούτου είναι οι προσπάθειες εφαρμογής συστήματος τίτλων στο Καναδά και σε άλλες χώρες, όπως η Βραζιλία, όπου απέτυχε λόγω της πολυπλοκότητας του και των συνεχών παρεμβάσεων της Δικαιοσύνης και αντιστάθηκε από το βελτιωμένο σύστημα πράξεων (σελ 99).

15. Αρβανίτης: Ένα βελτιωμένο σύστημα καταγραφής πράξεων παρέχει την ίδια ασφάλεια στις συναλλαγές με ένα σύστημα καταγραφής τίτλων.

• Με άλλα λόγια: Ένα πλημμελώς εφαρμοζόμενο σύστημα καταγραφής τίτλων παρέχει λιγότερη ασφάλεια στις συναλλαγές από ένα βελτιωμένο σύστημα καταγραφής πράξεων. Απόδειξη: Με το παρόν σύστημα οι συναλλαγές έχουν υποστεί έμφραγμα.

16. Αν γίνει αποδεκτό ότι δια της πράξης ασκείται προληπτική δικαιοσύνη (ανά τον κόσμο είναι αποδεκτό η Ελλάδα δεν θα πρέπει να αποτελεί εξαίρεση) τότε αυτή θα πρέπει να τοποθετηθεί στην αρχή της κτηματογράφησης ως κυματοθραύστης της συσσώρευσης των δικών που γεννά το σύστημα. Αλλιώς το σημερινό φαινόμενο θα επιδεινώνεται διαρκώς. Οι ποταμοί τιθασειούνται κοντά στις πηγές τους και όχι στις εκβολές τους.

Η. ΑΠΟΔΟΧΗ Η ΜΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΜΑΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΤΑΞΕΙΣ:

17. Οι τεχνικοί διεκδικούν την πατρότητά του. Το θεωρούν δημιούργημα του και μάχονται για την επικρατησή του που θα είναι και η δικαίωσή τους.

18. Οι Υποθ/κες ενσωματώθηκαν στο σύστημα και το έκαναν αποδεκτό.

19. Οι δικηγόροι δεν θα πρέπει να αισθάνονται ικανοποιημένοι από το ότι συμμετέχουν στα συμπράττοντα σχήματα κατά την κτηματογράφηση, ούτε από το ότι αυξάνεται η ύλη τους με τις δίκες που «γεννά» το σύστημα. Ο πολίτης πολεμά το σύστημα που τον στέλνει στους δικηγόρους και στα δικαστήρια. Από το προαναφερθέν παράδειγμα του Καναδά και της Βραζιλίας.

20. Οι συμβολαιογράφοι, όπως προανέφερα, διέβλεψαν εξ αρχής την υπεροχή του θεσμού και τον αποδέχτηκαν χωρίς δισταγμούς. Σήμερα μάχονται για την μετατροπή του συστήματος του από σύστημα καταγραφής τίτλων σε ένα βελτιωμένο σύστημα καταγραφής πράξεων.

Η. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

21. Το σύστημα είναι πολύπλοκο και γίνεται ακόμη περισσότερο. «Γεννά» δίκες. Χρειάζεται απλότητα. Πλέον τούτου κινδυνεύει να απαξιωθεί διότι έχει αρνηθεί την Ελληνική νομική πραγματικότητα.

22. Κανένα δυτικοευρωπαϊκό κράτος δεν έχει ολοκληρώσει την ψηφιακή βάση των δεδομένων. Το έργο

αυτό είναι σκληρό και δύσκολο.

Η τεχνολογία καθιστά ανενεργό με την αλματώδη πρόοδο της ότι έχει δημιουργήσει στο παρελθόν.

Σε όλα σχεδόν τα κτηματολόγια παρατηρείται έλλειψη ικανοποίησης από τα συστήματα πληροφορικής και τα προγράμματα, και μια αγωνιώδης τάση αναβάθμισης, βελτίωσης η αντικατάστασης τους με πλέον σύγχρονα.

Όσον αφορά στο πρόγραμμα του ΟΚΧΕ ακόμη και μετά την πρόσφατη αναβάθμισή του, έχει διαπιστωθεί ότι τούτο είναι αργό και ανεπαρκές για την κάλυψη των αναγκών της σύστασης και λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων, αφού δεν είναι εναρμονισμένο απόλυτα με την νομοθεσία και την νομολογία μας. Ενδεικτικά: Δεν διαβάζει κλάσματα και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες οριζόντιες ή κάθετες, μη πανηγυρικά συσταθείσες. Δεν διαβάζει αυτοδίκαιη συνένωση ομόρων οικοπέδων όταν αυτά συγκεντρώνονται στο πρόσωπο ενός ιδιοκτήτη η περισσοτέρων κατά το αυτό ποσοστό.

Αδήρητη διαφαίνεται η ανάγκη ριζικών διορθωτικών αλλαγών στο σύστημα.

Θ. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

23. Πρέπει κατ αρχήν να γίνει κοινά αποδεκτό ότι η καταγραφή της γής είναι θέμα πρώτιστα νομικό και όχι τεχνικό και θα έπρεπε να υπάγεται στο Υπουργείο Δικαιοσύνης. Παράλληλα η Πολιτεία οφείλει να συγκεράσει την αντιπαλότητα μεταξύ τοπογράφων και νομικών.

Ας μη μας διαφεύγει το γεγονός ότι δεν είναι λίγα τα κράτη ανά τον Κόσμο όπου το Κτ/γιο υπάγεται στο Υπ. Δ/σύνης.

24. Ο κτηματολογικός νομοθέτης θα πρέπει να πεισθεί ότι τίποτε δεν ανατρέπεται στο σύστημα που επέλεξε, εάν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης αξιοποιήσει το υλικό των Υποθ/κείων.

25. Ό,τι έγινε μέχρι τώρα λανθασμένα και μπορεί να διορθωθεί, χωρίς επώδυνες συνέπειες, να διορθωθεί δίχως εγωισμούς και αλλαζονικές αντιδράσεις για το ποιος έκανε το σφάλμα και ποιος ζητά την επανόρθωσή του.

Ό,τι δεν διορθώνεται, ή η διόρθωση του συνεπάγεται ανεπίτρεπτο κόστος, να αχρηστευθεί για να μην αποτελέσει εστία μόλυνσης για την συνέχιση της υγιούς πορείας του Κτηματολογίου.

26. Να μην προχωρήσει η Κτηματολόγιο Α.Ε. στην λειτουργία των νέων Κτ. Γραφείων, προτού διορθωθούν τα σφάλματα. Άλλως θα διαπραχθούν σφάλματα επί σφαλμάτων.

27. Η κτηματογράφηση και οι πρώτες εγγραφές είναι τα πρώτα καθοριστικά βήματα του Εθνικού μας Κτηματολογίου. Σ αυτά πρέπει να στρέψουμε την προσοχή μας όλοι οι επιστημονικοί κλάδοι που κατά οποιοδήποτε τρόπο εμπλεκόμαστε σ αυτό, η Διοίκησή του και η Πολιτεία. Αν τα δύο αυτά πρώτα βήματα γίνουν σωστά, το Κτηματολόγιο θα συνεχίσει να περπατά μόνο του, δίχως την ανάγκη να υποβαστάζεται.

Κατόπιν τούτου, απαιτείται ριζική διορθωτική αλλαγή

με την τροποποίηση του άρθρου 2 Ν.2308/95 ώστε με απόφαση του ΟΚΧΕ να καλούνται όσοι έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα της υπο κτηματογράφησης περιοχής όπως υποβάλουν αίτηση (όχι δήλωση) για την καταχώρηση (όχι εγγραφή) στα κτηματολογικά βιβλία του τίτλου τους ο οποίος θα είναι κατά βάση, η πράξη σε επίσημο αντίγραφο και μάλιστα όπου συνάδει ως αιτιώδης δικαιοπραξία με τα πιστοποιητικά μεταγραφής της ιδιοκτησίας βαρών και διεκδικήσεων και όπου αυτή δεν υπάρχει, ένορκη βεβαίωση ενώπιον Δικαστηρίου ή Συμβολαιογράφου για την πιστοποίηση του γεγονότος της χρησιμότητας ή τα έγγραφα που μνημονεύονται στο άρθρο 12 Ν.2664/98.

Για τη σύνταξη των προσωρινών διαγραμμάτων και πινάκων, κατόπιν τροποποίησης του άρθρου 3 Ν.2308/95, να τίθενται (όχι ενδεικτικώς) ως βάση τα τοπογραφικά υπόβαθρα που διαθέτει ο ΟΚΧΕ και τα προαναφερθέντα έγγραφα (όχι οι δηλώσεις).

Η συμβολαιογραφική πράξη ως αιτιώδης δικαιοπραξία είναι αυτή που διαφυλάσσει από συστάσεως του Ελληνικού Κράτους τις συναλλαγές επι των ακινήτων. Αυτή διασφαλίζει τα εκ των ακινήτων έσοδα του Δημοσίου, των ΟΤΑ και λοιπών Οργανισμών. Αυτή διαθέτει τα στοιχεία της αυθεντικότητας και της εκτελεστότητας. Η συμβολαιογραφική πράξη συντάσσεται από εξειδικευμένο νομικό, το συμβολαιογράφο, αντικατοπτρίζει τις τάσεις και ροπές του δικαίου της εποχής κατά την οποία συντάσσεται και αποροφά όλους τους τριγμούς και τους κραδασμούς που θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενα δικαστικής διένεξης. Δι αυτής ασκείται, κατ ουσία, προληπτική δικαιοσύνη.

Οι συμβολαιογραφικές πράξεις θα είναι τα μορτισέρ του Κτηματολογικού οχήματος, το οποίο, στηριζόμενο σήμερα στα σταθερά του πλαίσια, κινδυνεύει να ανατραπεί στην πρώτη επικίνδυνη στροφή.

Οι συμβολαιογράφοι ως μόνοι ειδικοί επί των ακινήτων θα πρέπει να πάρουν στο Κτηματολόγιο τη θέση που τους αξίζει.

28. Η ΚΤ/ΓΙΟ Α.Ε να αναλάβει τις ευθύνες της να ελέγχει και να επιβλέπει εφεξής άμεσα και υπεύθυνα τους αναδόχους των έργων της κτηματογράφησης. Να στελεχωθεί κατάλληλα η ίδια με μόνιμο ελεγκτικό προσωπικό ή μόνιμους συνεργάτες επί συμβάσει ιδιωτικού δικαίου, καθώς επίσης με τεχνικούς και νομικούς. Να προβεί στην άρτια εκπαίδευση του προσωπικού τούτου και των συνεργατών της χρησιμοποιώντας και την μέχρι τώρα εμπειρία της.

29. Το έργο της κτηματογράφησης θα πρέπει εφεξής να πραγματοποιείται σταδιακά κατά περιφέρειες μελλοντικών Κτηματολογικών Γραφείων και όχι κατά «φέτες» δηλαδή κατά ΟΤΑ όπως γίνεται μέχρι σήμερα. Οι Προϊστάμενοι και το προσωπικό των σημερινών Υποθηκοφυλακείων τα οποία λειτουργούν και ως Κτηματολογικά Γραφεία, εργαζόμενοι στον ίδιο χώρο με διαφορετική φιλοσοφία για κάθε περίπτωση, δυσκολεύονται αφάνταστα στο έργο τους αυτό ή αδυνατούν να το παρά-

γουν. Ούτε καν οι περιφέρειες των σημερινών Υποθηκοφυλακείων είναι φρόνιμο να ταυτιστούν με τις περιφέρειες των Κτηματολογικών Γραφείων που θα αντικαταστήσουν τα Υποθ/κεία. Στην Ελλάδα έχουμε 387 περιφέρειες και ισάριθμα Υποθ/κεία. Τα νέα Κτηματολογικά Γραφεία θα πρέπει να είναι πολύ λιγώτερα.

30. Οι ανάδοχοι της κτηματογράφησης θα πρέπει να έχουν ασφαλίσει την αστική τους ευθύνη για το έργο που αναλαμβάνουν πριν η εν λόγω ευθύνη αποζημίωσης μετακυλύσει στον Έλληνα φορολογούμενο.

31. Οι συμβολαιογράφοι θα πρέπει να αποκτήσουν δικαίωμα άμεσης πρόσβασης στα ψηφιακά δεδομένα των Κτηματολογικών Γραφείων και της Κτηματολόγιο Α.Ε.

32. Με την υπερεξουσία του Προϊσταμένου του Κτ/γίου, ο οποίος με τον μανδύα του προδήλου σφάλματος μπορεί πλέον να περιβάλλει κάθε αλλαγή στα κτηματολογικά βιβλία και να την πραγματοποιεί, φρονώ ότι ο νομοθέτης ενεπέθεσεν εις χείρας του την τύχη της ακίνητης περιουσίας των Ελλήνων. Αυτή θα πρέπει να θεσμοθετηθεί επακριβώς. Το έργο του ελέγχου νομιμότητας και της καταχώρισης των τίτλων είναι βαρύ. Πλέον τούτου κλονίζεται η ισχύς βασικών διατάξεων του Αστικού Δικαίου και παραλύουν οι συναλλαγές. Η παρεμπόδιση σε βαθμό παράλυσης των συναλλαγών ήταν η αιτία της αφαίρεσης του δικαιώματος του ελέγχου νομιμότητας από τον Προϊστάμενο του Κ.Γ. σε χώρες της Ευρώπης, όπως η Αυστρία.

33. Να δημιουργηθούν οριστικά ΚΓ και να νομοθετηθεί ο θεσμός του Δικαστή ως προϊσταμένου του ΚΓ. Αλλιώς να ιδρυθεί ο θεσμός των ελεγκτών ενός ή δύο νομικών και ενός τεχνικού εγκατεστημένων εντός του ΚΓ προς άμεσο έλεγχο και άμεση επίλυση των διαφορών μεταξύ Προϊσταμένου ΚΓ και συναλασσομένων για την εύρυθμη λειτουργία συναλλαγών.

34. Σχετικός με τα παραπάνω είναι ο έλεγχος νομιμότητας του Προϊσταμένου του ΚΓ (16 1γ Ν.2664/98) ο οποίος πρέπει να είναι οριοθετημένος να είναι τυπικός και οι συμβ/φοι να φέρουν την ευθύνη για τις συντασσόμενες από αυτούς πράξεις οι οποίες να συνοδεύονται από τοπογραφικά διαγράμματα με καθορισμένες προδιαγραφές.

35. Στα πλαίσια του εκσυγχρονιστικού πνεύματος, από το οποίο θε πρέπει να διέπεται το Εθνικό μας σύστημα Κτηματολογίου, για να μεταστρέψει παράλληλα την περιρρέουσα αρνητική ψυχολογία του κοινού, θα πρέπει ο ΟΚΧΕ να ιδρύσει τάχιστα το Κεντρικό του Υποκατάστημα στη Θεσσαλονίκη. Είναι αναχρονιστικό για τον Έλληνα φορολογούμενο να επικοινωνεί με το Κέντρο αποφάσεων της Αθήνας, έστω και με τα μέσα ταχυμεταφοράς (Courrier), διακινώντας έγγραφα, ιδίως σχεδιαγράμματα, για την επίλυση προβλημάτων που ανακύπτουν. Τούτο συμβαίνει, μεταξύ άλλων, ιδίως όταν πρόκειται να επιφέρει στο ακίνητό του γεωμετρικές μεταβολές (συνένωση, διανομή γεωτεμαχίων κλπ), οι οποίες απαιτούν προηγούμενη συναίνεση της Βάσης Δεδομένων της Αθήνας.

ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ

Ένας πρώτος απολογισμός

Εισηγητής: ΑΝΤΩΝΗΣ ΛΑΧΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

I. Εισαγωγικά:

Το Εθνικό Κτηματολόγιο, με την έννοια του συστήματος δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων που θέσπισαν οι βασικοί νόμοι 2308/1995 και 2664/1998 έκλεισε την πρώτη διετία λειτουργίας του. Το χρονικό αυτό διάστημα είναι ίσως μικρό για να επιχειρήσουμε μια συνολική αποτίμηση του Εθνικού Κτηματολογίου (ας μην ξεχνάμε ότι εφαρμόζεται σε ένα μικρό αναλογικά μέρος της χώρας), είναι όμως αρκετό για να επιχειρήσουμε έναν πρώτο, αρχικό, απολογισμό. Ιδίως εάν επιθυμούμε (δεν πιστεύω πως υπάρχουν κάποιοι που δεν θα το επιθυμούσαν) να αποφύγουμε τις αστοχίες και τα σφάλματα της μέχρι τώρα πορείας του, τα οποία δεν είναι άσχετα ούτε με την αδυναμία τήρησης των χρονοδιαγραμμάτων που τέθηκαν ούτε με την υπέρβαση των προϋπολογισμών που προβλέφθηκαν.

Καταρχήν ο απολογισμός δεν μπορεί παρά να ξεκινά από τη σύγκριση των στόχων του Εθνικού Κτηματολογίου με τα αποτελέσματα της μέχρι τώρα λειτουργίας του. Δεδομένου ότι ο χρόνος μας πιέζει, θα προσπαθήσω να είμαι συνοπτικός.

* Σύμφωνα με τις εισηγητικές εκθέσεις των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 και τις εξαγγελίες των αρμοδίων φορέων της Πολιτείας σκοπός της θέσπισης του Εθνικού Κτηματολογίου ήταν, μεταξύ άλλων, η χρήση του για «τη συλλογή και ανάκτηση πληροφοριών σε αποκεντρωμένη δομή για τον περιφερειακό σχεδιασμό και την περιφερειακή οργάνωση της χώρας μας τον αποτελεσματικό σχεδιασμό για την προστασία του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων και των ευαίσθητων οικοσυστημάτων τη συμβολή και στήριξη στην καθιέρωση ενός δίκαιου και αντικειμενικού φορολογικού συστήματος τη χάραξη και εφαρμογή πολιτικής γης την ορθολογική διαχείριση όλων των φάσεων του αναπτυξιακού σχεδιασμού σε εθνικό, περι-

φερειακό και τοπικό επίπεδο τη συμβολή και καθοριστική βοήθεια στα υπό εξέλιξη προγράμματα της χωροταξικής και πολεοδομικής ανασυγκρότησης της χώρας μας την αποφασιστική συνεισφορά στη χάραξη αγροτικής πολιτικής»

Στην πραγματικότητα, το Εθνικό Κτηματολόγιο διολισθαίνει συνεχώς στη μορφή ενός δικτύου Υποθηκοφυλακείων με χάρτες, αφού, ουσιώδη σημεία του αρχικού προγράμματος που αν υλοποιούνταν θα αποτελούσαν τη βάση για την τήρηση των φιλόδοξων αυτών στόχων (σύνταξη δασολογίου, καθορισμός αιγιαλού και παραλίας) παραπέμφθηκαν στις ελληνικές καλένδες, ενώ άλλα (πρόβλεψη για χάρτες ροής υδάτων, χάρτες μεταλλείων κλπ.) ούτε καν προβλέπονται. Και δεν πρέπει να παραβλέπουμε ότι εάν θέλουμε να αντιμετωπίσουμε το Εθνικό Κτηματολόγιο ως σύγχρονο μοχλό της αναπτυξιακής πορείας της χώρας θα πρέπει να είναι κάτι πολύ περισσότερο από ένα δίκτυο σύγχρονων Υποθηκοφυλακείων.

* Ki αν ακόμη όμως πετύχουμε αυτό το τελευταίο, θα δικαιούμαστε να περηφανευόμαστε ότι σημειώσαμε ένα μεγάλο βήμα πρόοδου. Η κτηματοκεντρική οργάνωση του συστήματος δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων, μπορεί να προσφέρει μεγαλύτερη ασφάλεια και ταχύτητα στις συναλλαγές σε σχέση με το ισχύον σύστημα των μεταγραφών. Αυτό όμως εφόσον σχεδιαστεί και εφαρμοστεί σωστά. Θεωρώντας γνωστά σε όλους σας τα προτερήματα του κτηματοκεντρικού συστήματος (θα προτιμούσα να το αποκαλούσαμε σύστημα του κτηματικού βιβλίου, όμως έχει επικρατήσει ο όρος «σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου») δεν θα επεκταθώ περισσότερο. Θα εστιάσω στα προβλήματα της εφαρμογής του. Όχι από διάθεση γκρίνιας ή άσκησης κριτικής χάριν της κριτικής. Αλλά γιατί φοβάμαι ότι ένα σύστημα που αξίζει την αποδοχή

όλων μας ακόμη κι αν μόνο πετύχει να μας πληροφορεί τι δικαιώματα υφίστανται σε ένα ακίνητο, κινδυνεύει λόγω των προβλημάτων του να απαξιωθεί στη συνείδηση του κόσμου πριν καν προλάβει να του προσφέρει τις υπηρεσίες του.

