



## ΓΙΑΤΙ ΜΙΣΩ

# ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

**1) Γιατί** μεγάλωσα και σπούδασα σεβόμενος τις νομικές γνώσεις που μου μετέδωσαν οι δάσκαλοί μου. Γνώσεις που εν μια νυκτί κουρέλιασε το Κτηματολόγιο.

**2) Γιατί** μεγάλωσα σεβόμενος την αρχή της ελευθερίας των συναλλαγών και της ελεύθερης διάπλασης των συμβάσεων και επομένως αρνούμαι να δεχτώ ότι πρέπει να τυποποιήσω τις συμβάσεις στον τύπο του 0 και του 1 που τα ηλίθια Computers (και οι πιο ηλίθιοι εμπνευστές του σχετικού προγράμματος) μπορούν να κατανοήσουν και να δεχθούν ως «δεκτικό καταχώρησης».

**3) Γιατί** μεγάλωσα σεβόμενος και αποδεχόμενος τα όσα έλεγε ένα συμβόλαιο και δεν μπορώ να δεχθώ ότι αυτό πια είναι δευτερεύον σε σχέση με τα όσα «κατάλαβε» και καταχώρησε στο Κτηματολόγιο ο νομικά άσχετος, νεαρός και άπειρος υπάλληλος που προσέλαβε η τεχνική εταιρία που, ερήμην νομικών, έκανε την μελέτη του κτηματολογίου και που, χωρίς διπλό και τριπλό νομικό έλεγχο, τα υιοθέτησε η Κτηματολόγιο Α.Ε. και μου τα έκατσε στο κεφάλι να τα εφαρμόσω.

**4) Γιατί**, ως νομικός, έμαθα να ακολουθώ τις γνώσεις μου και την νομική μου σκέψη και δεν μπορώ να δεχθώ ότι πρέπει για κάθε κίνησή μου να ρωτώ (σαν μαθητούδι) τον κάθε χειριστή computer του κτηματολογίου (που δεν είναι καν νομικός) εάν αυτό που θέλω να κάνω είναι συμβατό με το σύστημα.

**5) Γιατί**, σε αντίθεση με τα πυροτεχνήματα περί αποκέντρωσης, το κτηματολόγιο κατέστρεψε την τοπική αυτοτέλεια και ευελιξία του Υποθηκοφυλακείου και το υπήγαγε ως Κτηματολόγιο στο Αθηνοκεντρικό σύστημα, με όλα τα κακά συνεπακόλουθά του στην ταχύτητα των συναλλαγών.

**6) Γιατί**, μιλώντας για ταχύτητα των συναλλαγών, στην σημερινή κοινωνία, το να εγγράφεις σε 5 μέρες στο Κτηματολόγιο (εάν δεν απαιτηθεί διόρθωση της αρχικής εγγραφής πρώτα που θα επιφέρει πρόσθετη καθυστέρηση), σε αντίθεση με τις 2 ημέρες που ολοκληρώνες την καταχώρηση στο Υποθηκοφυλακείο, μόνο πρόδος δεν μπορεί να θεωρηθεί. Όσο δε για το Κτηματογραφικό Απόσπασμα, ας μην το συζητάμε, ταχύτητα του φωτός, 25 ημέρες και βλέπουμε....

**7) Γιατί**, για να μιλήσουμε και για την ασφάλεια των συναλλαγών, με ποια ασφάλεια μπορούμε να πορευόμαστε σε ένα σύστημα

που βασίστηκε σε χαρτογράφηση και επιμέτρηση με αεροφωτογράφιση, με αποτέλεσμα να παρουσιάζει τεράστιες αποκλίσεις από την πραγματική κατάσταση και έχει και το θράσος να θέτει και όρια «αποδεκτής» και «μη αποδεκτής» απόκλισης, ακόμη και σε παγιωμένες από τα γύρω υφιστάμενα σταθερά σύνορα αδιαφιλονίκητες καταστάσεις;

**8) Γιατί**, για να αναφερθούμε και στην προστασία της ιδιοκτησίας, με ποια εμπιστοσύνη να αντιμετωπίσεις ένα σύστημα που σε 7 χρόνια από την εφαρμογή του σε μια περιοχή, ακόμη και εάν κανένας δεν αμφισβήτησε, δεν καταπάτησε, ούτε και νεμήθηκε με διάνοια κυρίου ή και κακόπιστα την ιδιοκτησία σου, εάν έκανες το έγκλημα να μην το δηλώσεις (γιατί ίσως είσαι αγράμματος παππούς στο χωριό), την χάνεις πανηγυρικά σε μικρότερο και από τον Αστικό Κώδικα προβλεπόμενο χρόνο;

**9) Γιατί**, για να αναφερθούμε και στο κόστος όλης αυτής της «ταχύτητας», «ασφάλειας» και «ακρίβειας» των συναλλαγών, δεν ανέχομαι να κοστίζει 15? παραπάνω και ανά ακίνητο κάθε εγγραφή στο κτηματολόγιο σε αντικατάσταση της μεταγραφής που καταργήθηκε.