II. Προβλήματα της κτηματογράφησης

Όπως όλοι γνωρίζουμε, το κομβικό σημείο του συστήματος του Εθνικού Κτηματολογίου είναι οι κατά τον ν. 2664/1998 πρώτες εγγραφές. Επομένως, κριτήριο της πληρότητας και ορθότητας του νέου συστήματος είναι η ποιότητα των αρχικών εγγραφών. Θα πρέπει δηλαδή να εξετάσουμε εάν στην κάθε κτηματογραφηθείσα περιοχή:

A) καταγράφηκαν πλήρως τα κατά νόμον εγγραπτά εμπράγματα δικαιώματα επί των ακινήτων της περιοχής

B) καταγράφηκαν ορθά τα στοιχεία που καθορίζουν τη νομική κατάσταση των ακινήτων της περιοχής

Γ) καταγράφηκαν ορθά τα στοιχεία της γεωμετρικής ταυτότητας των ακινήτων της περιοχής

Δ) καταγράφηκαν οι όποιες άλλες πληροφορίες επιτάσσει ο νόμος.¹

Αναφερόμενος στην εμπειρία της κτηματογράφησης στην περιφέρεια του Υποθηκοφυλακείου Βεροίας² καταλήγουμε στα εξής:

Όσον αφορά το πρώτο ερώτημα, μπορούμε να πούμε ότι υπήρξε σχετική πληρότητα της καταγραφής. Αρκετοί δικαιούχοι βέβαια παρέλειψαν να υποβάλλουν την σχετική δήλωση του ν. 2308/1995 αλλά το πρόβλημα είναι μικρότερο όσον αφορά την παράλειψη δηλώσεων ιδιοκτησίας για οριζόντιες ιδιοκτησίες, αφού στις περιπτώσεις αυτές τέθηκε ως δικαιούχος ο οικοπεδούχος, οπότε είναι εφικτή κατά κανόνα η διόρθωση της οικείας εγγραφής με την χρήση της διάταξης του άρθρου 6§4 ν. 2664/1998. Πιο σοβαρό είναι όταν έχουμε παράλειψη δήλωσης του δικαιώματος ιδιοκτησίας σε οικόπεδα, οπότε, εμ-

φανίζονται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και πρέπει, κατ' αρχήν, να προσφύγουμε στη διάταξη του άρθρου 6 § 3 του ν. 2664/1998. Και όσον αφορά τους ιδιώτες, ίσως θα έπρεπε να φροντίσουμε στο μέλλον (αν δεν αλλάξει ριζικά η διαδικασία κτηματογράφησης) ώστε να ενημερωθεί επαρκέστερα το κοινό σχετικά με τις υποχρεώσεις του πολίτη στη διαδικασία αυτή. Τι να πει όμως κάποιος για την αμέλεια φορέων και νομικών προσώπων να συμπράξουν στη διαδικασία κτηματογράφησης; Πέρα από τη διαπίστωση ότι η απαλλαγή του δημοσίου από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/19953 δημιούργησε ούτως ή άλλως σημαντικά κενά στην προσπάθεια καταγραφής, θα πρέπει να επισημάνουμε ότι ούτε οι Ο.Τ.Α., ούτε η Εκκλησία, ούτε οι περισσότερες Τράπεζες και πιστωτικοί οργανισμοί (με ακρότατη περίπτωση τον Ο.Ε.Κ., ο οποίος επέδειξε πλήρη αδιαφορία) θεώρησαν σκόπιμο να υποβάλλουν δηλώσεις δικαιωμάτων κατά την κτηματογράφηση, με αποτέλεσμα να ανακαλύπτουμε καθημερινά ότι σε κάποιο κτηματολογικό φύλλο λείπει κάποιο δικαίωμα ή κάποιος δικαιούχος. Θα έπρεπε λοιπόν να θεσπιστεί ρητή υποχρέωση και του δημοσίου προς υποβολή δήλωσης του ν. 2308/95 για όσα ακίνητα έχει στοιχεία περί του δικαιωμάτων του σ' αυτά. Ίσως θα μπορούσε να θεσπιστεί και κάποιο μικρό πρόστιμο για όσους εμφανίσουν καθυστερημένα προς καταχώριση τα δικαιώματά τους, εκτός από την περίπτωση πιστοποιημένης απουσίας στο εξωτερικό ή άλλου λόγου ανωτέρας βίας.

Πολύ σοβαρότερα είναι τα προβλήματα που αφορούν την ορθότητα των πρώτων εγγραφών σχετικά με την καταγραφή των στοιχείων της νομικής ταυτότητας των ακινήτων (τα οποία και συνήθως είναι δυσκολότερο να διορθωθούν). Και βεβαίως για κάποια από αυτά ευθύνεται και το σύστημα των μεταγραφών και η συνυφασμένη με αυτό αδυναμία ελέγχου ουσιαστικής νομιμότητας των μεταγραφικών πράξεων από τον Υποθηκοφύλακα (π.χ. διπλές μεταβιβάσεις του ίδιου ακινήτου, μεταβιβάσεις διαμερισμάτων με ποσοστά συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο που αθροιζόμενα υπερβαίνουν το 100%, κεκρυμμένες κάθετες ιδιοκτησίες, μεταβιβάσεις παρά την απαγόρευση διάθεσης κλπ.) Αλλά για τα περισσότερα ευθύνεται η ίδια η διαδικασία κτηματογράφησης και η, κατά την άποψή μου, πλημμελής οργάνωση του νομικού ελέγχου των τίτλων που επικαλούνταν οι δηλούντες κατά το στάδιο της υποβολής δηλώσεων του



ν. 2308/1995.

Καταρχήν θα έπρεπε να υποχρεούται ο δηλών να υποβάλλει εκτός από τον τίτλο κτήσης και το σχετικό πιστοποιητικό μεταγραφής του με ποινή το απαράδεκτο της σχετικής καταχώρισης, έτσι ώστε να αποφεύγεται η καταχώριση αμετάγραφων τίτλων ή η παρείσφρηση λαθών κατά την εγγραφή των στοιχείων μεταγραφής του τίτλου.

Θα έλεγα επίσης ότι θα μπορούσε να ζητηθεί η σύμπραξη των αρμοδίων υποθηκοφυλακείων στην εξέλεξη της ουσιαστικής βασιμότητας της υποβαλλόμενης δήλωσης, είτε με την υποχρεωτική για τον δηλούντα υποβολή πιστοποιητικού που θα επιβεβαιώνει ότι το δικαίωμά του υφίσταται κατά την υποβολή της δήλωσης είτε με την υποχρεωτική σύμπραξη του αρμόδιου υποθηκοφύλακα στην αξιολόγηση των προσκομιζόμενων τίτλων.^{4,5}

Επίσης θα έπρεπε να ληφθεί πρόνοια για την ιεράρχηση και ορθή αξιολόγηση των προσαγομένων τίτλων. Συχνά, π.χ., ενώ το δηλούμενο δικαίωμα προκύπτει από το συνδυασμό περισσότερων τίτλων, οι οποίοι κατατέθηκαν από τον δηλούντα, καταχωρίστηκε μόνον ο ένας από αυτούς. Ενώ, αρκετές φορές αντιμετωπίσαμε εσφαλμένη αξιολόγηση της έκτασης του δικαιώματος του δηλούντος δικαιούχου (χωρίς, σε πολλές από αυτές τις περιπτώσεις να είναι άμοιρο ευθυνών και το ισχύον σύστημα που επέτρεπε τη συνύπαρξη τίτλων αντιφατικών ή όχι ιδιαίτερως σαφών). Και, ατυχώς, δεν υπήρξε σκέψη για εφαρμογή δοκιμασμένων και επιτυχημένων λύσεων, όπως είναι π.χ. το ισχύον στα υπο-

θηκοφυλακεία σύστημα λεξικογραφικής ταξινόμησης των δικαιούχων.

Αντιμετωπίζουμε βέβαια και λάθη που οφείλονται σε αστοχίες του συστήματος καταγραφής ή στην παράβλεψη ειθισμένων πρακτικών. Τα πιο γνωστά αντιστοίχως παραδείγματα είναι η μεταφορά δικαιωμάτων που εκ του νόμου εκφράζονται σε κλάσματα σε αναλογίες επί τοις εκατό και οι αναγκαίες στρογγυλοποιήσεις, οι οποίες με κάθε περαιτέρω διάσπαση του δικαιώματος οδηγούν σε νέες στρογγυλοποιήσεις ad infinitum (ενώ θα μπορούσε να προβλεφθεί η παράλληλη μεία σε ειδική θέση του κτηματολογικού φύλλου και της δήλωσης του ν. 2308/95 και του κλάσματος) και το πρόβλημα της καταγραφής των οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών δεδομένου ότι μέχρι πρόσφατα δεν συνηθιζόταν στην περιοχή μας η σύνταξη ιδιαίτερης πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Και, βεβαίως, αναπόφευκτα με οποιοδήποτε σύστημα, είναι τα σφάλματα που αφορούν διαφορές ως προς τη νομική ερμηνεία των προσαγομένων τίτλων (π.χ. εάν στο σύμβολο δωρεάς ψιλής κυριότητας με παρακράτηση επικαρπίας υπέρ του/της δωρητή/δωρητριάς και του/της συζύγου έχουμε δωρεά αιτία θανάτου ή πρόταση προς σύναψη δωρεάς κλπ. και εάν πρέπει να καταχωρισθεί ο τρίτος ως δικαιούχος και πότε.)

Συμπερασματικά, πέρα από τις παραπάνω επιμέρους ρυθμίσεις που προτεινάμε, η μόνη λύση που θα εξασφάλιζε τη μείωση των προβλημάτων αυτής της φύσης θα ήταν η ουσιαστικότερη και εκτενέστερη σύμπραξη πε-

πειραμένων νομικών της πράξης στα στάδια της κτηματογράφησης τόσο στην συλλογή και αξιολόγηση των δηλώσεων και τίτλων όσο και στην διοικητική εξέλεξη της ορθότητας της κτηματογράφησης (επιτροπές ενστάσεων). Και όταν αναφέρομαι σε νομικούς εννοώ ενιαία τους υποθηκοφύλακες, συμβολαιογράφους, δικηγόρους και δικαστές.

Περισσότερο όμως προβληματίζει το μέσο συναλλασσόμενο (ευλόγως, διότι είναι και το πρόβλημα που συναντά συχνότερα αλλά και επιλύεται δυσκολότερα) η διαφορά στη γεωμετρική αποτύπωση των ακινήτων. Είναι γνωστό ότι συχνότατα οι συναλλασσόμενοι διαμαρτύρονται διότι στην βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου το ακίνητό τους εμφανίζεται με διαφορετικό εμβαδόν ή με διαφορετικό σχήμα και διαστάσεις από ό,τι στον τίτλο κτήσης. Και εάν μεν υποστηρίζουμε ότι το εμβαδόν του ακινήτου δεν αποτελεί στοιχείο της νομικής του ταυτότητας ωστόσο δεν αποκλείεται το λανθασμένο εμβαδόν να οδηγήσει σε λανθασμένη εγγραφή νομικών δικαιωμάτων, όπως όταν κάποιος π.χ. απέκτησε 200 τ.μ. εξ αδιαρέτου από 1.000 τ.μ. (άρα είναι συγκύριος κατά 20% εξ αδιαρέτου του όλου), εφόσον το ακίνητο χαρτογραφηθεί ως έχον έκταση 1.200 τ.μ. θα καταχωρισθεί αυτός ως συγκύριος κατά 16,66% του όλου ακινήτου).

Δεν είμαι ειδικός και δεν μπορώ να αποφανθώ για τα υπέρ και τα κατά του συστήματος που επιλέχθηκε για τη γεωμετρική απεικόνιση των ακινήτων (αεροφωτομετρία) αν και έχω την αίσθηση ότι σαφώς η ακρίβεια των χαρτών του Εθνικού Κτηματολογίου, τους οποίους υποχρεούμαστε να χρησιμοποιούμε είναι μικρότερη από τα τοπογραφικά διαγράμματα που χρησιμοποιούν οι ιδιώτες στις συναλλαγές. Εδώ θα μπορούσαμε να προτείνουμε (με το θράσος, ίσως, της άγνοιας όσον αφορά την επιστήμη της τοπογραφίας) για τις λοιπές, μελλοντικές, κτηματογραφήσεις, είτε την υποχρεωτική σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων μεγαλύτερης ακρίβειας από τους αναδόχους και μάλιστα με επίγεια μέτρηση (μάλλον δύσκολο λόγω κόστους) είτε τη διατήρηση του υφιστάμενου συστήματος α) με τη ρητή παραδοχή ότι η γεωμετρική αποτύπωση των ακινήτων στους κτηματολογικούς χάρτες είναι ενδεικτική και εξυπηρετεί απλώς τις ανάγκες της κτηματογράφησης, β) με τη θέσπιση ορίων ανοχής εμβαδού, πλευρικών διαστάσεων και κορυφών εξάρτησης, γ) με παράλληλη και άμεση επέκταση της υποχρέωσης, σε όλη την επι-

κράτεια να επισυνάπτεται σε κάθε πράξη (συμβολαιογραφική, διοικητική ή δικαστική) που επάγεται μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία (πλην των κληρονομιών) και σε οποιαδήποτε περιοχή (αγροτική ή αστική) τοπογραφικού διαγράμματος του ν. 651/1977. Το διάγραμμα αυτό υποχρεωτικά να προσκομίζεται από όσους υποβάλλουν τις αντίστοιχες δηλώσεις του ν. 2308/95 ώστε να αποτελέσει στοιχείο αξιολόγησης της αντίστοιχης δήλωσης. Επίσης, να υπάρξει ρητή υποχρέωση εξάρτησης του διαγράμματος αυτού από το σύστημα ΕΓΣΑ 1987 καθώς και υποχρέωση των κρατικών και δημοτικών υπηρεσιών που σχετίζονται με την πολιτική γης (πολεοδομίες, τοπογραφικές υπηρεσίες κλπ) να χρησιμοποιήσουν και (εάν είναι δυνατό) να ενημερώσουν το αρχείο τους με το σύστημα αυτό. Με τον τρόπο αυτό θα δημιουργηθεί, πιστεύω, ένα ενιαίο πλαίσιο αναφοράς για όλους τους εμπλεκόμενους φορείς. Φυσικά, εξίσου αρμόδιος να προτείνει λύσεις, τις οποίες περιμένουμε, είναι και ο τεχνικός κόσμος.

Όσον αφορά τώρα το τελευταίο ερώτημα, απλώς διαπιστώνουμε ότι στον τομέα αυτό (που, αν γινόταν κάτι σχετικά, θα αποτελούσε μαζί με την «κτηματοκεντρικότητα» την ουσιαστική διαφορά από το ισχύον σύστημα μεταγραφών) δεν έχει γίνει δυστυχώς τίποτα.

Πριν προχωρήσουμε στα προβλήματα λειτουργίας του συστήματος του Εθνικού Κτηματολογίου, επιτρέψτε μου πάλι, επιγραμματικά να κάνω κάποιες σκόρπιες γενικότερες παρατηρήσεις:

* Καταρχήν, μου έκανε πάντοτε εντύπωση πως, μέσα στους τόσο φιλόδοξους στόχους δεν βρέθηκε λίγος χώρος και για τον (παράλληλο με την κτηματογράφηση) εκσυγχρονισμό του θεσμικού πλαισίου που διέπει τα Υποθηκοφυλακεία (π.χ. παροχή στον Υποθηκοφύλακα της δυνατότητας να διαγράφει αυτεπάγγελα ή με αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ανενεργές εγγραφές από τα βιβλία διεκδικήσεων, κατασχέσεων και υποθηκών μετά την πάροδο μεγάλου χρονικού διαστήματος, μείωση του χρόνου απόσυρσης αρχείου στα 30 έτη κλπ. Και, γιατί όχι, ψηφιοποίηση των παλιών τίτλων, οι οποίοι έχουν ήδη φθαρεί και οι οποίοι, πέραν των άλλων, αποτελούν και ανεκτίμητης αξίας ιστορικό υλικό!)

* Δυστυχώς, από νομοτεχνικής πλευράς το Εθνικό Κτηματολόγιο μάλλον ατύχησε. Αντί να υπάρξει ένα σφιχτό νομοθετικό πλαι-

σιο που θα έθετε τις βάσεις του συστήματος, με παροχή εξουσιοδότησης περαιτέρω στα αρμόδια όργανα να εξειδικεύσουν τις επιμέρους αναγκαίες ρυθμίσεις, έχουμε δύο βασικά νομοθετήματα που έχουν υποστεί (και υφίστανται, είναι δε βέβαιο ότι θα υφίστανται και στο μέλλον αλλεπάλληλες τροποποιήσεις, με αποτέλεσμα να καλείται ο ερμηνευτής και εφαρμοστής του δικαίου να αναζητήσει νόημα σχινοτενών προτάσεων σε πολυσέλιδες διατάξεις, που δείχνουν ορισμένες φορές να αλληλεπικαλύπτονται ή να αντιφάσκουν. Επιπλέον έγινε ελάχιστη χρήση της μακράς εμπειρίας των Υποθηκοφυλακείων (αν μη τι άλλο, ως προς τα οργανωτικά ζητήματα), ενώ, υπάρχει μια ασάφεια όσον αφορά το ρόλο του ΟΚΧΕ και του Υπουργείου Δικαιοσύνης σε σχέση με τα Υποθηκοφυλακεία / προσωρινά κτηματολογικά γραφεία. Δεδομένου ότι ανήκουν σε διαφορετικούς τομείς του κρατικού μηχανισμού είναι ερευνητέος ο βαθμός δεσμευτικότητας των εγγράφων του ΟΚΧΕ για τους Υποθηκοφύλακες ως Προϊστάμενους του Κτηματολογικού Γραφείου, ενώ στο νέο σύστημα λείπει και ο ενοποιητικός ρόλος της εισαγγελικής εποπτείας, ο οποίος στο σύστημα των Υποθηκοφυλακείων (υποτίθεται ότι) εξασφάλιζε ακόμη και την ενιαία ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων του νόμου, με την παροχή των εισαγγελικών γνωμοδοτήσεων.

* Η θέσπιση του Εθνικού Κτηματολογίου αποτελούσε έργο στο οποίο θα έπρεπε να συμμετάσχει μεγάλο μέρος του κρατικού μηχανισμού. Δυστυχώς η προετοιμασία του αποδείχθηκε από ανύπαρκτη έως πλημμελής. Οι Διευθύνσεις Πολιτικής Γης και οι τοπογραφικές υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας, που είναι αρμόδιες για την έκδοση τίτλων κυριότητας κληροτεμαχίων είχαν πλήρη άγνοια των υποχρεώσεών τους υπό το νέο σύστημα, με αποτέλεσμα να εκδίδουν και χορηγούν τίτλους κυριότητας για ακίνητα των οποίων την κυριότητα δεν είχαν δηλώσει, χωρίς να αναγράφουν επί του τίτλου ή επί άλλου εγγράφου τον ΚΑΕΚ του οικείου ακινήτου και χωρίς να προβαίνουν, επικαλούμενες άγνοια των σχετικών διαδικασιών ή αδυναμία λειτουργίας τους στο ΕΓΣΑ 1987, στις απαιτούμενες γεωμετρικές μεταβολές των ακινήτων, με αποτέλεσμα να επιρριπτεται το σχετικό (οικονομικό, ψυχικό κλπ.) βάρος στον δικαιούχο. Αντίστοιχα προβλήματα έχουν και οι πολεοδομικές υπηρεσίες των ΟΤΑ και του κράτους, με αποτέλεσμα να λειτουργεί πολλές φορές το σύστημα βασιζόμε-

νο στη φιλοτιμία των υπαλλήλων περισσότερα παρά στη δυναμική του ίδιου του κρατικού μηχανισμού.

* Η πληρέστερη προετοιμασία για την διενέργεια της κτηματογράφησης θα μπορούσε να συνδυαστεί με την τυποποίηση σε συνεργασία με τους συμβολαιογραφικούς και δικηγορικούς συλλόγους και τον αντίστοιχο φορέα των δικαστικών επιμελητών- των περιλήψεων μεταγραφής / εγγραφής συμβολαίων, δικογράφων, εκθέσεων κλπ. σε ενιαία, λειτουργικά και σαφή πρότυπα, που θα διευκόλυναν την αξιολόγηση των τίτλων.

* Δεν είμαι βέβαιος για τη σοφία της επιλογής της μερικής κτηματογράφησης κάποιων υποθηκοφυλακείων. Λειτουργικά δεν νομίζω ότι εξυπηρετεί κάποιο σκοπό, αλλά οδηγεί στη συνύπαρξη στο ίδιο γραφείο δύο διαφορετικών συστημάτων, τα οποία καλείται να διαχειριστεί, λίγο ή πολύ το ίδιο προσωπικό και, κυρίως, ο ίδιος Προϊστάμενος, ο οποίος άλλοτε θα πρέπει να λειτουργεί ο Υποθηκοφύλακας, ασκώντας έλεγχο τυπικής νομιμότητας κι άλλοτε (επιτρέψτε μου την έκφραση) ως «κτηματοφύλακας» ασκώντας έλεγχο ουσιαστικής νομιμότητας, όχι δε σπάνια επί του ίδιου εγγράφου και για ακίνητα που απέχουν μεταξύ τους λίγα μέτρα. Θα ήταν ίσως λειτουργικότερο να προκηρυσσόταν η κτηματογράφηση ανά περιφέρεια υποθηκοφυλακείου, έτσι ώστε μετά μια σχετικής σύνομη μεταβατική περίοδο να λειτουργεί πλήρως ως κτηματολογικό γραφείο.

III. Προβλήματα των λειτουργούντων κτηματολογικών γραφείων.

Όπως και να έχει, τα πρώτα μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία λειτούργησαν και λειτουργούν, προσπαθώντας να εξυπηρετήσουν χιλιάδες συναλλασσόμενους. Ας σκεφτούμε, ανακεφαλιώνοντας τις κοινές μας εμπειρίες, τι προβλήματα αντιμετωπίζει σε κάθε φάση της καθημερινής μας δουλειάς ο πολίτης αλλά κι εμείς:

A) Η έρευνα

Όποιος θελήσει να προβεί σε έρευνα στα στοιχεία του κτηματολογικού γραφείου ή θα πρέπει να γνωρίζει τον ΚΑΕΚ του συγκεκριμένου ακινήτου (τούτο είναι ακόμη σπάνιο, χάρη που μερικοί έρχονται και ψάχνουν βασισμένοι στα στοιχεία της πρώτης ανάρτησης του ν. 2308/95, που σε μεγάλο βαθμό έχουν αλλάξει) ή θα δοκιμάσει με τον παλιό, γνωστό τρόπο της ονομαστικής αναζήτησης του δικαιούχου. Κι εδώ θα πρέπει να τον ανα-

ζητήσει σε περισσότερα διαφορετικά αλφαβητικά ευρετήρια (ένα ανά κτηματογραφημένο ΟΤΑ) τα οποία έχουν πλημμελή λεξικογράφηση. Τα πλέον ουσιώδη και συνήθη σφάλματα: οι μεν γυναίκες δικαιούχοι είναι καταχωρισμένες είτε με το επίθετο συζύγου, είτε με το πατρικό είτε και με τα δύο (η περισσότερα, αν διέπραξε το «σφάλμα» να τελέσει κι άλλο γάμο), ενώ άνδρες και γυναίκες που υπέβαλλαν δήλωση ιδιοκτησίας προσκομίζοντας στη μια το διαβατήριο και στην άλλη την αστυνομική ταυτότητα καταχωρίζονται χωριστά για κάθε εκδοχή, τα δε νομικά πρόσωπα βρίσκονται καταχωρισμένα βάσει του πρώτου γράμματος του τίτλου τους⁶

Η λύση εδώ θα ήταν: α) να ενοποιηθούν τα αλφαβητικά ευρετήρια ανά Κτηματολογικό γραφείο κι όχι ανά ΟΤΑ. β) Να υιοθετηθεί το δοκιμασμένο και πετυχημένο σύστημα λεξικογραφικής καταχώρισης δικαιούχων που ισχύει στα Υποθηκοφυλακεία. γ) Επειδή η ενημέρωση των ευρετηρίων στη συγκεκριμένη μορφή (τυπωμένες σελίδες σε κλασέρ) είναι χρονοβόρα, οι δε φθορές από τη χρήση συνεχείς, προτείνεται να προκριθεί η εγκατάσταση συστημάτων ψηφιακής αναζήτησης μόνο των αλφαβητικών ευρετηρίων σε πρώτη φάση με παράλληλη, επικουρική τήρηση και αναλογικού ευρετηρίου.

Αν ο ερευνητής μας εντοπίσει το ακίνητο που τον ενδιαφέρει, αναζητά το αντίστοιχο κτηματολογικό φύλλο. Το οποίο είναι ήδη λίγο δύσκολο για το ασυνήθιστο μάτι, αλλά προϊόντος του χρόνου θα εξελιχθεί σε «σταυρόλεξο για δυνατούς λύτες». Οι μεταβολές δικαιωμάτων εγγράφονται σωρευτικά, η μία κάτω από την άλλη ανά ενότητα (κυριότητα, εμπράγματα ασφάλειες, κατασχέσεις κλπ) και κατά τη χρονολογική σειρά κατάθεσης με αποτέλεσμα, όταν έχουμε περισσότερους συνδικαιούχους, να είναι πολύ δύσκολο να αντιληφθούμε γρήγορα ποιος είναι ο τρέχων δικαιούχος. Επίσης στο κτηματολογικό φύλλο κάθε οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας εγγράφονται όλες οι εγγραφές που αφορούν το οικοπέδο (π.χ. δήλωση του ν. 1221/81 κλπ. Διερωτώμαι εάν θα ήταν φιλικότερο προς τον χρήστη ένα σύστημα που : α) θα ανέγραφε στο κτηματολογικό φύλλο του οικοπέδου τις εγγραφές που αφορούν αυτό καθολικά (σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, κανονισμός πολυκατοικίας, δηλώσεις ν. 1221/81 κλπ) με την αυτονόητη παραδοχή ότι δεσμεύουν και αφορούν τις επί μέρους

οριζόντιες ιδιοκτησίες. β) θα διαχώριζε με κάποιον τρόπο τους τρέχοντες δικαιούχους από τους «ιστορικούς» δικαιούχους (π.χ. με διαγραφή των τελευταίων με κόκκινη διαγράμμιση γραμμή, ή με έγχρωμη εκτύπωση των τρεχόντων δικαιούχων κλπ).

Πέρα από την ευκολία χρήσης υπάρχει και το ζήτημα της ασφάλειας: Τα κτηματολογικά φύλλα συνθέτουν το κτηματολογικό βιβλίο του άρθρου 3 §2 περ. γ ν. 2664/1998, το οποίο όμως στην αναλογική του μορφή δεν θεωρείται από κανέναν, η δε μορφή του (κινητά φύλλα σε κλασέρ) είναι άκρως επισφαλής για φθορά ή απώλεια. Από την άλλη είναι εξίσου δύσκολο για τον προϊστάμενο (ή και δυσκολότερο), σε σχέση με τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, να ελέγξει εάν έγινε η προσήκουσα ενημέρωση του (αναλογικού) κτηματολογικού βιβλίου. Έχω την αίσθηση ότι η βαθύτερη λογική του συστήματος του Εθνικού Κτηματολογίου είναι η ψηφιακή διαχείριση της πληροφορίας για το ακίνητο. Και ότι θα πρέπει να προσανατολιστούμε εξαρχής εκεί. Να δημιουργήσουμε δηλαδή συνθήκες ψηφιακής έρευνας καταρχήν εντός του κτηματολογικού γραφείου και κατόπιν διαδικτυακά- με παράλληλη τήρηση του αναλογικού αρχείου ως επικουρικού.

Τέλος, η έρευνα θα κατευθυνθεί στο αρχείο τίτλων και διαγραμμάτων. Εδώ, η κυριότερη ένστασή μου είναι επί της λειτουργικότητας. Τόσο ο νόμος όσο και η κατ'εξουσιοδότησή του εκδοθείσα απόφαση του ΔΣ του ΟΚΧΕ υπ αριθ. 168/3α/17.7.2003 προκρίνουν (ορθά κατ'αρχήν) σύστημα αρχιεπιθέτησης τίτλων κατά ακίνητο. Εάν όμως δεν υπάρξει ειδική σχετική μελέτη που θα εξασφαλίζει την ορθή εφαρμογή της (υποθέτω με την αναλογική εφαρμογή του τρόπου που τηρεί αποθήκη μια επιχείρηση, οπότε όμως θα έπρεπε να σκεφτούμε και ένα διαφορετικό οργανόγραμμα και μια άλλη «χωροταξία» για τα κτηματολογικά γραφεία) η διάταξη αυτή θα μείνει ανενεργή (από ό,τι γνωρίζω κανένα κτηματολογικό γραφείο δεν τηρεί το σύστημα αυτό, κάτι που και ο ίδιος ο ΟΚΧΕ και η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ σιωπηρά αποδέχονται) διότι απαιτεί τεράστιους διαθέσιμους χώρους προς αποθήκευση των τίτλων.

B) Η διαχείριση των καταχωριστέων πράξεων (άρθρα 14-15 ν.2664/1998

Πριν προχωρήσουμε στην εξέταση επιμέρους προβλημάτων της καθημερινότητας του κτηματολογικού γραφείου, ας έχουμε υπόψη μας κάτι: Η δομή του συστήματος του

Εθνικού Κτηματολογίου είναι ιδιόμορφα συγκεντρωτική. Υπάρχει ένα δίκτυο πληροφορικής στο οποίο συνδέονται όλα τα κτηματολογικά γραφεία. Δεδομένου ότι η ώρα αιχμής είναι η ίδια για όλους μας, το χρονικό εκείνο διάστημα το σύστημα λειτουργεί με ρυθμούς αργούς, μερικές φορές εκνευριστικά αργούς.⁷ Επιπλέον, η εξάρτηση όλων των λειτουργούντων κτηματολογικών γραφείων από το ένα και μοναδικό τμήμα χωρικών μεταβολών που λειτουργεί στην Αθήνα προκαλεί καθυστερήσεις εβδομάδων σε πράξεις που επιφέρουν χωρική μεταβολή ή σε αιτήσεις για διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων, με αποτέλεσμα να μπλοκάρει η επεξεργασία περαιτέρω πράξεων, να προκαλείται δυσανεμία στο κοινό και αταξία στη λειτουργία του κτηματολογικού γραφείου.

Είναι ίσως καιρός να σκεφτούμε σοβαρά τη λειτουργία τοπικών βάσεων δεδομένων (σε επίπεδο νομού ή περιφέρειας) που θα εξασφαλίζουν μεγαλύτερη ευελιξία και ταχύτητα στη διαχείριση των δεδομένων, τα οποία να αποστέλλονται από την κάθε περιφερειακή βάση στην κεντρική βάση δεδομένων βάσει προγράμματος σε «νεκρές» ώρες. Επίσης να λειτουργήσουν αποκεντρωμένα γραφεία χωρικών μεταβολών (ο αριθμός των λειτουργούντων ήδη κτηματολογικών γραφείων είναι σημαντικός) ώστε να αποσυμφορηθεί και η κεντρική υπηρεσία και τα κτηματολογικά γραφεία. Εξάλλου, ο ίδιος ο ν. 2664/1998 στο άρθρο 3 προβλέπει ότι τα κτηματολογικά γραφεία θα πρέπει να έχουν τουλάχιστον νομική και τεχνική υπηρεσία.

Όσον αφορά τώρα την καθημερινή λειτουργία του κτηματολογικού γραφείου σας υπενθυμίζω ενδεικτικά κάποια προβλήματα:

Α) Για την καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα κάποιας πράξης υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο αίτηση. Το συγκεκριμένο έντυπο αίτησης είναι αρκετά πολύπλοκο για τον μέσο χρήστη και περιέχει πλήθος πληροφοριών, που το καθιστούν ουσιαστικά σχεδόν περιληψη της καταχωριστέας πράξης. Διερωτώμαι μήπως θα ήταν σκοπιμότερο να αλλάξει μορφή ώστε να αποκτήσει περισσότερο στοιχεία περιληψής και να διατηρηθεί ένα απλούστερο έντυπο για την ίδια την αίτηση.

Β) Μαζί με την παραπάνω αίτηση υποβάλλεται και κυρωμένο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου το οποίο αφορά η πράξη. Τούτο εκδίδεται μετά από υποβολή χωριστής αίτησης, όποιος δε το πα-



ραλάβει πρέπει να υπογράψει στο σχετικό βιβλίο, κατόπιν δε να το παραδώσει εκ νέου στον υπάλληλο που θα διενεργήσει την καταχώριση. Δεδομένου ότι μέχρι στιγμής η πρακτική χρησιμότητα όλης αυτής της διαδικασίας δεν είναι κατανοητή (εάν το απόσπασμα χρησιμεύει στο συντάκτη της προς καταχώριση πράξης, τι ρόλο παίζει η υποβολή του στο κτηματολογικό γραφείο; Στον υπάλληλο ελέγχου δεν χρησιμεύει ούτως ή άλλως γιατί τη σχετική πληροφορία την έχει αποθηκευμένη στον υπολογιστή του. Η μόνη πιθανή χρησιμότητα κατά την άποψή μου είναι η δυνατότητα ελέγχου στο μέλλον εάν κατά τη στιγμή της καταχώρισης το ακίνητο που αναφέρεται στην πράξη ταυτίζεται με αυτό της κτηματολογικής βάσης επί του οποίου εγγράφηκε το δικαίωμα. Τότε όμως δεν έχει νόημα η χωριστή αίτηση ούτε η παράδοση και επανυποβολή του.) Θα μπορούσε απλούστατα να περιλαμβάνεται το σχετικό αίτημα στο έντυπο της αίτησης προς καταχώριση, το δε απόσπασμα να εκδίδεται και προσαρτάται στην πράξη με μέριμνα των υπαλλήλων του κτηματολογικού γραφείου. Παράλληλα, βέβαια, θα μπορούσε οποιοσδήποτε να ζητήσει τη χορήγηση του εν λόγω αποσπάσματος για κάθε άλλη χρήση, οπότε εκεί θα είχε νόημα όλη αυτή η συναλλαγή που περιγράφηκε.

Γ) Οι αιτήσεις προς καταχώριση γράφονται στο (αναλογικό) ημερολόγιο. Δεδομένου όμως ότι τηρείται και το ψηφιακό βιβλίο πρωτοκόλλου, η σχετική ρύθμισή μου φαίνεται ανούσια. Θα μπορούσε να τηρείται ψηφιακό βιβλίο και μόνον, να τυπώνεται δε στο τέλος

της ημέρας η κίνηση της ημέρας, η οποία να υπογράφεται από τον Προϊστάμενο και να βιβλιοδετείται, κατ' αναλογία με τις αντίστοιχες ρυθμίσεις που ισχύουν για τα Υποθηκοφυλακεία. Φυσικά, θα μπορούσε να υπάρχει και θεωρημένο αναλογικό βιβλίο που θα χρησιμοποιούνταν όταν θα ήταν αδύνατη η χρήση του ψηφιακού, τα σχετικά φύλλα του οποίου θα αναπλήρωναν τα ελλείποντα του ψηφιακώς τηρούμενου. Αυτό θα επέτρεπε και τη λειτουργία παράλληλων θέσεων υποδοχής πράξεων προς καταχώριση, με αντίστοιχη μείωση του χρόνου αναμονής του κοινού. Επίσης θα επέτρεπε τον αυτόματο υπολογισμό των καταβλητέων τελών και τη χορήγηση απόδειξης παραλαβής του εγγράφου και καταβολής των τελών, με ανάλογη εξοικονόμηση χρόνου από την εργασία του προσωπικού των κτηματολογικών γραφείων. Ανάλογες λύσεις θα μπορούσαν να υιοθετηθούν και για τη χορήγηση πιστοποιητικών και αντιγράφων.

Δ) Δεν προβλέπεται στο ν. 2664/1998 διαδικασία πανηγυρικής περιαφής της δημοσιότητας για τους καταχωριζόμενους τίτλους. Περιαφής όχι με την έννοια απλώς της σημείωσης από τον προϊστάμενο ότι η Α ή η Β πράξη καταχωρίζονται με το α ή β αντίστοιχα περιεχόμενο, αλλά και βεβαίωσης ότι το συγκεκριμένο έγγραφο αποτελεί τον τίτλο που δόθηκε προς καταχώριση. Εδώ, μπορεί να γίνει σχετική σημείωση επί του σώματος του τίτλου από τον Προϊστάμενο κατ' αναλογίαν των σχετικών διατάξεων του ισχύοντος συστήματος σε συνδυασμό με τη διάταξη του

άρθρου 15 §2 εδ. 1 ν. 2664/1998.

Ε) Εάν ο πολίτης ανακαλύψει ότι το φερόμενο στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα είχε μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί ή καταργηθεί βάσει δικαιοπραξίας κλπ. πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών μπορεί να πετύχει τη διόρθωση της αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του άρθρου 6 § 4 ν. 2664/1998. Στο σημείο αυτό θα ήθελα να επισημάνω τα εξής: Παρά την λεκτική εκφορά της σχετικής διάταξης θεωρώ ότι μπορούμε με μεγάλη ερμηνευτική ασφάλεια να δεχθούμε ότι η σχετική αίτηση μπορεί να υποβάλλει και οποιοσδήποτε, πλην του δικαιούχου, έχει έννομο συμφέρον και υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει μεσολαβήσει άλλη εγγραφή, η οποία κατά το ουσιαστικό της περιεχόμενο να είναι ασυμβίβαστη με την αιτούμενη, η δε κοινοποίηση που επιτάσσει ο νόμος μπορεί να αντικατασταθεί με έγγραφη συναίνεση του θιγόμενου είτε επί της αιτήσεως είτε με ενυπόγραφο σαφή δήλωσή του, εφόσον βεβαιούται το γνήσιο της υπογραφής τους. Με λίγο περισσότερη ερμηνευτική ευελιξία θα μπορούσαμε να προσθέσουμε ότι με τη διάταξη αυτή μπορούμε να προβούμε και στην καταχώριση πράξεων που αφορούν την εγγραφή βάρους (προσημείωσης, υποθήκης, κατάσχεσης ή διεκδίκησης) σε ακίνητο που είχαν νομίμως εγγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο αλλά όχι στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Για το τελευταίο αυτό ζήτημα ίσως θα ήταν σκόπιμο να υπάρξει ρητή σχετική διάταξη με τροποποίηση του άρθρου 6 §4 ν. 2664/1998.

Στ) Ίσως η πλέον δύσκολη στιγμή για τον πολίτη στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου είναι εκείνη που θα ζητήσει τη διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου του. Έχω την αίσθηση ότι η διάταξη αυτή τέθηκε για να καλύψει εξαιρετικές περιπτώσεις και κινδυνεύει να εφαρμόζεται κατά κανόνα, ενόψει των διαφορών που καθημερινά αντιμετωπίζουμε μεταξύ των γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου στην κτηματολογική βάση και των ίδιων στοιχείων στους τίτλους κτήσης και τα συνημμένα σ αυτούς τοπογραφικά διαγράμματα. Για να κινήσει την όλη διαδικασία ο πολίτης πρέπει να ζητήσει την έκδοση κτηματογραφικού διαγράμματος, αξίας 30, για τη χορήγηση του οποίου περιμένει μέρες ή και εβδομάδες, να αναθέσει σε τοπογράφο μηχανικό την ενημέρωση του διαγράμματος (άδηλο το κόστος και ο χρόνος που απαιτούνται), να κοινοποιήσει στους θιγόμενους όμορους δικαιούχους την αίτηση

με προθεσμία την οποία τάσσει ο Προϊστάμενος για να εκφράσουν τις τυχόν αντιρρήσεις τους, μετά δε την πάροδο της προθεσμίας αυτής, να τους κοινοποιήσει την απόφαση που εξέδωσε επί της αιτήσεώς του ο Προϊστάμενος, να αναμένει την πάροδο 15ημέρου, μήπως και αποφασίσουν οι θιγόμενοι να προσφύγουν κατά της απόφασης στον Κτηματολογικό Δικαστή. Δηλαδή, στην ιδανικότερη περίπτωση ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να περιμένει ένα δίμηνο και να δαπανήσει όχι ευκαταφρόνητα ποσά για να πετύχει τη διόρθωση. Εδώ, πέραν του ότι θα πρέπει επίσης να θεωρήσουμε ότι η ενυπόγραφο αποδοχή της διόρθωσης από το θιγόμενο και υπό την προϋπόθεση ότι δεν υποκρύπτεται μεταβίβαση, απαλλάσσει τον αιτούντα από την υποχρέωση κοινοποίησης, είναι ερευνητέο εάν η σχετική διαδικασία μπορεί να απλουστευθεί και καταστεί οικονομικότερη. Καταρχήν, θα πρέπει να καλυφθεί και νομοθετικά το πρακτικώς αναγνωρισμένο ποσοστό ανεκτής απόκλισης τόσο από το εμβαδόν όσο κι από τις διαστάσεις και κορυφές του ακινήτου. Και κατά δεύτερο λόγο να προβλεφθεί είτε η εξελέγξη του αιτήματος από τις τεχνικές υπηρεσίες του κτηματολογικού γραφείου, χωρίς την παρεμβολή ιδιωτών τοπογράφων είτε η ανάληψη της κοινοποίησης στους όμορους από έμμισθο κλητήρα της υπηρεσίας⁸, τα ΕΛΤΑ, ή την ΕΛΑΣ. Και ένα θέμα που μπορεί να φαίνεται πολύ λεπτομερειακό αλλά έχει σοβαρές συνέπειες. Η μέχρι τώρα πρακτική των κτηματογραφήσεων, με σκοπό μάλλον τη μείωση του κόστους, ήταν να δηλώνονται πολλοί δρόμοι και ειδικές εκτάσεις με έναν ενιαίο ΚΑΕΚ. Τούτο είχε ως (τραγελαφικό) αποτέλεσμα να μην προχωρούν και να απορρίπτονται αιτήσεις για διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων επειδή επηρεάζονταν από αυτές μια ειδική έκταση (κατά κανόνα δρόμος) η οποία ήδη επηρεάζονταν από άλλη εκκρεμή αίτηση, παρότι οι δυο δρόμοι που επηρεάζονταν από τις αιτήσεις απείχαν μεταξύ των περίπου 1,5-2 χλμ. Και το χειρότερο είναι ότι όταν επανερχόταν η απορριφθείσα αίτηση, μετά την έκδοση τελικού αποτελέσματος επί της προηγούμενης εκκρεμούς αιτήσεως, μεσολαβούσε άλλη αίτηση που είχε παρεισφρήσει και η οποία επηρέαζε ίσως τρίτον δρόμο, άσχετο με τους προηγούμενους αλλά ανήκοντα απλώς στον ίδιο ΚΑΕΚ. Γι αυτό θα έπρεπε να διασπαστούν οι ειδικές αυτές εκτάσεις τουλάχιστον ανά οικοδομικό τετράγωνο.

Τέλος, θα έπρεπε να υπάρχει και η δυνατό-

τητα σύνταξης ενός «νομικού» χάρτη, που θα εμφανίζει τα ακίνητα όπως διαμορφώνονται στη βάση πράξεως μη οριστικής που επιφέρει όμως χωρική μεταβολή, μέχρι την οριστικοποίησή της. Π.χ. εάν ζητήσει ο Α την καταχώριση πράξης που επιφέρει κατάτμηση ενός ακινήτου με τη διαδικασία του άρθρου 7Α ν. 2664/1998 και προβεί σε περαιτέρω διάθεση του δικαιώματός του επί του διαφερόμενου πλέον ακινήτου, θα πρέπει να απεικονίζεται στον κτηματολογικό χάρτη η μορφή του ακινήτου όπως θα διαμορφωθεί μετά την αμετάκλητη αποδοχή της σχετικής αγωγής αλλά και όπως θα παραμείνει εάν η αγωγή απορριφθεί.

IV. Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου και ο έλεγχος νομιμότητας (άρθρα 6-9 και 16-20α ν. 2664/1998

Αν κάτι συνδέει το κλασικό σύστημα των μεταγραφών με αυτό του Εθνικού Κτηματολογίου είναι ο κεντρικός ρόλος που επιφυλάσσεται στον Προϊστάμενο.⁹

Ξεκινώντας από μια θέση αρχής: Ήδη στο σύστημα των μεταγραφών ο Υποθηκοφύλακας αποτελεί επικουρικό δικαστικό λειτουργό (ή επικουρικό δικαστικό υπάλληλο) που δρα στα πλαίσια της εξώδικης εκούσιας δικαιοδοσίας. Από το Σύνταγμα (άρθρα 94 §3, 5 § 1 και 26) προκύπτει ότι η Πολιτεία δύναται να αναθέσει την επίλυση υποθέσεων εκούσιας δικαιοδοσίας σε εξωδικαστικά όργανα, δεδομένου ότι αντικείμενο της εκούσιας δικαιοδοσίας είναι η διάπλαση έννομων σχέσεων του ιδιωτικού δικαίου ή διαπίστωση νομικής κατάστασης από κρατικά όργανα στην ευρύτερη έννοια του όρου, οι πράξεις των οποίων δεν συνιστούν δικαιοδοτική κρίση αλλά ούτε και διοικητική πράξη, αφού θεραπεύουν ιδιωτικά συμφέροντα και αναφέρονται σε σχέσεις του ιδιωτικού δικαίου.¹⁰ Αν αυτά ισχύουν για τον Υποθηκοφύλακα, ο οποίος διενεργεί έλεγχο τυπικής νομιμότητας των εισαγομένων προς μεταγραφή πράξεων, πολύ περισσότερο ισχύουν για τον Προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου, ο οποίος ασκεί και έλεγχο ουσιαστικής νομιμότητας. Ενώ δηλαδή ο Υποθηκοφύλακας δεν δικαιούται να ελέγξει την ουσιαστική νομιμότητα του τίτλου και των ενσωματωμένων σ αυτόν δικαιοπρακτικών δηλώσεων (εξουσία που παραφυλάσσεται υπέρ των δικαστηρίων) αλλά οφείλει να αρνηθεί τη μεταγραφή εάν διαπιστώσει αθεράπευτη ασάφεια στην περιγραφή, ή τη μη προσάρτηση εγγράφου που ζητά ο νόμος με ποινή ακυρότητας και γενικά εάν διαπιστώσει απόλυτη ακυρότητα της δικαιο-

πραξίας, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου (άρθρο 16 ν. 2664/1998) προχωρά ένα βήμα παραπέρα, αφού υποχρεούται να ελέγξει την ύπαρξη και το κύρος της νόμιμης αιτίας της εμπράγματης δικαιοπραξίας και την ύπαρξη εξόφθαλμων ελαττωμάτων των στοιχείων της υπόστασης του πραγματικού της δικαιοπραξίας (π.χ. έλλειψη κυριότητας πό τον μεταβιβάζοντα, έλλειψη αποδοχής της πρότασης για δωρεά κλπ)¹¹ Η εξουσία του βέβαια δεν φτάνει μέχρι την αμφισβήτηση της ουσιαστικής ορθότητας των πρώτων εγγραφών (βλ. την 27298/2005 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης) τις οποίες τεκμαίρει ως καταρχήν ορθές, μέχρι να διορθωθούν νομίμως.

Με αυτό το σκεπτικό μπορούμε να παρατηρήσουμε, σχετικά με τις αρμοδιότητες του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου τα εξής:

Α) Εάν ο Προϊστάμενος διαπιστώσει είτε κατά τον έλεγχο της πράξης που κατατέθηκε προς καταχώριση είτε και κατόπιν τυχαίου ελέγχου ότι στο κτηματολογικό φύλλο υφίστανται πρόδηλα σφάλματα είτε των αρχικών είτε μεταγενέστερων εγγραφών οφείλει να τα διορθώσει και αυτεπαγγέλτως (άρθρα 18 και 20Α ν. 2664/1998). Ποια είναι αυτά; Εκτός από όσα ενδεικτικά αναφέρει η ίδια η διάταξη (εσφαλμένες αριθμητικές πράξεις, στοιχεία που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα) θα μπορούσαμε να συμπεριλάβουμε i) όλες τις εσφαλμένες εγγραφές στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων που προκύπτουν αναμφισβήτητα από τον τίτλο κτήσης και τα λοιπά έγγραφα που υποβλήθηκαν όταν ζητήθηκε η καταχώριση της πράξης ii) όλα τα λάθη μεταφοράς από τους κτηματολογικούς πίνακες και τους τίτλους στα κτηματολογικά φύλλα (π.χ. δικαιώματα

που προκρίθηκαν κατά τις αναρτήσεις και παρότι δεν υποβλήθηκαν αντίθετες δηλώσεις ή ενστάσεις αδικαιολογήτως δεν περιλήφθηκαν στους κτηματολογικούς πίνακες ή περιλήφθηκαν μεν αλλά εσφαλμένα κατά το περιεχόμενο) iii) την εσφαλμένη αναγραφή στοιχείων στο κτηματολογικό φύλλο σχετικά με τον δικαιούχο, τον τίτλο κτήσης, το αντικείμενο του δικαιώματος ή το ίδιο το δικαίωμα, εφόσον το σφάλμα προκύπτει αναμφισβήτητα ή από δημόσιο έγγραφο εξοπλισμένο με αποδεικτική ισχύ ως προς τα στοιχεία αυτά ή από αναδρομή στα στοιχεία του υποθηκοφυλακείου ή με αναδρομή σε προγενέστερη πράξη ιδίως όταν αφορά σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και εφόσον πάντοτε η διόρθωση δεν θίγει δικαίωμα τρίτου, ή εάν ο θιγόμενος τρίτος συναινεί, υπό την προϋπόθεση ότι δεν υποκρύπτεται μεταβίβαση

Εννοείται ότι διόρθωση προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών θα είναι επιτρεπτή μέχρι την οριστικοποίησή τους. Μετά από αυτήν θα είναι επιτρεπτή η διόρθωση με αγωγή του άρθρου 6 ν. 2664/1998

Β) Ενόψει των πιο πάνω σκέψεων σχετικά με το ρόλο του Προϊσταμένου, διερωτώμαι μήπως θα ήταν προτιμότερο και στις περιπτώσεις που ακίνητο φέρεται εσφαλμένα ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» λόγω παράλειψης του δικαιούχου να δηλώσει το δικαίωμα ιδιοκτησίας του, αλλά υπάρχει σχετικά τίτλος κτήσεως αυτού νομίμως μεταγεγραμμένος στο Υποθηκοφυλακείο, αντί για την προσφυγή στα δικαστήρια να διορθώνεται η εγγραφή με απλή απόφαση του Προϊσταμένου, ενώ, αν αυτός το αρνηθεί να μπορεί να προσφύγει ο αιτών δικαιούχος στον κτηματολογικό δικαστή που να δικάσει με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, με την υποχρέωση κλή-

σης του αρνούμενου την καταχώριση Προϊσταμένου στη δίκη.

Θα ήθελα να κλείσω με μια τελευταία παρατήρηση:

Η θέσπιση του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως κάθε μείζων νομοθετική μεταβολή, έθεσε σε δοκιμασία την ερμηνευτική μας ικανότητα και φαντασία.

Ήμουν και είμαι πεπεισμένος για την περιορισμένη ευρετική αξία της γραμματικής ερμηνείας, της προσκόλλησης στη γλωσσική εκφορά του νόμου και στην αντίληψη ότι ο νόμος σιωπά αλλά απαντά όταν του θέσεις το κατάλληλο ερώτημα.

Μετέχοντας σε μια ανοιχτή κοινωνία των ερμηνευτών του δικαίου, για να παραφράσουμε τον Peter Hberle, ξαναορίζουμε την εκάστοτε κρίσιμη διάταξη νόμου στη συστηματική και τελολογική ακεραιότητα της έννομης τάξης υπό την αιγίδα των θεμελιωδών αρχών της.¹² Αντλούμε στοιχεία και πληροφορίες από την ιστορία της διάταξης, την εισηγητική έκθεση, τις συζητήσεις στη Βουλή κατά την ψήφισή της, τις απόψεις της νομολογίας και της θεωρίας και προσανατολιζόμαστε να διαγνώσουμε το κανονιστικό της περιεχόμενο σε συνάρτηση με τις θεμελιώδεις αξίες του δικαίου. Προσπαθούμε, με τη συνεκτικότερη δυνατή επιχειρηματολογία να βρούμε τους λόγους που δικαιολογούν κατά τον πειστικότερο τρόπο το ρυθμιστικό περιεχόμενο του νόμου. Έτσι, δεν μας μένει παρά να εφαρμόσουμε τα κριτήρια αυτά στην ερμηνεία των διατάξεων της νομοθεσίας περί το Εθνικό Κτηματολόγιο, ώστε να διασφαλίσουμε την ταχύτητα και ασφάλεια των συναλλαγών σε συνδυασμό με την διαφύλαξη των δικαιωμάτων των συναλλασσομένων αλλά και του κοινωνικού συνόλου

1 Βλ. «Άζονες Στρατηγικού σχεδιασμού & επιχειρησιακού σχεδίου ολοκλήρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου» εκδ. ΤΕΕ/Ιανουάριος 2005)

2 Στην περιφέρεια του Υποθηκοφυλακείου Βεροίας έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση και λειτουργεί προσωρινό κτηματολογικό γραφείο για τα ακίνητα της περιφέρειας των δημοτικών διαμερισμάτων Βεροίας, Αγίας Βαρβάρας, Άμμου, Ασωμάτων, Τριποτάμου (Δήμου Βεροίας), Βεργίνας και Παλατισίων (Δήμου Βεργίνας)

3 ῥθρο 2 §2 ν. 2308/95

4 Η ακριβής μορφή τα σύμπτραξης αυτής, αποτελεί θέμα ιδιαίτερου προβληματισμού, ενόψει και της συνύπαρξης τριών διαφορετικών κατηγοριών υποθηκοφυλακείων (έμμοιθα, ειδικά έμμοιθα και μη ειδικά έμμοιθα) που ξεπερνά τα χρονικά όρια της εισήγησης. Βλ. πάντως, σύμφωνα με τις σκέψεις αυτές και τον Κούσουλα, το Δίκαιο του κτηματολογίου, σελ. 54-55)

5 Η (δυννητική) συμμετοχή του Υποθηκοφύλακα στην κτηματογράφηση, όπως προβλέπεται από τα άρθρα 8Α και 8β ν. 2664/1998 είναι προφανώς ανεπαρκής για την ουσιαστική αξιολόγηση της.

6 Παραδείγματα αλιευμένα από το κτηματολογικό γραφείο Βεροίας: η Α Δ.Ο.Υ. Σεργών στο γράμμα Α και η ΙΒ Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης στο γράμμα Ι, οι Δ.Ο.Υ. άλλων πόλεων στο γράμμα Δ, οι ναοί σκόρπιοι ή στο Ι (εκ του «ιερός») ή στο Α (εκ του «άγιος») ή στο Ν (εκ του «ναός»), οι Τράπεζες επίσης σκόρπιοι είτε στο Τ. είτε στο αρχικό της επωνυμίας τους, η δε ΕFG EUROBANK-ERGASIAS βρέθη-

κε εν μέρει στο Τ. του ελληνικού ευρετηρίου και εν μέρει στο Ε του λατινικού, η δε «Κ.Παναγιωτίδης Ν. Κούγιας ΟΕ βρέθηκε στο Κ!!!!

7 Ίσως να χρειάζομαι ένα εικοσάλεπτο για να βρω στο σύστημα των μεταγραφών μια μερίδα, αναζητώντας βιβλία επί βιβλίων αλλά μου φαίνεται πολύ πιο χρονοβόρο να κάθομαι στον υπολογιστή και να περιμένω 4 λεπτά για να πάρω την ίδια πληροφορία

8 Όσον αφορά τα έμμοιθα υποθηκοφυλακεία, τούτο απαιτεί τροποποίηση της νομοθεσίας περί δικαστικών επιμελητών.

9 Και γι αυτό θεωρώ μη εφαρμόσιμη την πρόταση του ΤΕΕ για διάρθρωση των Κτηματολογικών Γραφείων ανά περιφέρεια, με υποβάθμιση των άλλων σε σταθμούς εξυπηρέτησης κοινού. Πως θα είναι δυνατό να ασκεί έστω και υποτυπώδη έλεγχο νομιμότητας σε εκατοντάδες πράξεις ο Προϊστάμενος του μοναδικού γραφείου της περιφέρειας; Κι αν το δικαίωμα αυτό το διατηρεί και ο προϊστάμενος του γραφείου εξυπηρέτησης κοινού, δεδομένου ότι μάλλον δεν θα υπάρχει άλλου είδους ιεραρχική εξάρτηση, ποιος ο σκοπός της προτεινόμενης αναδιάρθρωσης;

10 Βλ. Κ. Μπέης, Πολ.Δτ.17, σελ. 18 επ.

11 Βλ. την εξαιρετικά ενδιαφέρουσα μονογραφία του Λ. Κιταρά, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, passim

12 βλ. Κ.Σταμάτης, Η θεμελίωση νομικών κρίσεων

Μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο θεσμό του Κτηματολογίου

Εισηγητής: **ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΑΡΑΜΠΟΥΤΑΚΗΣ**

Κύριε Πρόεδρε του Δικηγορικού Συλλόγου, κύριε Πρόεδρε του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου, κυρίες και κύριοι
Επιτρέψτε μου κατ' αρχήν να συγχαρώ τη διοίκηση του Δικηγορικού

Συλλόγου για την πρωτοβουλία της να οργανώσει τη σημερινή ημερίδα με αποκλειστικό θέμα το «Κτηματολόγιο» και βεβαίως να την ευχαριστήσω εκ μέρους της Κτηματολόγιο Α.Ε. αλλά και προσωπικά για την πρόσκληση συμμετοχής μας σ' αυτήν.

Αρχικά η σημερινή εκδήλωση είχε προγραμματιστεί για τις 19 Οκτωβρίου μετά όμως από παρέμβαση της εταιρίας μας, που έγινε αποδεκτή από τη διοίκηση του Δικηγορικού Συλλόγου, αναβλήθηκε και πραγματοποιείται σήμερα. Ο λόγος που η Κτηματολόγιο Α.Ε. ζήτησε την αναβολή της ημερομηνίας πραγματοποίησης της ημερίδας ήταν οι πληροφορίες μας για εξαγγελίες εκ μέρους του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ νομοθετικών μεταρρυθμίσεων του θεσμικού πλαισίου που διέπει τη σύσταση και λειτουργία του Κτηματολογίου.

Πράγματι στις 06/10/2005 ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ ανακοίνωσε δημόσια τις προτεινόμενες τροποποιήσεις της σχετικής νομοθεσίας οι οποίες λίγο πολύ σας είναι γνωστές, αφού έχουν ήδη έχουν δημοσιευθεί και σταλεί στους οικείους φορείς (Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους, Υποθηκοφύλακες κ.λ.π.) για να διατυπώσουν τις απόψεις των.

Σημειώνω στο σημείο αυτό ότι οι νομοθετικές ρυθμίσεις που προτείνονται είναι το αποτέλεσμα της συνεργασίας στελεχών του Κτηματολογίου με εκπροσώπους τόσο του Δικηγορικού Σώματος στο πλαίσιο επιτροπής που έχει συσταθεί με κοινή πρωτοβουλία του Κτηματολογίου και της ολομέλειας των Δικηγορικών Συλλόγων της χώρας και στην οποία συμμετείχαν (6) έξι πρόεδροι Δικηγορικών Συλλόγων, όσο και του τεχνικού κόσμου αλλά και άλλων φορέων όπως Συμβολαιογράφων, Υποθηκοφύλακων, Δικαστικών επιμελητών, ιδιοκτητών ακινήτων κ.λ.π.

Αναφέρω τα παραπάνω γιατί πιστεύω ότι οι προτεινόμενες νομοθετικές ρυθμίσεις θα συμβάλουν στην επίλυση πολλών εκ των προβλημάτων που έχει δημιουργήσει η λειτουργία του Κτηματολογίου στο επιστημονικό

κό αλλά και στο επαγγελματικό σας έργο.

Ελπίζω να μας δοθεί ο χρόνος να συζητήσουμε γι αυτές και να σας διευκρινίσω την αναγκαιότητα θέσπισής των, αλλά και να επεξηγήσω πολλές από αυτές αφού ήμουν μέλος της επιτροπής κατάρτισής των.

Μετά την παρένθεση αυτή επιτρέψτε μου να υπεισέλθω στην κυρίως εισήγησή μου την οποία θα προσπαθήσω να περιορίσω προκειμένου να μη στερήσω τον χρόνο των λοιπών εισηγητών αλλά και για να δοθεί ο χρόνος να συζητήσουμε θέματα που σας απασχολούν.

Κατ' αρχήν επιτρέψτε μου να κάνω μια μικρή αναφορά στην ιστορική διαδρομή του Κτηματολογίου και της αναγκαιότητας δημιουργίας του.

«Η προστασία των συναλλαγών σε ακίνητα, αλλά και η ανάγκη σεβασμού από οποιονδήποτε τρίτον των εμπραγμάτων δικαιωμάτων πάνω σ αυτά προϋποθέτει τη δημιουργία βέβαιων και εύκολα εξακριβωμένων εμπραγμάτων σχέσεων.

Πρώτος στόχος, η δυνατότητα πληροφόρησης των ενδιαφερομένων τρίτων για τις εμπράγματα σχέσεις σ ένα ακίνητο και δεύτερος, βασικός στόχος, η προστασία της εμπιστοσύνης που σχημάτισε ο τρίτος από την πληροφόρηση αυτή. Στον πρώτο στόχο αναφέρεται η λεγόμενη τυπική και στον δεύτερο η λεγόμενη ουσιαστική δημοσιότητα. Με τον πρώτο όρο τυπική δημοσιότητα εννοείται απλώς η ύπαρξη δημοσιότητας και με τον δεύτερο ουσιαστική δημοσιότητα η προστασία εκείνων που εμπιστεύονται τις δημόσιες εγγραφές.

Με όλες τις δυνατές παραλλαγές ή συνδυασμούς δύο είναι βασικά τα γνωστά συστήματα δημοσιότητας των εμπραγμάτων

σχέσεων πάνω στα ακίνητα.

Το προσωπικό (προσωποκεντρικό) σύστημα των Υποθηκοφυλακείων και το (κτηματοκεντρικό) σύστημα του Κτηματολογίου.

Η βασική τους διαφορά, στην οποία οφείλεται η θεμελιώδης υπεροχή του δεύτερου, από την άποψη προστασίας των συναλλασσομένων, είναι ότι το πρώτο (Υποθηκοφυλακείο) στηρίζεται σε εγγραφές κατά πρόσωπα (υποκειμένα των συναλλαγών σε ακίνητα) και το δεύτερο (Κτηματολόγιο) σε εγγραφές κατά ακίνητα.

Στο πρώτο σύστημα «Υποθηκοφυλακείου» τηρούνται ευρετήρια των προσώπων που έχουν επιχειρήσει εμπράγματα δικαιωπραξίες σε ακίνητα.

Ο ενδιαφερόμενος να πληροφορηθεί για τις εμπράγματα σχέσεις σ ένα ακίνητο δεν μπορεί παρά να έχει ως αφετηρία ένα πρόσωπο π.χ. εκείνον που του προσφέρει το ακίνητο για πώληση ή του παραχωρεί Υποθήκη επ αυτού.

Από το αλφαβητικό ευρετήριο θ αναζητηθεί το πρόσωπο και μέσω αυτού θα οδηγηθεί στις εμπράγματα δικαιωπραξίες που το πρόσωπο αυτό έχει επιχειρήσει πάνω στο ακίνητο και κατά τον ίδιο τρόπο και από πρόσωπο σε πρόσωπο θα πληροφορηθεί όλη τη σειρά των εμπραγμάτων μεταβολών στο ίδιο ακίνητο.

Ευρετήριο κατά ακίνητα δεν υπάρχει οπότε αν τυχόν υπάρχουν π.χ. και άλλες μεταβιβάσεις του ίδιου ακινήτου και από άλλα πρόσωπα (που κανένας δεν αποκλείει να ήταν και οι πραγματικοί δικαιούχοι) πέραν εκείνων που βρήκε ο ενδιαφερόμενος στα δημόσια βιβλία, παραμένει άγνωστο. Πέραν των ανωτέρω όμως, στο Υποθηκοφυλακείο οι πράξεις που έχουν καταχωρηθεί δεν μπο-

ρούν να συσχετισθούν με συγκεκριμένα και σαφώς οροθετημένα ακίνητα αφού η περιγραφή τους δεν οδηγεί με ασφάλεια στον εντοπισμό τους και αυτό ισχύει σε μεγάλο βαθμό στα αγροτικά ακίνητα και σε μικρότερο στα αστικά. Είναι γνωστή σε όλους μας η αδυναμία εφαρμογής τοπογραφικών διαγραμμάτων αφού δεν υπάρχει κανένας συσχετισμός σ αυτά των ομόρων ιδιοκτησιών.

Εξ άλλου, στο Υποθηκοφυλακείο δεν υπάρχουν δικαιώματα κτηθέντα δια χρησικτησίας η οποία ιδίως στην επαρχία αποτελεί τον συνηθέστερο τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των μεταβιβάσεων.

Κατά συνέπεια ακόμα και η τυπική δημοσιότητα δηλαδή η δημοσιοποίηση των πράξεων που επάγονται εμπράγματα μεταβολές σε ακίνητα, μερικώς μόνο και ελλιπώς ικανοποιείται μέσω του προσωποκεντρικού συστήματος των Υποθηκοφυλακείων.

Αντίθετα, στο σύστημα του Κτηματολογίου η αναζήτηση από τον ενδιαφερόμενο γίνεται όχι με ευρετήρια κατά πρόσωπα, αλλά με ευρετήριο των ιδίων των ακινήτων. Κάθε ακίνητο έχει τη μερίδα του. Ο ενδιαφερόμενος για κάποιο ακίνητο θα προστρέξει στο φύλλο του δημοσίου βιβλίου το οποίο αφορά το ακίνητο που τον ενδιαφέρει. Στο φύλλο αυτό, που είναι μοναδικό για κάθε ακίνητο, καταχωρίζονται όλες οι εμπράγματα μεταβολές, οποιοδήποτε κι αν είναι οι τυχόν δικαιούχοι, σχετικοί ή άσχετοι μεταξύ τους. Τυχόν πράξεις επί του ακινήτου που δεν έχουν καταχωρισθεί στο φύλλο του κτηματολογίου δεν έχουν εμπράγματη ισχύ. Για τους τρίτους ισχύουν μόνο οι καταχωρισμένες. Έτσι υπάρχει πραγματική κατοχύρωση των τρίτων και προστασία της πίστης που δίνουν τα δημόσια βιβλία. Επιπλέον ο νόμος δημιουργεί (μαχητό) τεκμήριο ορθότητας των εγγραφών στο κτηματικό βιβλίο. Αλλά κι αν αποδειχθεί ανακρίβεια μιας εγγραφής, αυτός που καλόπιστα συναλλάχθηκε στηρίζομενος σ αυτή (όπως είχε πριν από τη διόρθωσή της) προστατεύεται, δηλαδή διατηρεί το δικαίωμα που απέκτησε.

Εν όψει των παραπάνω η εισαγωγή του συστήματος Κτηματολογίου υπήρξε ήδη από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους κεντρικής σημασίας, μόνιμος, διαχρονικός, διεπιστημονικός και διεπαγγελματικός στόχος.

Το πρώτο διάταγμα χρονολογείται από το 1836, δηλαδή είκοσι χρόνια νωρίτερα από την εισαγωγή στην Ελλάδα του συστήματος των μεταγραφών το 1856, το οποίο εισήχθη ως μεταβατικό σύστημα, μέχρις ότου μπορέσει η πολιτεία να το αντικαταστήσει με το

σύστημα του Κτηματολογίου .

Η υποχρέωση του Κράτους για κατάργηση του συστήματος των μεταγραφών και για τη σύνταξη του συστήματος του Εθνικού Κτηματολογίου έχει αναχθεί σε συνταγματική επιταγή (αρθρ. 24 παρ. 2 εδ, γ), η οποία σε επίπεδο κοινού νόμου υλοποιείται με τους νόμους 2308/1995 (κτηματογράφηση) και 2664/1998 (λειτουργία Κτηματολογίου) όπως οι νόμοι αυτοί έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Ο νόμος 2308/95 περιέχει κανονιστικές διατάξεις για τη διαδικασία κτηματογράφησης της χώρας δηλαδή για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, ενώ ο Ν. 2664/98 αναφέρεται και ρυθμίζει την τήρησή του (λειτουργία του).

Ειδικότερα στο ν. 2308 περιγράφεται η διοικητική διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί από την κήρυξη μιας περιοχής υπό κτηματογράφηση μέχρι και τις πρώτες εγγραφές, ενώ στο Ν. 2664/98 περιέχονται κυρίως διατάξεις για την τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου και τη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων καθώς επίσης και για τη μετάβαση από το ισχύον σύστημα μεταγραφών στο σύστημα του Κτηματολογίου με αφετηρία τις πρώτες εγγραφές.

Σήμερα σ' ολόκληρη τη χώρα έχει περαιωθεί η κτηματογράφηση σε 213 πρώην Καποδιστριακούς ΟΤΑ και λειτουργούν ήδη ως μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία 73 Υποθηκοφυλακεία.

Στην μείζονα περιοχή της Θεσσαλονίκης λειτουργούν ήδη 3 Υποθηκοφυλακεία ως μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία (Καλαμαριάς, Νεαπόλεως και Βασιλικών) στα οποία έχουν υπαχθεί:

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ - ΟΤΑ ΕΝΑΡΞΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	
ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΟΣ	13/11/2003
ΘΕΡΜΗΣ	06/12/2004
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	14/07/2005
ΝΕΑΣ ΡΑΙΔΕΣΤΟΥ	30/04/2004
ΝΕΩΝ ΕΠΙΒΑΤΩΝ	16/08/2004
ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ	
Πρόκειται να λειτουργήσει	
ΠΕΡΑΙΑΣ	23/11/2004
ΝΕΑΠΟΛΕΩΣ	
ΑΣΒΕΣΤΟΧΩΡΙΟΥ	15/09/2005
ΕΞΟΧΗΣ	23/08/2004
ΧΟΡΤΙΑΤΗ	14/07/2005

ΒΑΣΙΛΙΚΩΝ

Πρόκειται να λειτουργήσει

ΝΕΟΥ ΡΥΣΙΟΥ	11/02/2004
ΠΛΑΓΙΑΡΙΟΥ	06/04/2004
ΤΑΓΑΡΑΔΩΝ	20/05/2004
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	
ΠΥΛΑΙΑΣ	

Πρόκειται να λειτουργήσει

Όλα τα παραπάνω ιστορική αναδρομή, θεσμικό πλαίσιο, στατιστικά στοιχεία σας είναι ήδη λίγο πολύ γνωστά και δεν νομίζω ότι αποτελούν το κυρίως αντικείμενο της σημερινής ημερίδας.

Αυτό που κυρίως μας ενδιαφέρει να συζητήσουμε και να προβληματισθούμε είναι το κατά πόσον λειτουργούν ικανοποιητικά σήμερα τα Κτηματολογικά Γραφεία, αν δημιουργήθηκαν προβλήματα στις συναλλαγές των ακινήτων με την εφαρμογή του Κτηματολογίου και τι προτείνεται για τη λύση των προβλημάτων αυτών. Κατ αρχήν θα πρέπει να σας ενημερώσω ότι η Κτηματολόγιο Α.Ε. παρακολουθεί την πορεία του Κτηματολογίου τόσο στο στάδιο της Κτηματογράφησης εκεί όπου συνεχίζεται ακόμα όσο και στο στάδιο της λειτουργίας του μέσω των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων, δηλαδή των Υποθηκοφυλακείων.

Βεβαίως το θεσμικό πλαίσιο δεν της επιτρέπει την άμεση παρέμβαση στο στάδιο λειτουργίας, αφού αυτό έχει ανατεθεί στα υποθηκοφυλακεία (έμμισθα & άμισθα) τα οποία υπάγονται στο Υπουργείο Δικαιοσύνης.

Αυτό δεν σημαίνει όμως ότι αδιαφορεί και δεν προσπαθεί να βρει λύσεις εκεί που δημιουργούνται προβλήματα. Οι προσπάθειες που καταβάλουμε για την ομαλή μετάβαση στο νέο θεσμό είναι πολλές.

Από την έναρξη λειτουργίας του νέου θεσμού (Αύγουστος 2003 στο Πολύκαστρο) διαπιστώσαμε τις δυσκολίες προσαρμογής τόσο των Υποθηκοφυλάκων όσο και των εμπλεκόμενων φορέων - κυρίως των νομικών- στις νέες διαδικασίες.

Δεν σας κρύβω ότι σε πολλές περιοχές δημιουργήθηκαν τεράστια προβλήματα στις συναλλαγές των ακινήτων, με ότι συνεπάγεται αυτό για την τοπική κοινωνία αλλά και για την Εθνική Οικονομία.

Με αφετηρία κυρίως την περιοχή των Πατρών, όπου τον Μάιο του 2004 άρχισε η λειτουργία του μεγαλύτερου από απόψεως περιοχής αρμοδιότητας Κτηματολογικού Γραφείου, πήραμε και θέσαμε σε εφαρμογή διάφορα μέτρα που επιτρέψτε μου να πω σε μι-

κρό χρονικό διάστημα είχαν ευνοϊκά αποτελέσματα.

Συνοπτικά τα μέτρα αυτά ήταν:

1. Οργάνωση ενημερωτικών ημεριδών για Δικηγόρους Συμβολαιογράφους και Δικαστικούς επιμελητές σε κάθε περιοχή που επρόκειτο να λειτουργήσει Κτηματολογικό Γραφείο.

2. Εκπαίδευση των υπαλλήλων Υποθηκοφυλακείων, μέσω προγραμμάτων του Εθνικού Κέντρου Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης.

3. Έκδοση ενημερωτικών φυλλαδίων για τον τρόπο λειτουργίας του Κτηματολογίου.

4. Οργάνωση νομικού τμήματος στην εταιρεία για την υποστήριξη των Κτηματολογικών Γραφείων.

5. Υποβοήθηση των προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων αλλά και των υπαλλήλων τους σε καθημερινή βάση για την διεκπεραίωση του έργου των.

6. Έκδοση και αποστολή στα Κτηματολογικά Γραφεία εγκυκλίων και γνωμοδοτήσεων.

7. Προτάσεις στην πολιτική ηγεσία για νέες νομοθετικές ρυθμίσεις.

8. Στελέχωση των εμμίσθων Υποθηκοφυλακείων με Δικηγόρους, Τοπογράφους κ.λ.π.

Σήμερα μπορούμε να πούμε πώς στις περισσότερες περιοχές η κατάσταση έχει ομαλοποιηθεί και ότι εν όψει και των νέων νομοθετικών ρυθμίσεων πολλά από τα προβλήματα που συνεχίζουν να σας ταλαιπωρούν θα βρουν τη λύση των.

Αυτό όμως που έχει επιτευχθεί στην υπόλοιπη χώρα δυστυχώς δεν έχει επιτευχθεί και στην περιοχή σας. Γνωρίζουμε ότι εδώ τα προβλήματα συνεχίζουν να υπάρχουν και αυτό επιτρέψτε μου να πω, δεν οφείλεται σε κάποια ιδιαιτερότητα. Λέγονται πολλά για να δικαιολογηθούν οι δυσκολίες προσαρμογής όπως π.χ. ότι υπάρχουν πολλά λάθη στις μελέτες, ότι τα συμβόλαια είναι ελλιπή, κυρίως όσον αφορά τις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ότι το θεσμικό πλαίσιο και οι κανόνες που διέπουν την λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων επιβάλουν επίπονες γραφειοκρατικές διαδικασίες κ.λ.π.

Επειδή έχω άμεση γνώση των προβλημάτων που δημιουργήθηκαν σ'ολόκληρη τη χώρα θα έλεγα ότι τα προβλήματα ήταν πολύ περισσότερα σε άλλες περιοχές και παρά ταύτα όχι μόνο λύθηκαν αλλά και τα Κτηματολογικά Γραφεία λειτουργούν ήδη ικανοποιητικά με αποτέλεσμα οι συναλλαγές να ομαλοποιηθούν. Αυτό επετεύχθηκε γιατί πέραν των μέτρων που έλαβε η εταιρεία υπήρ-

ξε και πλήρης συνεργασία μεταξύ όλων των φορέων του Κτηματολογίου.

Στόχος μας είναι το ίδιο να συμβεί και στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης γιατί το Κτηματολόγιο δεν ήλθε να δημιουργήσει προβλήματα στους πολίτες αλλά να διασφαλίσει τα ιδιοκτησιακά τους δικαιώματα και να διευκολύνει τις συναλλαγές τους.

Κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου οι προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων είναι υποχρεωμένοι να διενεργούν έλεγχο νομιμότητας των εγγραπτών πράξεων που προσκομίζονται για καταχώρηση για να διαπιστώσουν αν συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις κτήσης του εγγραπτού δικαιώματος.

Επισημαίνεται ότι ο έλεγχος αυτός αφορά στις μεταγενέστερες εγγραφές των οποίων ζητείται η καταχώρηση με όσα ορίζει το άρθρο 16 του Ν. 2664/98.

Η τήρηση των προϋποθέσεων λειτουργίας και εφαρμογής του Κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση των προϊσταμένων και κατά τον έλεγχο νομιμότητας που ενεργούν πρέπει να αξιοποιούν τα εκ του νόμου τιθέμενα κριτήρια κατά τρόπο σύμφωνο με τον προορισμό τους, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η εφαρμογή του Κτηματολογίου χωρίς κλυδωνισμούς.

Πρέπει εδώ να διευκρινιστεί ότι για τη διόρθωση των πρώτων εγγραφών η παραπομπή στην τακτική διαδικασία αλλά και στην εκούσια δικαιοδοσία γίνεται περιοριστικά, μόνο στις περιπτώσεις εκείνες που αμφισβητούνται δικαιώματα. Λάθη και παραλήψεις που δεν έχουν να κάνουν με αμφισβητήσεις δικαιωμάτων διορθώνονται με τη διαδικασία των προδύλων σφαλμάτων, που αν δεν οφείλονται στους δηλούντες απαιτείται σχετική αίτησή τους, αν δε οφείλονται στους μελετητές της Κτηματογράφησης διορθώνονται οίκοθεν από τα Κτηματολογικά Γραφεία.

Η εταιρεία είναι σε συνεχή επαφή με τους προϊσταμένους των γραφείων και τους συνδράμει με το νομικό και τεχνικό προσωπικό της προς την κατεύθυνση αυτή.

Πέραν όμως της βοήθειας αυτής θα πρέπει και οι προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων να αναβαθμίσουν τις υπηρεσίες των με το κατάλληλο προσωπικό (νομικούς τοπογράφους κ.λ.π.) και με τεχνικό εξοπλισμό, έτσι ώστε να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις των καιρών (και όχι μόνο του Κτηματολογίου) για την καλύτερη εξυπηρέτηση του πολίτη.

Το κτηματολόγιο δεν διασφαλίζει μόνο την

ασφάλεια στις συναλλαγές, αλλά σχεδιάστηκε κατά τρόπον που να εξασφαλίζει και την ταχύτητα σ'αυτές.

Το σύστημα πληροφορικής, βάσει του οποίου λειτουργούν σήμερα τα Κτηματολογικά Γραφεία, σχεδιάστηκε κατά τρόπον που και να ασφαλίζει τις συναλλαγές αλλά και να επιταχύνει τις διαδικασίες εκτός από συγκεκριμένες περιπτώσεις η διεκπεραίωση μιας υπόθεσης στο Κτηματολογικό Γραφείο δεν μπορεί να υπερβεί τις τέσσερις (4) ημέρες-.

Όσον αφορά αυτά που λέγονται ότι το σύστημα αυτό εμποδίζει την καταχώρηση των πράξεων και δημιουργεί προβλήματα στους προϊσταμένους λόγω της ακαμψίας του να δεχθεί ή να απορρίψει αποφάσεις των, θα έλεγα ότι μάλλον οφείλεται σε παρεξήγηση.

Όσον αφορά τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί κάποιος που προσέρχεται στο Κτηματολογικό Γραφείο είτε για να ζητήσει την καταχώρηση κάποιας πράξης είτε για να λάβει κάποιο πιστοποιητικό, αντίγραφο ή βεβαίωση, αυτή είναι περίπου η ίδια των Υποθηκοφυλακείων και τα ίδια δικαιώματα ή τέλη πρέπει να καταβάλει.

Η μόνη διαφορά είναι πως η αίτηση πλέον έχει αντικατασταθεί με έντυπο και θα πρέπει να επισυναφθεί απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος στην περίπτωση καταχώρησης κάποιας πράξης.

Η αίτηση καταχωρείται υποχρεωτικά στο ημερολόγιο και χορηγείται σχετική απόδειξη όπου αναφέρεται ο αριθμός πρωτοκόλλου και το ποσό που κατεβλήθη.

Στη συνέχεια και αφού γίνει ο σχετικός έλεγχος νομιμότητας (συνήθως την επόμενη ημέρα) καταχωρείται ηλεκτρονικά η πράξη της οποίας ζητήθηκε η καταχώρηση στο Κτηματολογικό Φύλλο και αφού γίνει η ενημέρωση του Αλφαβητικού Ευρετηρίου, επανεκτυπώνεται το αναλυτικό Κτηματολογικό Φύλλο που αντικαθιστά (ενημερωμένο πλέον) το προηγούμενο. Την επομένη ημέρα εκδίδονται τα απαιτούμενα πιστοποιητικά για την καταχώρηση αυτή και παραδίδονται στους πολίτες. Η έρευνα των βιβλίων του Κτηματολογικού Γραφείου ενεργείται από τους έχοντας πρόσβαση σ'αυτά σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις των Υποθηκοφυλακείων.

Στο σημείο αυτό κλείνω προς το παρόν την εισήγησή μου προκειμένου να ακολουθήσουν οι επόμενοι ομιλητές και είμαι στη διάθεσή σας στη συνέχεια να απαντήσω σε ερωτήσεις για ειδικά θέματα που σας απασχολούν»

Σας ευχαριστώ.

Πρακτικά προβλήματα λειτουργίας κτηματολογικών γραφείων

Προτάσεις νομοθετικών αλλαγών

Εισηγητής: ΓΙΑΝΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
μέλος ΔΣ του ΔΣΘ

Η πραγματικότητα της λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου έφερε στην επιφάνεια δύο ειδών προβλήματα. Από τη μία, τα ουσιαστικά προβλήματα -νομικά και πραγματικά- της ακίνητης ιδιοκτησίας στην Ελλάδα και, από την άλλη, τα διαδικαστικά προβλήματα, που προκύπτουν από τη μετάβαση στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου. Σήμερα μας πνίγουν τα δεύτερα.

Ο δικηγορικός κόσμος της πόλης μας υπέστη μία άνευ λόγου και εξευτελιστική ταλαιπωρία, κυρίως, εξαιτίας της ανορθολογικής και παράνομης πρακτικής του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς. Σέβομαι ως φιλοξενούμενη την προηγούμενη ομιλήτρια [σημ. πρόκειται για την κα Δέσποινα Καραρρίζου, Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς] και γι' αυτό δεν θα επεκταθώ στις προσωπικές ευθύνες, οι οποίες μας ανάγκασαν στο ΔΣ του ΔΣΘ να αποφασίσουμε τον πειθαρχικό της έλεγχο από τον Υπουργό Δικαιοσύνης. Επίσης, σέβομαι το Σύλλογό μας και δεν επεκτείνομαι στην τεράστια συνδικαλιστική και επαγγελματική ολιγωρία, που επιδείχτηκε μέχρι σήμερα, τόσο έναντι του θεσμού του Εθνικού Κτηματολογίου, όσο και ως προς την αντιμετώπιση πρακτικών καθημερινών προβλημάτων.

Οφείλω, πάντως, μία συνδικαλιστική επισήμανση. Γύρω από το ακίνητο είναι αναπτυγμένη μία μεγάλη αγορά δικηγορικής εργασίας. Η εργασία αυτή είναι ο βασικότερος εγγυητής της ασφάλειας των συναλλαγών. Παρόλα αυτά, η εργασία μας παρέχεται σε συνθήκες εξαιρετικά δύσκολες και κοπιαστικές και, μάλιστα, χωρίς την ανάλογη αμοιβή. Δυστυχώς, στο πλαίσιο αυτής της εργασίας, εντός της δικηγορικής αμοιβής έχει συμπεριστεί και η εργασία της μεταγραφής ή της εγγραφής, πλέον, στο Κτηματολόγιο των κάθε είδους πράξεων. Ο απλήρωτος αυτός δικηγορικός μόχθος δημιουργεί τεράστιες συγκεντρώσεις χρημάτων σε δημόσια ή ιδιωτικά ταμεία. Η ελάχιστη αξίωση του δικη-

γόρου έναντι αυτού του μόχθου είναι η απρόσκοπτη υποστήριξη και εξυπηρέτησή του, ακόμη και στις περιπτώσεις που η διεκπεραίωση της εργασίας απαιτεί και νομική βοήθεια. Να το πω απλά: ακριβώς επειδή ο δικηγόρος δεν πληρώνεται για την εγγραφή και τη μεταγραφή, δεν οφείλει να γνωρίζει σε βάθος ούτε να επιλύει τα σχετικά περίπλοκα νομικά ζητήματα. Η υποχρέωση αυτή βαρύνει, καταρχήν, όσους αποκερδαιίνουν από την εργασία αυτή.

[I. Εθνικό Κτηματολόγιο και Δικηγορία. Η συμμετοχή του Δικηγόρου στη διαδικασία κτηματογράφησης]

Πριν περάσουμε στις τρέχουσες εξελίξεις και τη μίζερη πραγματικότητα, επιτρέψτε μου να υπενθυμίσω ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί τη μεγαλύτερη επαγγελματική πρόκληση για τη δικηγορία. Με την απόφαση 2815/2004 της Ολομέλειας του ΣτΕ και την απόρριψη της αίτησης ακύρωσης της ΚΥΑ 19699/4677/31.7.2001, κατοχυρώθηκε οριστικά ότι το 15 έως 25% του προϋπολογισμού των επόμενων κτηματογραφήσεων θα διατεθεί για τη δικηγορική υποστήριξη του έργου. Οι δικηγόροι θα συλλέγουν και θα επεξεργάζονται τις δηλώσεις των πολιτών και θα εισηγούνται στις επιτροπές ενστάσεων.

Για να γίνει κατανοητό το μέγεθος της επαγγελματικής ύλης, μεταφέρω την πληροφορία ότι οι προσεχείς κτηματογραφήσεις θα κοστίζουν περίπου 265 εκατομμύρια ευρώ (ή 90 δισεκατομμύρια δραχμές). Από το ποσό αυτό με περίπου 65 εκατομμύρια ευρώ (ή 20 δισεκατομμύρια δραχμές) θα αμειφθεί η αναγκαία δικηγορική εργασία. Σε τοπικό επίπεδο, αν γίνει στη Θεσσαλονίκη, όπως υπολογίζεται, το 1/7 των πανελλαδικών κτηματογραφήσεων, η αναλογούσα δικηγορική αμοιβή ανέρχεται σε περίπου 9 εκατομμύρια ευρώ.

Για να διεκπεραιωθεί η εργασία αυτή, κυριολεκτικά, πρέπει να αναμορφωθεί η ραχοκοκαλιά του Κώδικα Δικηγόρων. Ο κλάδος μας θα βρεθεί αντιμέτωπος με ζητήματα δη-

μόσιων διαγωνισμών για την ανάληψη του έργου, πρωτόγνωρων συμπράξεων μεταξύ δικηγόρων, δικηγόρων διαφορετικών πόλεων, δικηγόρων και μηχανικών, εγγυητικών επιστολών, κοστολόγησης εργασιών, κλπ. Η πρόκληση δεν είναι, όμως, μόνο οικονομική και θεσμική για τον κλάδο. Η κύρια πρόκληση είναι να ανταποκριθούμε στην αποστολή της δημιουργίας ενός Κτηματολογίου, το οποίο, καίτοι κτηματοκεντρικό, θα είναι αποτέλεσμα ενός νομικού και όχι τεχνικού έργου. Ο κλάδος μας πρέπει να κερδίσει το στοίχημα ότι οι νέες κτηματογραφήσεις και, άρα, οι νέες πρώτες εγγραφές θα είναι νομικά ορθές και ουσιαστικά ακριβείς. Για το στοίχημα αυτό αξίζει, νομίζω, μία ιδιαίτερη εκδήλωση, ιδίως τώρα, που φαίνεται να ξεμπλοκάρει το έργο, έστω και μέσω του κτηματούχου ή του προγράμματος της Κοινωνίας της Πληροφορίας για καταγραφή των ενεργών τίτλων.

[II. Λειτουργία Κτηματολογικών Γραφείων]

[α. Νομολογιακές εξελίξεις. Ο έλεγχος της νομιμότητας των πρώτων εγγραφών μετά την απόφαση 27298/2005 του ΜονΠρωτθεσ]

Έρχομαι στη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων. Υποστηρίζω από την πρώτη στιγμή ότι η ταλαιπωρία μας θα ήταν πολύ μικρότερη, αν απλώς είχε τηρηθεί ο νόμος. Αντέχω στον πειρασμό και δεν μπαίνω σε λεπτομέρειες. Σήμερα, πάντως, ανοίγεται μπροστά μας ένα νέο πεδίο που χαρακτηρίζεται από τον εξοπλισμό του δικηγόρου με σημαντικό νομικό οπλοστάσιο, αν και η διατύπωση κτηματολογικής νομοθεσίας παραμένει στριφνή και δύστροπη. Στην παλιά απορία αν ο στριφνός νόμος φτιάνει δύστροπους ανθρώπους ή αν οι δύστροποι άνθρωποι εφαρμόζουν στριφνά τους νόμους, δεν υπάρχει σίγουρη απάντηση.

Το νέο πεδίο ορίζεται από τη νομολογία και την επικείμενη ψήφιση του Σχεδίου Νόμου του ΥΠΕΧΩΔΕ. Στο νομολογιακό επίπεδο η εξέλιξη είναι σαφής. Η απόφαση 2798/2005 (αξίζουν συγχαρητήρια στην Κτηματολογική Δικαστή κυρία Κωνσταντίνα Εμμανουηλίδου

και τη συνάδελφό μας κυρία Μαρία Κουτσούλα) κατηγορηματικά κρίνει ότι ο έλεγχος νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου δεν επεκτείνεται στον έλεγχο της ορθότητας των πρώτων εγγραφών, δηλαδή των εγγραφών στο Κτηματολόγιο, που προέκυψαν από τη μεταφορά των στοιχείων της τελευταίας ανάρτησης στα κτηματολογικά φύλλα. Άρα, ακόμη κι αν είναι ανακριβής ή μη πλήρης η εγγραφή ενός δικαιώματος, αυτό δεν κωλύει τη διενέργεια περαιτέρω πράξεων επί αυτού.

Το θέμα ανέκυψε με αφορμή τη μεταβίβαση ενός διαμερίσματος σε οικόπεδο, όπου υπήρχε κάθετη συνιδιοκτησία, η οποία δεν φαινόταν στα κτηματολογικά φύλλα. Το δικαστήριο έκρινε, ανατρέχοντας στο σύνολο των κτηματολογικών στοιχείων (προηγούμενα συμβόλαια, δηλώσεις κλπ), ότι δεν καταλείπεται καμία αμφιβολία για την ταυτότητα του ακινήτου και, άρα, η εγγραφή της μεταβίβασής του δεν μπορεί να εμποδιστεί.

Ταυτόχρονα, επέλυσε σημαντικά δικονομικά ζητήματα, από αυτά που μας βασανίζουν και μας κάνουν διστακτικούς στην άσκηση ενός εισαγωγικού ενδίκου βοηθήματος. Τα κυριότερα είναι: Σε περίπτωση άρνησης μίας αίτησης για εγγραφή, αρμόδιο είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας εντός προθεσμίας 15 ημερών. Δεν προαπαιτείται τακτική αγωγή κατά το άρθρο 6 του ν. 2664/98, γιατί δεν προσβάλλεται δικαίωμα. Για την εγγραφή της αίτησης στο κτηματολογικό φύλλο αρκεί η επίδοση της αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο. Αξίζει τον κόπο να αναζητήσει κανείς την απόφαση και τις προτάσεις της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου, για να μελετήσει σε βάθος τόσο αυτά, όσο και άλλα μερικότερα ζητήματα. Αξίζει, όμως, τον κόπο να αναρωτηθεί κανείς πόση ταλαιπωρία και εξευτελισμός θα είχαν αποφευχθεί, αν οι απλές και στρόγγυλες σκέψεις της απόφασης είχαν γίνει εξυπαρχής αποδεκτές, όπως υποστήριζε κάθε λογικά σκεπτόμενος δικηγόρος και πολίτης, αλλά και όπως απαιτούσε ο ΟΚΧΕ στη σχετική αλληλογραφία προς το Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς.

[β. Νομοθετικές παρεμβάσεις σε εξέλιξη. Το Σχέδιο Νόμου του ΥΠΕΧΩΔΕ για την τροποποίηση και τη συμπλήρωση των διατάξεων του ν. 2664/2998]

Στο νομοθετικό επίπεδο, είναι χρήσιμο να διατρέξουμε, πάντως σε αδρές γραμμές, γιατί οι προτεινόμενες διατάξεις είναι εξαι-

ρητικά λεπτομερείς, τις κυριότερες παρεμβάσεις των δεκαεσσάρων συνολικά τροπολογιών και συμπληρώσεων του ν. 2664/1998.

Ειδικότερα:

1. Η πρώτη είναι εξουσιοδοτική προς τους Υπουργούς Οικονομίας, ΠΕΧΩΔΕ και Δικαιοσύνης για την έκδοση Υπουργικής Απόφασης καθορισμού παγίων και λοιπών τελών.

2. Ακολουθεί η σημαντική παρέμβαση στο άρθρο 6 παρ.3. Έτσι, α) μεταφέρεται στη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας του Μονομελούς η δίκη για την απόδοση στον πραγματικό ιδιοκτήτη του ακινήτου που φέρεται ως αγνώστου ιδιοκτήτη, και β) καθιερώνεται η διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας για τη διόρθωση με βάση παλιούς αμετάγραφους τίτλους.

3. Στο άρθρο 6 παρ.4 α) αντιμετωπίζεται το θέμα των ανέγγραπτων βαρών, β) περιορίζονται οι επιδόσεις των αιτήσεων, αν προκύπτει η συγκατάθεση των θιγομένων με συνυπογραφή στις περιπτώσεις διορθώσεων, εξαιτίας αλλοιώσεων προ των πρώτων εγγραφών, και γ) καθιερώνεται η αυτεπάγγελτη εγγραφή στο Κτηματολόγιο των πράξεων που καταχωρίζονται στο Υποθηκοφυλακείο 30 ημέρες πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου.

4. Με το νέο άρθρο 13Α γίνεται σημαντική παρέμβαση στο θέμα του εμβαδού ως προσδιοριστικού στοιχείου της ταυτότητας του ακινήτου, καθώς εισάγονται οι έννοιες της «αποδεκτής απόκλισης» και της «ζώνης κανονισμού ορίων». Το εμβαδό, έτσι, δεν είναι πλέον καθοριστικό προσδιοριστικό στοιχείο της ταυτότητας του ακινήτου, ενώ για την ακριβή θέση του κοινού ορίου των γεωτεμαχίων γίνεται προσφυγή στον κανονισμό ορίων του άρθρου 1020 ΑΚ. Τέλος, η κρίση για το συμβατό ή μη των τιμών του εμβαδού, που αναγράφεται στην καταχωριζόμενη πράξη αποτελεί αρμοδιότητα του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου.

5. Στο άρθρο 14 αντιμετωπίζονται θέματα του κτηματογραφικού διαγράμματος. Στο ίδιο άρθρο καθορίζονται οι διαδικασίες για την εγγραφή δικαιωμάτων που δημιουργούνται ή αλλοιώνονται με διοικητικές πράξεις.

6. Η πιο κρίσιμη και λεπτομερής παρέμβαση γίνεται στο θεσμό της διόρθωσης του «πρόδηλου» σφάλματος. Έτσι, οι διατάξεις του νέου άρθρου 18, αφού προσδιορίζουν με ακρίβεια την έννοια του πρόδηλου σφάλματος, επιλύουν, μεταξύ άλλων, το γνωστό το θέμα των κάθετων ιδιοκτησιών, καθιερώνουν για τη διόρθωση αρμοδιότητα του ΟΚΧΕ

και καταργούν την προϋπόθεση της καταχώρισης της σχετικής αίτησης στο κτηματολογικό φύλλο.

7. Στο άρθρο 19 επιχειρείται σχετική απλοποίηση της διαδικασίας των γεωμετρικών μεταβολών, κυρίως, μέσω του περιορισμού των απαιτούμενων επιδόσεων.

8. Σημαντική, τέλος, είναι η εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 23 παρ.6, με την οποία οι Υπουργοί ΠΕΧΩΔΕ και Δικαιοσύνης αποκτούν την αρμοδιότητα έκδοσης Κανονισμού Λειτουργίας των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων.

Η γενική αποτίμηση των προτεινόμενων τροποποιήσεων δεν μπορεί παρά να είναι θετική. Παρά την περίπλοκη διατύπωση και τις αλληλεπικαλύψεις, επιλύονται τα περισσότερα προβλήματα των περιπτώσεων που χαρακτηρίζονται ως «μέσου όρου». Άρα, με την ψήφισή τους (ή και πριν, αξιοποιηθούν ερμηνευτικά) μπορεί να απελευθερωθεί μεγάλο μέρος των συναλλαγών. Βέβαια, παραμένει ζητούμενο, αν οι τροποποιήσεις μπορούν να αντιμετωπίσουν με επιτυχία τοπικές ιδιαιτερότητες ή λάθη και ανακρίβειες, που προκύπτουν από μακροχρόνια αδυναμία των δημόσιων φορέων να περιγράψουν και να κατοχυρώσουν τη δημόσια περιουσία. Επίσης, στην πράξη θα φανεί, αν μπορεί να περιοριστεί γραφειοκρατία που συνεπάγεται η μέχρι σήμερα συγκεντρωτική λειτουργία του ΟΚΧΕ.

Στα θετικά των προτεινόμενων διατάξεων πρέπει να συγκαταλεγεί και η αποσαφήνιση πολλών δικονομικών ζητημάτων. Έτσι, η πρόσβαση στα Δικαστήρια γίνεται σαφώς ευκολότερη και με λιγότερους κινδύνους σε θέματα παραδεκτού. Φτάνει και η νομολογία να επιδείξει την τόλμη και την ευελιξία των πρώτων αποφάσεων.

[III. Προτάσεις ουσιαστικών και νομοτεχνικών βελτιώσεων. Διευκόλυνση της δικηγορικής εργασίας]

Η σημερινή εκδήλωση, πέρα από ενημερωτική, οφείλει να καταλήξει στη διατύπωση συγκεκριμένων προτάσεων για τη βελτίωση του Εθνικού Κτηματολογίου και την αρτιότερη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων.

Κλείνω, λοιπόν, με μία σειρά προτάσεων και σκέψεων, οι οποίες τίθενται πρωτίστως στη δική σας κρίση και έχουν το νόημα του εναύσματος για μία δημιουργική συζήτηση. Διευκρινίζω ότι αφορούν στο σύνολό του το ν. 2664/1998 και όχι μόνο στις υπό τροποποίηση διατάξεις. Νομίζω ότι η τρέχουσα νο-

μοθετική κινητικότητα είναι καλή ευκαιρία για την αντιμετώπιση κατά το δυνατό περισσότερων ζητημάτων.

Ειδικότερα:

1. Στο άρθρο 1 παρ.3 εδ.γ' πρέπει να προστεθεί πρόβλεψη για την κοινοποίηση της απόφασης έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου και στον οικείο Δικηγορικό Σύλλογο, καθώς και σε όλες τις πρεσβευτικές και προξενικές αρχές της χώρας. Ανάλογη πρόβλεψη πρέπει να γίνει και την απόφαση κήρυξης μίας περιοχής υπό κτηματογράφηση (άρθρο 1 παρ.1 και 2 του ν. 2308/1995).

2. Στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 3 παρ.1 περ.α' και 23 παρ.5 περ.β' και γ' και παρ.6 περ.α', πρέπει να γίνουν οι εξής προβλέψεις για τη δικηγορική απασχόληση:

α) Να προβλεφθεί ρητά ότι η δικηγορική απασχόληση στα Κτηματολογικά Γραφεία (είτε μεταβατικά είτε οριστικά) δεν είναι ασυμβίβαστη με την ελεύθερη άσκηση του επαγγέλματος και ότι αυτή αμειβεται κατά τον ΚωδΔικ και τις προσαυξήσεις που προβλέπονται για τους δικηγόρους που απασχολούνται στους ΟΤΑ.

β) Να είναι υποχρεωτική η σύσταση νομικής υπηρεσίας και κατά τη μεταβατική περίοδο λειτουργίας έμμισθων Υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων.

γ) Να μετατραπεί από προαιρετική σε υποχρεωτική η πρόσληψη των δύο πρόσθετων υπαλλήλων (άρθρο 23 παρ.5 περ.β' εδ.γ') και να αφορά υποχρεωτικά σε δικηγόρους.

δ) Να προσδιοριστεί με την έκδοση του εσωτερικού κανονισμού κάθε Κτηματολογικού Γραφείου συγκεκριμένος αριθμός δικηγόρων που θα συγκροτεί τη νομική υπηρεσία.

ε) Να προβλεφθεί η δυνατότητα προσωρινής στελέχωσης των Κτηματολογικών Γραφείων (είτε μεταβατικών είτε οριστικών) με πρόσθετους δικηγόρους, τους οποίους θα επιλέγει και θα αμειβει ο οικείος Δικηγορικός Σύλλογος.

3. Στο πεδίο εφαρμογής των άρθρων 3 παρ.2 περ.δ' και 15 παρ.1 πρέπει να προβλεφθεί ρητά η δυνατότητα τήρησης ξεχωριστών ημερολογίων ανά κτηματογραφημένη περιοχή, καθώς ο τρόπος διασφάλισης της αρχής της χρονικής προτεραιότητας, αφού η ψηφιακή τήρηση του ημερολογίου επιτρέπει πολλαπλές θέσεις παραλαβής αιτήσεων για εγγραφή δικαιωμάτων.

4. Η προθεσμία του άρθρου 6 παρ.2 εδ.β' για την άσκηση διεκδικητικής ή αναγνωριστικής αγωγής πρέπει να οριστεί δεκαετής και για τους κατοίκους εξωτερικού το λιγότερο

δωδεκαετής.

5. Σε όλο το πλέγμα των δικονομικών διατάξεων του νόμου (άρθρα 6, 16, 17, 18 κοκ) πρέπει με ρητή διάταξη να αποκλειστεί η τήρηση της προδικασίας του ΑΝ 1539/1938 που αφορά στις εμπράγματα διαφορές με διάδικο το Ελληνικό Δημόσιο.

6. Στο άρθρο 12 παρ.2 εδ.δ' πρέπει να ρυθμιστεί ειδικά ότι για την περίπτωση της θέσης τμήματος ακινήτου σε κοινή χρήση δεν ακολουθείται η διαδικασία της γεωμετρικής μεταβολής.

7. Στο άρθρο 14 παρ.2 περ.α' εδ.β' πρέπει να προστεθεί η φράση «ή ασκούμενος δικηγόρος εξουσιοδοτημένος από τον πληρεξούσιο δικηγόρο».

8. Στο άρθρο 14 παρ.4 εδ.α' πρέπει να απαλειφθεί η προσκόμιση αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος μαζί με την αίτηση για την εγγραφή δικαιώματος. Αν παραμείνει η υποχρέωση, πρέπει να καταργηθεί το σχετικό τέλος (άρθρο 22 παρ.2).

9. Στο άρθρο 16 παρ.5 πρέπει να περιοριστεί η προδικασία στην απλή επίδοση προς το Κτηματολογικό Γραφείο του δικηγόρου των αντιρρήσεων και η αρχειοθέτησή του μαζί με το κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Αν διατηρηθεί η υποχρέωση σημείωσης, πρέπει να καθιερωθεί η αυτεπάγγελτη αποστολή του «σημειωθέντος» κτηματολογικού φύλλου από το Κτηματολογικό Γραφείο προς τον Κτηματολογικό Δικαστή.

10. Σε όλο το πλέγμα των διατάξεων (άρθρα 16 παρ.5 18 παρ.2 κοκ) όπου προβλέπεται δικαστική αμφισβήτηση πράξεων του Κτηματολογικού Γραφείου πρέπει να προβλεφθεί η αναγραφή στην αρνητική πράξη της δυνατότητας προσβολής, του προβλεπόμενου ένδικου βοηθήματος, της προθεσμίας και του τρόπου άσκησής του, καθώς και του αρμόδιου δικαστηρίου.

11. Στην προτεινόμενη από το Σχέδιο Νόμου του ΥΠΕΧΩΔΕ τροποποίηση του άρθρου 18 για τη διόρθωση πρόδηλων πρέπει στην παρ.1 περ.β' υποπερ. αα' εδ.β' να προβλεφθεί συγκεκριμένη διαδικασία για τον τρόπο διατύπωσης της ρητής ή της τεκμαιρόμενης συναίνεσης του Ελληνικού Δημοσίου για την απόδοση στον πραγματικό ιδιοκτήτη ακινήτων «αγνώστου ιδιοκτήτη».

12. Ως προς τις γεωμετρικές μεταβολές (άρθρο 19) είναι απαραίτητη μία πιο συγκεκριμένη και τολμηρή συστηματικοποίηση των διατάξεων των άρθρων 13Α (πρόκειται για νέα διάταξη, προτεινόμενη με το Σχέδιο Νόμου του ΥΠΕΧΩΔΕ, που αφορά στην «αποδεκτή απόκλιση» το εμβαδού), 18

παρ.1 περ.γ' (διόρθωση πρόδηλων), 19 παρ.2 και 6 παρ.8, έτσι ώστε να παραλείπεται η κοινή διαδικασία της γεωμετρικής μεταβολής, όταν ζητείται διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία.

Επίσης, είναι απαραίτητη η αποκέντρωση της όλης διαδικασίας, καταρχήν, σε επίπεδο περιφέρειας και, αργότερα, σε επίπεδο Κτηματολογικού Γραφείου. Ιδίως ως προς τα πρόδηλα γεωμετρικά σφάλματα πρέπει να καθιερωθεί διαδικασία διόρθωσης από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου με μόνη προϋπόθεση τη διατύπωση γνώμης από την Τεχνική Υπηρεσία του Γραφείου του.

Τέλος, πρέπει να καθιερωθεί η ταχυδρομική επίδοση με επιμέλεια του Κτηματολογικού Γραφείου των επιμέρους διαδικαστικών πράξεων κατά το πρότυπο της ταχυδρομικής αλληλογραφίας με το ΑΣΕΠ μέσω ΕΛΤΑ.

13. Η διάταξη του άρθρου 21 παρ.1 πρέπει να αναμορφωθεί ριζικά με τη ρητή πρόβλεψη ότι η πρόσβαση σε όλα τα κτηματολογικά στοιχεία είναι ελεύθερη και δεν έρχεται σε αντίθεση με τη νομοθεσία περί προστασίας προσωπικών δεδομένων.

14. Στο άρθρο 21 παρ.2 πέπει να προστεθεί ρητή πρόβλεψη για τη δικηγορική έρευνα και την πρόσβαση των ασκούμενων δικηγόρων. Επίσης, πρέπει να προβλεφθεί η δυνατότητα ψηφιακής πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία μέσω ηλεκτρονικής σύνδεσης των Κτηματολογικών Γραφείων με Τράπεζες Νομικών Πληροφοριών των Δικηγορικών Συλλόγων.

15. Στο άρθρο 22 παρ.1 πρέπει ως προς τη χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων κλπ να απαλειφθεί η φράση «σε όποιον έχει έννομο συμφέρον».

16. Στο άρθρο 23 παρ.2 εδ.β' πρέπει να προστεθεί διάταξη που να επιτρέπει τη συμπλήρωση των βιβλίων του Υποθηκοφυλακείου με «περιθωριακές» πράξεις (π.χ. εξαλείψεις βαρών), όταν οι πράξεις αυτές ή τα βάρη δεν έχουν μεταφερθεί στο Κτηματολόγιο.

17. Στο άρθρο 23 παρ.6 πρέπει να προστεθεί διάταξη που να επιβάλλει αναδρομικά διαδικασία δημόσιας λογοδοσίας και ελέγχου των δαπανών που γίνονται από τους άμισθους Υποθηκοφύλακες με χρήματα που παρακρατούν από τα υπέρ του δημοσίου δικαιώματα των καταχωρίσεων.

Σας ευχαριστώ πολύ για την προσοχή και την υπομονή σας.

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Επρόσθηκε στις 13 Δεκεμβρίου 2005 και θα δημοσιευθεί άμεσα στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ο νόμος με τον τίτλο «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις». Οι διατάξεις των άρθρων 1 έως 23 του νέου Νόμου επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στο ισχύον καθεστώς της φορολογίας κεφαλαίου α) με την εισαγωγή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) σε νεόδομητα ακίνητα, β) τη σταδιακή κατάργηση του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ), γ) την επαναφορά του Φόρου Αυτομάτου Υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) και δ) την επιβολή Τέλους Συναλλαγής Ακινήτων. Επίσης επέρχονται περαιτέρω μεταβολές στη φορολογία κληρονομιών και δωρεών κυρίως α) με την αύξηση του αφορολόγητου ποσού της κληρονομιάς ή δωρεάς από γονείς προς παιδιά και συζύγους από 20.000 ευρώ σε 80.000 ευρώ, β) με την φορολογική εξομίωση των εγγονών του κληρονομούμενου ή δωρητή με τα τέκνα (αύξηση αφορολόγητου ορίου από 15000 ευρώ σε 80.000 ευρώ και εφαρμογή χαμηλότερων φορολογικών συντελεστών), γ) με την αύξηση του ποσού, επί του οποίου προβλέπεται προνομιακή φορολογική μεταχείριση στις γονικές παροχές από 90.000 ευρώ σε 100.000 ευρώ αυτοτελώς για κάθε γονέα και σε 130.000 ευρώ στην περίπτωση, που ο ένας εκ των γονέων έχει αποβιώσει, δ) με την αύξηση των αφορολόγητων ποσών απόκτησης πρώτης κατοικίας από χαριστική αιτία κατά 15% και ε) με την επιμήκυνση (διπλασιασμό) του χρόνου καταβολής του φόρου κληρονομιών από είκοσι τέσσαρες (24) μηνιαίες δόσεις σε είκοσι τέσσαρες (24) διμηνιαίες.

Ειδικότερα:

Α) Μεταβολές στη φορολόγηση μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία.

Επιβολή Φόρου Προστιθέμενης Αξίας στις νέες οικοδομές. Με το νέο νόμο τροποποιούνται διατάξεις του Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ο οποίος κυρώθηκε με το Ν. 2859/2000 (ΦΕΚ 248 Αæ), προκειμένου να καταστεί δυνατή η επιβολή ΦΠΑ στην παράδοση νεόδμητων οικοδομών, των οποίων η άδεια κατασκευής θα εκδοθεί ή θα αναθεωρηθεί μετά την 1η Ιανουαρίου 2006. Επισημαίνεται ότι με τον προαναφερθέντα Ν. 2859/2000 «περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας» είχαν ενσωματωθεί στο Ελληνικό Δίκαιο οι ρυθμίσεις της Έκτης Οδηγίας του Συμβουλίου της 17-5-1977 περί εναρμόνισης των νομοθεσιών των Κρατών Μελών, των σχετικών με τους φόρους κύκλου εργασιών-Κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας: ομοιόμορφη φορολογική βάση (77/388/ΕΟΚ), όπως έχει τροποποιηθεί, συμπληρωθεί και ισχύει αυτή σήμερα. (Έκτη οδηγία).

Ήδη στον Εισαγωγικό Νόμο του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας στην Ελλάδα (Ν. 1642/1986) προβλεπόταν η επιβολή ΦΠΑ στις

μεταβιβαζόμενες οικοδομές. Σειρά νόμων όμως ανέστειλε για ποικίλους λόγους την επιβολή του (άρθρα 9 παρ. 1 Ν. 2954/2001, 25 παρ. 5 Ν. 3091/2002, 21 Ν. 3296/2004 ΦΕΚ 253 Αæ κ.λπ.) από τότε μέχρι την 1-1-2006. Με τον νέο νόμο καταβάλλεται προσπάθεια περιορισμού της εκτεταμένης φοροδιαφυγής στον κλάδο της οικοδομής και αποκατάστασης υγιέστερων συνθηκών ανταγωνισμού στον τομέα αυτό, επιβάλλεται δε πλέον ΦΠΑ με τον κανονικό συντελεστή 19% στις κατωτέρω περιπτώσεις:

α) Στην παράδοση νεόδμητων οικοδομών, που μεταβιβάζονται από «υποκείμενο» σε ΦΠΑ φυσικό ή νομικό πρόσωπο, των οποίων η άδεια ανέγερσης εκδόθηκε μετά την 1-1-2006 ή των οποίων η ήδη εκδοθείσα άδεια ανέγερσης αναθεωρήθηκε μετά την 1-1-2006, χωρίς να έχουν αρχίσει εργασίες εντός του έτους 2005, αφού δεν έχει εκδοθεί κανένα τιμολόγιο αγοράς σχετικών υλικών ή εργασίας. Με τις νέες διατάξεις καθορίζεται ότι παράδοση ακινήτων είναι η μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων αυτών, καθώς και του οικοπέδου που τους αναλογεί ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παρ. 1 του άρθρου 2 του νόμου για την επιβολή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, εφόσον η μεταβίβαση πραγματοποιείται από επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σæ αυτά. Συνεπώς η ξεχωριστή μεταβίβαση οικοπέδου δεν συνιστά πράξη παράδοσης ακινήτου υποκείμενη σε ΦΠΑ. Ως πρώτη εγκατάσταση θεωρείται η με οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποίηση του ακινήτου από τον υποκείμενο στο φόρο, όπως ιδιόχρηση, μίσθωση κ.λπ. Αν παρέλθει πενταετία από την έκδοση της άδειας χωρίς να πραγματοποιηθεί πρώτη εγκατάσταση και προκειμένου να καταστεί δυνατή η εκκαθάριση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του υποκειμένου (προσώπου) σε ΦΠΑ για το συγκεκριμένο κτήριο, θεωρείται ότι πραγματοποιείται η πρώτη εγκατάσταση με τη συμπλήρωση της πενταετίας (άρθρο 1 παρ. 2 και 3).

β) Στην παράδοση νεόδμητων ακινήτων, που μεταβιβάζονται από μη υποκείμενα σε ΦΠΑ πρόσωπα (αυτεπιστατούντες ιδιοκτήτες), τα οποία όμως επιθυμούν να υπαχθούν στο καθεστώς ΦΠΑ (άρθρο 1 παρ. 1). Αυτά τα πρόσωπα (φυσικά ή νομικά) δεν ενεργούν κατæ επάγγελμα την ανέγερση και πώληση νεόδμητων οικοδομών, αλλά ασκούν περιστασιακά, ευκαιριακά, τέτοιου είδους δραστηριότητα. Τους παρέχεται λοιπόν η δυνατότητα, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του νέου νόμου σε συνδυασμό και με τις διατάξεις του Κ.Β.Σ., να ενταχθούν με υποβολή δήλωσης έναρξης ή μεταβολής δραστηριότητας στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ, προκειμένου να έχουν δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ εισροών, που θα επιβαρύνει την ανέγερση της οικοδομής.

γ) Στην αξία των κτισμάτων, που περιέρχονται στον οικοπεδούχο λόγω αντιπαροχής, αφαιρούμενης της αξίας του αναλογούντος

σ' αυτά (κτίσματα) ποσοστών οικοπέδου. Η φορολογητέα αξία είναι τουλάχιστον ίση με την αντικειμενική αξία των ποσοστών του οικοπέδου, που μεταβιβάζονται από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα από αυτόν υποδεικνυόμενα πρόσωπα. Η καταβολή του ΦΠΑ γίνεται με τη μεταγραφή της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας (άρθρο 1 παρ. 6γ). Υπάρχει και η άποψη ότι η καταβολή αυτή θα πρέπει να γίνεται με την παράδοση των κτισμάτων της αντιπαροχής στον οικοπεδούχο. Αναμένεται η έκδοση ερμηνευτικής εγκυκλίου για την επίλυση των προβλημάτων, που θα προκύψουν από την εφαρμογή του νέου νόμου. Γενικότερα η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο ΦΠΑ καθίσταται απαιτητός, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 6, κατά το χρόνο α) υπογραφής του οριστικού συμβολαίου, β) σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης ακινήτου στην περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού, γ) μεταγραφής στις λοιπές περιπτώσεις, που δεν απαιτείται η κατάργηση συμβολαιογραφικού εγγράφου, δ) πραγματοποίησης των πράξεων, που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης γα της παραγράφου 2 του άρθρου 7 και ε) υπογραφής προσυμφώνου με τον όρο της αυτοσύμβασης, που προβλέπει το άρθρο 235 ΑΚ, εφόσον καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου.

Επισημαίνεται επίσης, ότι βασική αρχή του συστήματος του ΦΠΑ και της φορολογικής ουδετερότητας, που καθιερώνεται με τις διατάξεις της Έκτης Οδηγίας, αποτελεί η επιβολή ΦΠΑ αποκλειστικά επί της πραγματικά καταβαλλόμενης (ή οφειλόμενης) αντιπαροχής. Σύμφωνα με τη νομολογία του ΔΕΚ «η αντιπαροχή είναι υποκειμενική αξία, αφού η βάση επιβολής του φόρου για την παροχή υπηρεσιών είναι το πράγματι εισπραττόμενο αντάλλαγμα και όχι η αξία, η οποία εκτιμάται με αντικειμενικά κριτήρια». Στο άρθρο 1 παρ. 8 του νέου νόμου ορίζεται ότι, για την επιβολή ΦΠΑ, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται μεταξύ άλλων και το τίμημα «που θεωρείται ότι έλαβε το υποκείμενο στον ΦΠΑ πρόσωπο».

Ο νομοθέτης, προκειμένου να πατάξει την αναμενόμενη φοροδιαφυγή σε πωλήσεις ακινήτων σε ιδιώτες, που δεν έχουν δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ και οι οποίοι θα ανέγραφαν στο συμβόλαιο τίμημα μικρότερο του καταβληθέντος ορίζει στην παρ. 12 του άρθρου 1, ότι ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ ελέγχει άμεσα την ακρίβεια της υποβαλλόμενης δήλωσης λαμβάνοντας υπόψη τις αντικειμενικές αξίες και το ελάχιστο κόστος κατασκευής. Αν ο υποκείμενος στο φόρο δεν αποδεχθεί το αποτέλεσμα του ελέγχου αυτού, η αξία του ακινήτου υπόκειται στην δεσμευτική κρίση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ρυθμίζεται ο τρόπος, η διαδικασία και κάθε αναγκαίο στοιχείο ή λεπτομέρεια, που αφορά τον έλεγχο αυτό.

Εξαιρούνται από την επιβολή Φόρου Προστιθέμενης Αξίας:

α) Νεόδμητες οικοδομές, των οποίων οι άδειες ανέγερσης έχουν εκδοθεί μετά την 1-1-2006, αλλά έχει κατατεθεί σχετικός πλήρης φάκελος στα αρμόδια πολεοδομικά γραφεία μέχρι 25-11-2005 και έχουν υπογραφεί μέχρι την ημερομηνία αυτή τα σχετικά εργολαβικά συμβόλαια.

β) Η παράδοση νεόδμητων ακινήτων σε δικαιούχους απαλλαγής από το φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου (ΦΜΑ) κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Η απαλλαγή αυτή της παράδοσης πρώτης κατοικίας από τον ΦΠΑ και η υπαγωγή της στις διατάξεις του Φόρου Μεταβίβασης ακινήτων κρίνεται οριστικά κατά τον χρόνο της παράδοσης.

γ) Οι παραδόσεις και οι αυτοπαραδόσεις ακινήτων, τα οποία δεν

θεωρούνται νεόδημητα. Διευκρινίζεται ότι στις επόμενες με επαχθή αιτία μεταβιβάσεις των νεόδημητων οικοδομών, στην πρώτη μεταβίβαση των οποίων είχε επιβληθεί ΦΠΑ, εφαρμόζονται εναλλακτικά ο Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος, ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) και το Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων ως ακολούθως:

Ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) εξακολουθεί να εφαρμόζεται στις περιπτώσεις, που δεν εφαρμόζεται ο Φ.Α.Υ., ήτοι α) στις μεταβιβάσεις όλων των ακινήτων, που θα ανεγερθούν επί οικοπέδων, τα οποία θα αποκτηθούν μετά την 1-1-2006, εφόσον φυσικά δεν υπαχθούν σύμφωνα με τα προαναφερθέντα στο καθεστώς ΦΠΑ, β) στις συμβάσεις διανομής, ανταλλαγής και συνένωσης ακινήτων, γ) στις μεταβιβάσεις ακινήτων, τα οποία ανήκουν στους πωλητές πέραν της εικοσιπενταετίας (μηδενικός συντελεστής ΦΑΥ και υπαγωγή στο καθεστώς ΦΜΑ) και δ) στις μεταβιβάσεις υπολειπόμενων ποσοστών οικοπέδου από τον οικοπεδούχο προς τον κατασκευαστή (υποκείμενο σε ΦΠΑ), σε εκτέλεση σχετικών όρων και συμφωνιών αντίστοιχου εργολαβικού συμβολαίου.

Επέρχεται λοιπόν κατάργηση του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) σταδιακά από 1.1.2006. Ο φόρος αυτός επιβάλλεται σήμερα για αξία μέχρι 15.000,00 Ευρώ με συντελεστές 7% για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχή χωρίς πυροσβεστική και 9% αντίστοιχα για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχή με πυροσβεστική και με συντελεστές 9% και 11% αντίστοιχα για μεγαλύτερη των 15.000,00 Ευρώ αξία. Εκτός των περιπτώσεων, που αναφέρθηκαν ανωτέρω, παύει η επιβολή του φόρου αυτού, σε κάθε περαιτέρω μεταβίβαση με επαχθή αιτία ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού, ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού, που αποκτήθηκε με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1-1-2006 και επιβάλλεται Τέλος Συναλλαγής, το οποίο βαρύνει τον αγοραστή, καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης, πριν την υπογραφή του μεταβιβαστικού συμβολαίου και ορίζεται σε ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος και σε φόρο αυτόματου υπερτιμήματος, εφόσον το ακίνητο μεταπωληθεί εντός της εικοσιπενταετίας.

Επισημαίνεται ότι το Τέλος Συναλλαγής εφαρμόζεται, όπου εφαρμόζεται και ο Φ.Α.Υ. Επίσης επιβάλλεται και στις συμβάσεις διανομής, ανταλλαγής και συνένωσης ακινήτων, πιθανόν προσθετικά με το Φ.Μ.Α. (άρθρο 2 παρ. 4γ και άρθρο 11 παρ. 2), αφού δεν διευκρινίζεται επακριβώς στο κείμενο του νόμου, καθώς επίσης και στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του Ν. 1587/1950.

Σε αντίθεση με το Τέλος Συναλλαγής το οποίο, όπως προαναφέρθηκε, βαρύνει τον αγοραστή, ο Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος βαρύνει τον πωλητή. Αυτός είναι το υποκείμενο του Φ.Α.Υ. και κάθε τυχόν αντίθετη συμφωνία είναι άκυρη. Ο Φ.Α.Υ. επιβάλλεται στη διαφορά της αξίας κτήσης από την αξία πώλησης του ακινήτου, καταβάλλεται πριν από την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου και το ύψος των συντελεστών φορολόγησης είναι αντίστροφως ανάλογο με το χρονικό διάστημα, που παρέμεινε το μεταβιβαζόμενο ακίνητο στην ιδιοκτησία του υπόχρεου στο φόρο πωλητή και ορίζονται σε:

α) 20% αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή μέχρι πέντε (5) χρόνια από την απόκτησή του.

β) 10% αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή μέχρι δέκα πέντε (15) χρόνια από την απόκτησή του.

γ) 5% αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή μέχρι είκοσι πέντε (25) χρόνια από την απόκτησή του.

δ) 0% αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή περισσότερα από είκοσι πέντε (25) χρόνια από την απόκτησή του.

Με τη διαφοροποίηση αυτή των φορολογικών συντελεστών επιβαρύνονται συγκριτικά περισσότερο οι βραχυχρόνιες υπεραξίες, στις οποίες είναι εντονότερο το φαινόμενο της κερδοσκοπίας. Αντίθετα, η μεταπώληση ακινήτων, τα οποία διατήρησε ο ιδιοκτήτης τους για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 25 ετών απαλλάσσεται πλήρως της φορολογίας. Βέβαια δεν πρέπει να παραλειφθούν οι επιπτώσεις μιας επερχόμενης σημαντικότητας αύξησης των ισχυουσών σήμερα αντικειμενικών αξιών, οι οποίες, όπως είναι γνωστό σε όλους, έχουν μεγάλη απόκλιση από τις στατιστικά αγοραίες και η επίδραση του πληθωρισμού σ' αυτές.

Επισημαίνεται ότι δεν υπόκεινται σε Φ.Α.Υ. σύμφωνα με το άρθρο 7:

α) το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., οι ΟΤΑ, οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές.

β) η μεταβίβαση ακινήτων από μη κερδοσκοπικό οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη του.

γ) η πρώτη μετά την έκδοση μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

δ) η πώληση οικοδομής που ανεγέρθηκε από φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο ασκεί επιχείρηση ανέγερσης και πώλησης οικοδομών και του οποίου τα καθαρά κέρδη από τις εργασίες αυτές υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.

ε) η μεταβίβαση ακινήτου από οποιασδήποτε μορφής επιχείρηση, για την οποία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, κατά τις διατάξεις της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν. 2238/1994 (ΦΕΚ 151 Α').

Ενώ σύμφωνα με το άρθρο 16 του νόμου απαλλάσσονται από το τέλος συναλλαγής:

α) οι δικαιούχοι απαλλαγής πρώτης κατοικίας μέχρι του ποσού που ορίζεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 (ΦΕΚ 238 Α'), όπως ισχύουν.

β) οι αγρότες κατά την αγορά ή ανταλλαγή γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων κατά τις διατάξεις των ν. 634/1977 (ΦΕΚ 186 Α') και ν. 2520/1997 (ΦΕΚ 173 Α'), όπως ισχύουν.

γ) η εισφορά και μεταβίβαση ακινήτων κατά τη συγχώνευση ή μετατροπή επιχειρήσεων κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1297/1972 (ΦΕΚ 217 Α'), όπως ισχύουν.

δ) η εισφορά και μεταβίβαση ακινήτων κατά το μετασηματισμό επιχειρήσεων κατά τις διατάξεις του ν. 2166/1993 (ΦΕΚ 137 Α'), όπως ισχύουν.

ε) η αναγκαστική απαλλοτρίωση κτημάτων κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα.

στ) η ανάκληση απαλλοτρίωσης ακινήτων.

ζ) η σύμβαση ανταλλαγής ακινήτων μεταξύ του Δημοσίου και Ν.Π.Δ.Δ.

η) οι αγορές ακινήτων από αγροτικές συνεταιριστικές οργανώσεις για τη δημιουργία επιχειρήσεων μέσα στην περιφέρειά τους, κατά τις διατάξεις του άρθρου 35 του ν. 2810/2000 (ΦΕΚ 61 Α').

θ) η μεταβίβαση ακινήτων προς αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, κατά τις διατάξεις του ν. 2778/1999 (ΦΕΚ 295 Α').

ι) οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην περίπτωση που σχηματισθούν μετά από συγχώνευση δύο ή περισσότερων

εταιριών, οι οποίες διαθέτουν ακίνητη περιουσία, ή μετά από διάσπαση ή απόσχιση υφιστάμενης εταιρίας που εισφέρει ακίνητη περιουσία της σε νέο ή υφιστάμενο νομικό πρόσωπο το οποίο λειτουργεί ως εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, κατά τις διατάξεις του ν. 2778/1999.

κ) η αγορά ακινήτων από πληγέντες από σεισμούς, πλημμύρες και λοιπές θεομηνίες κατά τις διατάξεις των ν. 867/1979 (ΦΕΚ 4 Α') και ν. 2576/1998 (ΦΕΚ 25 Α'), όπως ισχύουν.

λ) η αγορά ακινήτων από τον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων (Ο.Σ.Κ.).

μ) οι συγχωνεύσεις ανωνύμων κτηματικών εταιριών, εφόσον η απορροφώσα κατέχει το σύνολο των μετοχών της απορροφώμενης, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α'), όπως ισχύουν.

ν) η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για δημόσια ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α.

Κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, πλην των ανωτέρω, δεν εφαρμόζεται για το τέλος συναλλαγής.

Επίσης με το νέο Νόμο αυξάνονται τα αφορολόγητα ποσά απόκτησης πρώτης κατοικίας είτε εξ επαχθούς αιτίας με αντικατάσταση του άρθρου 1 παρ. 2 του Ν. 1078/1980, είτε εκ χαρακτηριστικής αιτίας με αντικατάσταση του άρθρου 26 του ν. 2961/2001 ως εξής:

α) για αγορά κατοικίας από άγαμο μέχρι ποσού αξίας εβδομήντα πέντε χιλιάδων (75.00) ευρώ,

β) για αγορά κατοικίας από έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους μέχρι ποσού αξίας εκατόν δεκαπέντε χιλιάδων (115.000) ευρώ, το οποίο προσαυξάνεται κατά είκοσι τρεις χιλιάδες (23.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά τριάντα πέντε χιλιάδες (35.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους,

γ) για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας τριάντα πέντε χιλιάδων (35.000) ευρώ, ενώ από έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους μέχρι ποσού αξίας εξήντα τεσσάρων χιλιάδων (64.000) ευρώ, το οποίο προσαυξάνεται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 22 του νέου Νόμου δίνεται η δυνατότητα σύνταξης οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με αυτοσύμβαση από τον αγοραστή σε εκτέλεση προσυμφώνων που είχαν συνταχθεί μέχρι στις 31-12-1997 χωρίς τη συνυποβολή της δήλωσης ΦΜΑ και από τον πωλητή, χωρίς την αναγραφή του αριθμού φορολογικού μητρώου αυτού και χωρίς την προσκόμιση απ' αυτόν των προβλεπόμενων από το Νόμο πιστοποιητικών. Παρέχεται δε προθεσμία ενός (1) έτους από την δημοσίευση του νέου Νόμου για την κατάρτιση με αυτοσύμβαση των οριστικών αυτών συμβολαίων, ώστε να τακτοποιηθεί αυτή η εκκρεμότητα.

Β. Μεταβολές στη φορολογία δωρεών-κληρονομιών-γονικών παροχών (μεταβιβάσεις ακινήτων εκ χαρακτηριστικής αιτίας)

Εκτός από τις μεταβολές που επέρχονται στη φορολογία κληρονομιών και δωρεών, οι οποίες αναφέρθηκαν στην αρχή, επειδή είναι και οι πλέον χαρακτηριστικές, με το νέο Νόμο παραγράφεται

επίσης το δικαίωμα του δημοσίου για την επιβολή και είσπραξη φόρων, σύμφωνα με το Ν. 2961/2001, για υποθέσεις, για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι στις 31-12-1989 (αντί μέχρι 31-12-1984).

Επίσης σε περίπτωση επανάληψης ή διόρθωσης συμβολαίου δωρεάς, γονικής παροχής ή αγοράς δεν οφείλεται φόρος, όταν η μεγαλύτερη έκταση, που αναφέρεται στο νέο συμβόλαιο δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της αναγραφόμενης αρχικά έκτασης και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1500) ευρώ.

Οι δικαιούχοι της κτήσης (κληρονόμοι) ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση προς τον κληρονομούμενο κατατάσσονται στις επόμενες τρεις κατηγορίες, για τις οποίες ισχύει χωριστή φορολογική κλίμακα:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α'

Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε: α) σύζυγο του κληρονομούμενου, β) κατιόντες πρώτου βαθμού (τέκνα από νόμιμο γάμο, τέκνα χωρίς γάμο έναντι της μητέρας, αναγνωρισθέντα εκούσια ή δικαστικά έναντι του πατέρα, νομιμοποιηθέντα με επιγενόμενο γάμο ή δικαστικά έναντι και των δύο γονέων, γ) κατιόντες εξ αίματος δεύτερου βαθμού, δ) ανιόντες εξ αίματος πρώτου βαθμού.

Κλιμάκια (σε ευρώ)	Συντ. Κλιμ. (%)	Φόρος Κλιμ. (σε ευρώ)	Φορολογ. περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)
80.000	---	---	80.000	---
20.000	5	1.000	100.000	1.000
120.000	10	12.000	220.000	13.000
Υπερβάλλον	20			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β'

Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε: α) κατιόντες τρίτου και επόμενων βαθμών, β) ανιόντες δεύτερου και επόμενων βαθμών, γ) εκούσια ή δικαστικά αναγνωρισθέντα τέκνα έναντι των ανιόντων του πατέρα που τα αναγνώρισε, δ) κατιόντες του αναγνωρισθέντος έναντι του αναγνωρισάντος και των ανιόντων αυτού, ε) αδελφούς (αμφιθαλείς ή ετεροθαλείς), στ) συγγενείς εξ αίματος τρίτου βαθμού εκ πλαγίου, ζ) πατριούς και μητριές, η) τέκνα από προηγούμενο γάμο του συζύγου, θ) τέκνα εξ αγχιστείας (γαμπρούς-νύφες) και ι) ανιόντες εξ αγχιστείας (πεθερό-πεθερά).

Κλιμάκια (σε ευρώ)	Συντ. Κλιμ. (%)	Φόρος Κλιμ. (σε ευρώ)	Φορολογ. περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)
15.000	---	---	15.000	---
45.000	10	4.500	60.000	4.500
160.000	20	32.000	220.000	36.500
Υπερβάλλον	30			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ'

Για κληρονομική μερίδα ή κληροδοσία που περιέρχεται σε οποιονδήποτε άλλον εξ αίματος ή εξ αγχιστείας συγγενή του κληρονομούμενου ή εξωτικό.

Κλιμάκια (σε ευρώ)	Συντ. Κλιμ. (%)	Φόρος Κλιμ. (σε ευρώ)	Φορολογ. περιουσία (σε ευρώ)	Φόρος που αναλογεί (σε ευρώ)
5.000	---	---	5.000	---
55.000	20	11.000	60.000	11.000
160.000	30	48.000	220.000	59.000
Υπερβάλλον	40			

Στο ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τις πιο πάνω κλίμακες περιλαμβάνεται ο φόρος υπέρ του Δημοσίου και οι πρόσθετοι σε αυτόν φόροι:

α) 3% υπέρ των δήμων και κοινοτήτων, που προβλέπεται από τις διατάξεις του β.δ. 24/9-20.10.1958 (ΦΕΚ 171 Α') και β) 7% υπέρ νομαρχιακών ταμείων οδοποιίας που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 3155/1955 (ΦΕΚ 63 Α'). Η απόδοση των φόρων υπέρ τρίτων γίνεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 81 του νέου νόμου.

Με την έναρξη του νέου χρόνου θα αρχίσει και η εφαρμογή του νέου νόμου. Σίγουρα θα υπάρξουν προβλήματα σχετικά με την ερμηνεία ή την παρερμηνεία των διατάξεών του. Θα έπρεπε οποιαδήποτε μεταβολή της φορολογικής νομοθεσίας να έχει ως κύριο στόχο την απλοποίηση του φορολογικού συστήματος και την επιβολή καθαρών όρων, στη συγκεκριμένη περίπτωση στην αγορά ακινήτων.

Έτσι θα αποτρέπονταν φαινόμενα κερδοσκοπίας και αισχροκέρδειας, καθώς επίσης και εκτίναξης των αγοραίων τιμών των ακινήτων σε ύψη δυσθεώρητα, αλλά πλάνα. Και οι έλληνες πολίτες θα συνέχιζαν να συνεισφέρουν χωρίς διακρίσεις στα δημόσια βάρη, ανάλογα με τις δυνάμεις τους, όπως επιβάλλει η διάταξη του άρθρου 4 παρ. 5 του Συντάγματος, βαρυγκομώντας πιθανόν λιγότερο.

**Καλές γιορτές
Καλή χρονιά**

Γκρο πλαν στη Θεσσαλονίκη του 46ου Φεστιβάλ Κινηματογράφου

Οι νύχτες του Νοέμβρη, αλλά γιατί μόνο οι νύχτες; Ολημερίς και ολονυχτίς, από τις 18 ως τις 27 του Νοέμβρη, η καρδιά της πόλης χτύπησε και πάλι σε ρυθμούς κινηματογραφικούς, φεστιβαλικούς.

Είναι το γεγονός. Όπως κι αν το δεις, φίλος ή εχθρός του-αδιάφορος δε γίνεται- το Φεστιβάλ Κινηματογράφου 46 ολόκληρα χρόνια, αποτελεί κάτι σαν σήμα κατατεθέν αυτής της πόλης, κάτι σαν εθισμός και σαν ανάγκη.

Για δέκα μέρες, οι επισκέπτες του είχαν την ευκαιρία και το προνόμιο να απολαύσουν περισσότερες από 200 ταινίες, στα προγράμματά του, να ενημερωθούν για τις πρόσφατες εξελίξεις και τα νέα ρεύματα του κινηματογράφου στον κόσμο, να παρακολουθήσουν την πρόσφατη ελληνική παραγωγή, να λάβουν μέρος στο διάλογο για την τέχνη του κινηματογράφου, να δουν πως εξελίσσεται μια ιδέα σε ταινία και πως μια ταινία φτάνει στην αίθουσα, να επισκεφθούν εκθέσεις και παράλληλες εκδηλώσεις, να συμμετάσχουν στη μεγάλη αυτή γιορτή.

Μία από τις πιο δεκτικές στιγμές της πόλης προς τους δημιουργούς του σύγχρονου σινεμά, το Φεστιβάλ Κινηματογράφου είναι εδώ και μαζί του όλες οι νέες προκλήσεις. Οι σινεφίλ της πόλης και οι επισκέπτες από όλη την Ελλάδα έζησαν και πάλι το πήγαινε-έλα από το Ολύμπιον στο Λιμάνι και χάρηκαν με ταινίες που ποτέ δε θα δούνε στις αίθουσες.

Ταινίες αντιπροσωπευτικές όλων των χωρών του κόσμου, με την κουλτούρα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, που ξεφεύγουν από τα κλισέ των μεγάλων χολλυγουντιανών παραγωγών, σαν

ανεξάρτητες που είναι.

Στα πλαίσια του Φεστιβάλ οι σινεφίλ, εκτός από το αυτόνοτο, δηλαδή να δουν όσες ταινίες άντεχαν οικονομικά και σωματικά, είχαν την ευκαιρία να επισκεφθούν και τις εκθέσεις που συμπληρώνουν το Φεστιβάλ. Επίσκεψη στο Μουσείο Κινηματογράφου, όπου φιλοξενήθηκε η έκθεση του Βιττόριο Στοράρο, μεγάλου κινηματογραφιστή και πολυβραβευμένου. Στο Κρατικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, όπου φιλοξένησε έκθεση με θέμα «Τέχνη και Κινηματογράφος», όπου παρουσιάστηκαν αριστουργήματα της περίφημης Συλλογής Κωστάκη, βασισμένα στη σχέση του κινηματογράφου με τις εικαστικές τέχνες. Παρουσιάστηκαν σχέδια για τον κινηματογράφο Καλλιτεχνών της ρωσικής πρωτοπορίας, κινηματογραφικά περιοδικά, καθώς και σειρά σχεδίων του πρωτοπόρου ρώσου σκηνοθέτη Σεργκεί Αϊζενστάιν.

Αυτοί που κέρδισαν επάξια τον τίτλο του θαμώνα των φεστιβάλ στους οποίους και υποκλίνομαι, εννοείται χωρίς να ανήκουν στην κατηγορία των διαπιστευμένων- ξέρω ότι παρακολούθησαν το Διεθνές Διαγωνιστικό και τους έχει μείνει ακόμα η γεύση μιας άλλης πολιτιστικής κουλτούρας.

Τα αφιερώματα πολλά, όπως στις εθνικές κινηματογραφίες του Μεξικού, της Ιρλανδίας και της Δανίας, με αποκορύφωμα την επίσκεψη του μεγάλου σκηνοθέτη Φράνσις Φόρντ Κόπολλα και της σκηνοθέτιδας κόρης του Σοφίας.

Η Ελληνική παρουσία του κινηματογράφου μίζερη και φτωχή. Αλλά βρε αδελφέ, έχουμε αντοχές και βλέπουμε την Παπακαλιάτιδα, εδώ θα λιποψυχήσουμε;

Η Θεσσαλονίκη φιλοξένησε για 46η χρονιά φέτος το μεγαλύτερο πολιτιστικό θεσμό της χώρας και όσο κι αν θέλουν οι μεμφίμοιροι και οι γκρινιαρήδες να υποβαθμίσουν τη σημασία του ή να ανακαλύψουν διάφορες συνωμοσίες εξ Αθηνών προερχόμενες, δεν μπορούν παρά να παραδεχτούν πως η πόλη μας τιμά το φεστιβάλ και το φεστιβάλ τιμά την πόλη.

Δυστυχώς όμως η τοπικιστική μιζέρια-ασθένεια βαριά, δεν αφήνει περιθώρια χαράς σε μερικούς, αλλά γεννά φθόνο και ζήλια, που οδηγούν στο σύμπτωμα, με την κλινική ονομασία γκρινία.

Αυτά όμως αφορούν τη διαχείριση, γιατί πέρα από αυτή υπάρχει το κοινό και μάλιστα φέτος αυξημένο και αυτό είναι εκείνο που στηρίζει ένα θεσμό και τον κάνει επιτυχημένο. Διαφορετικά θυμίζει «στρατηγό χωρίς στρατό».

Το βράδυ της Δευτέρας 28-11-2005 στο Μέγαρο Μουσικής, έγιναν οι βραβεύσεις και δόθηκαν τα Κρατικά Βραβεία ποιότητας σε ελληνικές ταινίες. Παράλληλα την ίδια ώρα ο Δήμαρχος «της πόλεώς μας» φρόντισε να ανυψώσει «το πολιτιστικό μας επίπεδο», με συναυλία του Ρουβά στην Πλατεία Αριστοτέλους, την οποία και τίμησε με την παρουσία του. Δηλαδή από τη μια δεχόμαστε την υποκουλτούρα των τηλεοπτικών κατασκευασμάτων που μας σερβίρουν και μάλιστα καταβάλλοντες εμείς το αντίτιμο, το οποίο μεταφράζεται σε αύξηση των δημοτικών τελών και από την άλλη, γκρινιάζουμε όταν γίνεται λόγος για μεταφορά του Φεστιβάλ στην Αθήνα.

Η ίδια η πόλη το χρειάζεται το Φεστιβάλ, είναι ένα από τα δημιουργήματά της και έχει ανάγκη μιας πορείας με σύριους ανέμους και ευχόμαστε να είναι ζωντανό και παλλόμενο από ενθουσιασμό και δυνατές αισθητικές προτάσεις. Να αφορά τη Θεσσαλονίκη στο σύνολό της και να μην είναι ένα ελιτίστικο πάρτυ για 100 ανθρώπους, τους ίδιους πάντα σε ανακύκλωση. Μεγάλες προσδοκίες; Θα φανεί. Αλλά μέχρι να φανεί λέμε «ναι» στη γιορτή των εικόνων, λέμε «ναι» στη γοητεία της ανακάλυψης.

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Όσοι έχουν αποφοιτήσει από τη Νομική Κομοτηνής κατά τα έτη 1980 - 2002 μπορούν να πάρουν τους παπύρους τους, διότι είναι έτοιμοι. Αν δεν έχουν πρόσβαση στην Κομοτηνή, ο φοιτητικός σύλλογος «Προμηθέας» αναλαμβάνει να τους αποστείλει σύντομα και με ασφάλεια. Για πληροφορίες, τηλέφωνο επικοινωνίας 699 70 39 809*.

Μετά από διακοπή μερικών μηνών, η στήλη «διαδικτυωθείτε», στο τεύχος αυτό, επανέρχεται με σκοπό να συμβάλλει στην ενημέρωσή μας για γεγονότα και ημερίδες καθώς και για συμβολαιογραφικούς συλλόγους του εξωτερικού μέσω των ιστοσελίδων τους.

Στις τριάντα (30) του μηνός Μαΐου που μας πέρασε, στο Λας Βέγκας της Νεβάδα των Ηνωμένων Πολιτειών, μια σπουδαία συνάντηση έλαβε χώρα, ανάμεσα στις πιο σημαντικές Συμβολαιογραφικές Οργανώσεις στον κόσμο και τους εκπροσώπους τους: τον Πρόεδρο του Συλλόγου των Notary public των Η.Π.Α. (National Notary Association – NNA), Milt Valera και τον Πρόεδρο της «δικής μας» Διεθνούς Ένωσης Συμβολαιογραφίας (UINL), Giancarlo Laurini, στο πρώτο Διεθνές Φόρουμ για την «ηλεκτρονική συμβολαιογραφία» και τα «ηλεκτρονικά apostilles». Η συνάντηση έλαβε χώρα στα πλαίσια του 27ου ετήσιου Συνεδρίου των National Notaries των ΗΠΑ: εκπροσωπώντας 32 κράτη, εκατόν εβδομήντα Συμβολαιογράφοι, δικηγόροι και κυβερνητικοί αξιωματούχοι, συναντήθηκαν για να συζητήσουν αν και κατά πόσο η Σύμβαση της Χάγης που ρυθμίζει τα θέματα και τις προϋποθέσεις αναγνώρισης της αυθεντικότητας των συμβολαιογραφικών εγγράφων ανάμεσα στις χώρες που έχουν προσχωρήσει σε αυτήν, μπορεί να καλύψει και το ηλεκτρονικό έγγραφο.

Ο πρόεδρος των NNA, Milt Valera, τόνισε μεταξύ άλλων ότι στη σημερινή εποχή της παγκοσμιοποίησης, ο Notary Public στις Η.Π.Α. καλείται να «επικυρώσει» ευαίσθητες ψηφιακές συναλλαγές, σε καιρούς κατά τους οποίους η πλαστογραφία και η απάτη περί την ταυτότητα των συμβαλλομένων μερών έχει φτάσει σε επιδημικά επίπεδα, υπάρχει απόλυτη ανάγκη για ένα αξιόπιστο σύστημα έκδοσης apostilles καθώς και συστήματα έκδοσης εκτελεστών πιστοποιητικών από τους Notaries Public. Ο πρόεδρος Valera έγινε επίσης ότι η νέα παγκόσμια οικονομία υπαγορεύει στους συμβολαιογράφους να υιοθετήσουν τα νέα ηλεκτρονικά «εργαλεία» και νέες συνήθειες. Στο Συνέδριο παραβρέθηκε και ο Γενικός Γραμματέας του Συμβουλίου της Χάγης, Hans van Loon. Στη συνέχεια, πάμε στην ιστοσελίδα των Συμβολαιογράφων της Ουρουγουάης www.aeu.org.uy (Asociacion de Escribanos del Uruguay), ιδρυτικό μέλος της Διεθνούς Ένωσης Λατινικής Συμβολαιογραφίας, που μας υποδέχεται με έμβλημά της την ακεραιότητα: La honradez nivelara mis pasos! (η ακεραιότητα θα εξισορροπεί τα βήματά μου).

Η ιστοσελίδα είναι ιδιαίτερα προσεγμένη, περιλαμβάνει όλα τα θέματα και την ενημέρωση που μπορεί να χρειαστεί ένας συμβολαιογράφος. Από την διαμόρφωσή της και τα περιεχόμενα, φαίνεται ότι αποτελεί πραγματικό εργαλείο αλλά και πολυσύχναστο χώρο επίσκεψης για τους συναδέλφους της Ουρουγουάης. Εκτός από την τρέχουσα ενημέρωση, μπορεί κανείς να επισκεφτεί την ηλεκτρονική βιβλιοθήκη

«Biblioteca», τον χώρο της ηλεκτρονικής υπογραφής «Firma digital», τον σχετικό με συμβολαιογραφικά θέματα κατάλογο ακαδημαϊκών εκδόσεων «Publicaciones Academicas», τις δραστηριότητες, τις ημερίδες και τα σεμινάρια, διεθνή, κοινωνικά και καλλιτεχνικά δρώμενα και πολλά άλλα.

Μεταξύ των θεμάτων των σεμιναρίων και αυτό του «marketing για επαγγελματίες» με στόχο την βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών σύμφωνα με τις απαιτήσεις των πελατών και την βελτίωση της σχέσης που αναπτύσσεται μεταξύ επαγγελματία και πελατών.

Στη στήλη «Νέα» (noticias) της ιστοσελίδας θα δείτε ότι η Εκτελεστική Επιτροπή και η Επιτροπή Προώθησης και Άμυνας του Συμβολαιογραφικού Λειτουργήματος (ναι, υπάρχει και τέτοια επιτροπή), εργάζονται για την σύλληψη κάποιας νέας φόρμουλας με σκοπό να ανεβάσουν το λειτουργήμα των Συμβολαιογράφων στην ιεραρχία των επαγγελματιών και να αναδείξουν τον Συμβολαιογράφο πραγματικό παραστάτη και λειτουργό εμπιστοσύνης.

Επίσης πολύ ενδιαφέρον, το Κέντρο Επίλυσης Διαφορών (κλικ στην ένδειξη Centro de Resolucion de Conflictos – CRC), όπου οι Συμβολαιογράφοι ασκούν αρμοδιότητες εκούσιας δικαιοδοσίας. Πιο συγκεκριμένα: τη «διαπραγμάτευση» που είναι μία διαδικασία κοινής εξεύρεσης λύσεων σε προβλήματα των συμβαλλομένων μερών, διαδικασία ανταλλαγής ιδεών και ανάπτυξης νέων πιθανοτήτων μέσω των οποίων, οι απόψεις των μερών μπορούν αμοιβαία να τροποποιηθούν ή να επηρεαστούν με την παράσταση ενός ουδέτερου τρίτου μέρους (συμβολαιογράφου), τη «διαμεσολάβηση» που είναι μία διαδικασία κατά την οποία τα μέρη συζητούν με την βοήθεια ενός αμερόληπτου τρίτου (συμβολαιογράφου), ο οποίος δεν εκφέρει κρίσεις ή εκτιμήσεις αλλά ο ρόλος του είναι να διευκολύνει την επικοινωνία έτσι ώστε τα ενδιαφερόμενα μέρη να βρουν από μόνα τους την πιο ενδεδειγμένη λύση στα προβλήματά τους και τη «διαιτησία» όπου ο συμβολαιογράφος έχει αποφασιστική εξουσία και δίνει ο ίδιος λύση σε θέματα που τίθενται υπ’ όψιν του με μια διαδικασία πολύ πιο γρήγορη και ευέλικτη από την Δικαιοσύνη.

Και επειδή όσον αφορά την οργάνωση της ιστοσελίδας του Συλλόγου μας έχουν καταβληθεί κατά καιρούς φιλότιμες προσπάθειες τόσο από συναδέλφους όσο και από υπαλλήλους του συλλόγου, ας ευχηθούμε στο μέλλον τα περιοδικά των συμβολαιογραφιών του εξωτερικού να την εντοπίζουν ως φωτεινό παράδειγμα.

Για το Ζ' συνέδριο Συμβολαιογράφων

Πραγματοποιήθηκε με επιτυχία το Ζ' συνέδριο Ελλήνων συμβολαιογράφων. Το παρακολούθησα με μεγάλο ενδιαφέρον και θα ήθελα να καταγράψω κάποια σκόρπια σχόλια, προτάσεις και προβληματισμούς μου.

Το πιο ενδιαφέρον κομμάτι ενός συνεδρίου είναι αυτό που λαμβάνει χώρα έξω από την συνεδριακή αίθουσα. Εκεί που ξαναβρίσκεις παλιούς γνωστούς και συζητάς μαζί τους για όσα συνέβησαν από τότε που τους είχες ξαναδεί τελευταία φορά, δηλαδή από το προηγούμενο συνέδριο. Εκεί που κάνεις νέες γνωριμίες, ανταλλάσσεις απόψεις, πίνεις καφέ και καπνίζεις, και βεβαίως βλέπεις τις αξιολογότερες νέες συναδέλφους της υποδοχής. Γι αυτό λοιπόν καλό θα είναι σε μελλοντικά συνέδρια να περιοριστεί ο χρόνος των εισηγήσεων και να μεγαλώσει ο χρόνος των διαλειμμάτων.

Οποιός ήρθε στη Θεσσαλονίκη για το συνέδριο, θα ήθελε βεβαίως να απολαύσει και τις νύχτες της Θεσσαλονίκης. Εξάλλου ο χαρακτηρισμός της Θεσσαλονίκης ως «ερωτικής πόλης» προήλθε μάλλον από τις νύχτες της και όχι από τα συνέδριά της. Πως όμως κάποιος να το ρίξει έξω τη νύχτα, όταν στις 9.00 το πρωί πρέπει να πάει στο συνέδριο, και μάλιστα με καθαρό μυαλό ώστε να παρακολουθεί τις εμπεριστατωμένες εισηγήσεις. Γι αυτό λοιπόν τα συνέδρια του μέλλοντος να αρχίζουν μετά τις 11.00 το πρωί.

Στο λογότυπο του συνεδρίου υπήρχε η απεικόνιση ενός αγρίου τύπου με σκουλαρίκια που ρώτησα και έμαθα πως ήταν ο Ιουστινιανός. Σέβομαι την επιθυμία του κλάδου μας να τονίζει τη βυζαντινή μας προέλευση, όμως για λόγους καθαρά αισθητικούς προτείνω στα λογότυπα επομένων συνεδρίων να τεθεί η μορφή όχι του αγρίου Ιουστινιανού, αλλά της γλυκιάς Θεοδώρας.

Έμαθα ότι η μεγαλύτερη σε ποσοστό προσέλευση στο συνέδριο ήταν αυτή των συμβολαιογράφων τη Κρήτης., παρά τη μεγάλη απόσταση που τους χωρίζει από τη Θεσσαλονίκη. Και αυτό, τη στιγμή που συμβολαιογράφοι από την ίδια τη

Θεσσαλονίκη και τις κοντινές της πόλεις δεν πέρασαν ούτε για λίγο από το χώρο του συνεδρίου. Όταν δε οι πολλοί βαριόντουσαν στο γλυκανάλατο «γκαλά» του κυβερνεϊού, τη βραδιά της λήξης, οι κρητικοί γλεντούσαν με καλά ρεμπέτικα στην ταβέρνα του Πλασταρά, στα Κάστρα. Μπράβο στους Κρητικούς και στην αξιαγάπητη πρόεδρό τους.

Όσο πιο έντονα καταφέρονταν κάποιος από τους ομιλητές του συνεδρίου κατά του κτηματολογίου, τόσο περισσότερα χειροκροτήματα αποσπούσε από τους συνέδρους. Δόξα τω Θεώ, αρκετοί ομιλητές επιτέθηκαν στο κτηματολόγιο, και μεις από κάτω τους χειροκροτήσαμε με φανατισμό και έτσι βγάλαμε το άχτι μας. Εκτονώσαμε την πίεση που νοιώθαμε μετά από τα τόσα προβλήματα που μας χάρισε το κτηματολόγιο, έτσι ώστε την επόμενη μέρα ξαναγυρνώντας στα γραφεία μας να αντιμετωπίσουμε τα ίδια προβλήματα, όμως πιο ανανεωμένοι και με γεμάτες τις μπαταρίες.

Ο Πρόεδρος της Θεσσαλονίκης απευθυνόμενος στις γυναίκες συμβολαιογράφους, και διευκρινίζοντας πολλές φορές ότι αναγνωρίζει την προσπάθειά τους, ζήτησε να προσφέρουν λίγο από το χρόνο τους στη συμβολαιογραφία. Εκλεκτή συμβολαιογράφος των Αθηνών πήρε ανάποδες και του απάντησε έντονα, καλώντας συγχρόνως και μένα να πάρω θέση.

Η θέση μου δεν μπορεί παρά να είναι συμβιβαστική: Να απαιτήσουμε την αύξηση των ωρών του εικοσιτετράωρου σε είκοσι πέντε και οι γυναίκες συμβολαιογράφοι να δεσμευτούν ότι την επιπλέον ώρα που θα προκύψει θα την αφιερώσουν στην Συμβολαιογραφία. Και αν με ρωτήσετε πόσες πιθανότητες έχουμε να αλλάξουμε το εικοσιτετράωρο, θα σα απαντήσω ότι έχουμε τόσες πιθανότητες όσες και να αλλάξουμε το κτηματολόγιο.