**10) Γιατί**, εν κατακλείδι, δεν θέλω να είμαι εγώ ο «κασίδης» στου οποίου το κεφάλι θα πειραματιστούν με ένα νέο σύστημα Κτηματολογίου οι μαθητεύοντες της πολιτικής και διακυβέρνησης «μάγοι», ενώ είχαν κάθε δυνατότητα να εκμεταλλευτούν δοκιμασμένα στον υπόλοιπο κόσμο και λειτουργούντα με άψογο τρόπο συστήματα Κτηματολογίου.



**Μ**ε τη σκέψη και την εσφαλμένη φιλοσοφία, για όλα και για όλους, υπεύθυνος και υπόλογος είναι ο Έλλην πολίτης, το Κράτος-εννόω την εκάστοτε κυβερνητική εξουσία – επέβαλε την πληρωμή του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) υπέρ των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, το οποίο εξευρίσκεται με κάποια ιδιόρρυθμη και εν πολλοίς ακατάληπτη διαδικασία – μεθοδολογία και εισπράττεται από τη Δ.Ε.Η., ενσωματούμενου στους λογαριασμούς κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος της Δ.Ε.Η., επ' απειλή μάλιστα διακοπής της ηλεκτροδότησης, σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του (άρθρο 24 παρ. 13 ν. 2130/93). Ερμηνεύοντας και εξειδικεύοντας, τη φράση «εσφαλμένη φιλοσοφία» εννόω και επισημαίνω, ότι το επιβληθέν, το έτος 1993 και «ανδροθέν» στη συνέχεια Τ.Α.Π. που εισρέει στα ταμεία των Δήμων και Κοινοτήτων, δεν είναι ανταποδοτικό. Όμως τα πλείστα των Δημοτικών Τελών και εσόδων, είναι ανταποδοτικά και ως τοιαύτα επιβάλλονται σε ορισμένο κύκλο προσώπων, έναντι έργου ή παροχής υπηρεσιών, που πέραν από την εξυπηρέτηση του γενικού δημοσίου συμφέροντος, έχουν τον ειδικό προορισμό να παρέχουν και ειδικό όφελος στον ως άνω κύκλο προσώπων. Εκτός των κυρίως αυτών

## ΤΕΛΟΣ... Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)

ανταποδοτικών τελών, βεβαίως υπάρχουν και έσοδα των Ο.Τ.Α. από φόρους, τέλη, δικαιώματα και εισφορές ή από θεσμοθετημένους υπέρ αυτών (Ο.Τ.Α.) πόρους κλπ. (άρθρο 25 του ν. 1828/89). Όμως και αυτά τα έσοδα, φόροι, τέλη κλπ. δεν παύουν να έχουν το σκοπό και την έννοια της ανταποδοτικότητας, με προοπτική το γενικό δημόσιο συμφέρον των δημοτών. Η ποικιλόμορφη πολλαπλότητα και πληθώρα των φορολογικών και άλλων οικονομικών επιβαρύνσεων, είναι ένα από τα γνώριμα και συνήθη στοιχεία της ελληνικής ιστορίας και πραγματικότητας. Έτσι εμφανίζεται το φαινόμενο της φοροδιαφυγής, που είναι ο εξισοροπητικός αντίποδας της φορομπηχτικής τακτικής του κράτους και των επιμέρους περιφερειακών οργάνων και υπηρεσιών του. Έχουμε την υψηλότερη νομοθετημένη φορολογική υποχρέωση αλλά και την υψηλότερη πραγματική φοροδιαφυγή των χωρών της Ε.Ε. Το χρόνιο και οξύ αυτό φαινόμενο οφείλεται ιστορικά, στον ραγιαδισμό και την καλοπέραση των Ελλήνων και συναισθηματικά στην παντελή αδράνεια και αφέλεια των διοικούντων, εξουσιαστών και κυβερνητών της πολιτείας μας. Όμως επ' αυτού, που δεν είναι και το κύριο πρόβλημα του παρόντος, θα επανέλθω, αφού μελετήσω τα όντως μεγαλεπήβολα σχέδια και σκέψεις των σήμερον κυβερνώντων περί αναδιαρθρώσεως και εκσυγχρονισμού του κρατικού μηχανισμού.

Καλώς ή κακώς – κακώς κατά την άποψή μου – επεβλήθη το Τ.Α.Π. εις βάρος των Ελλήνων πολιτών και υπέρ των Ο.Τ.Α. για την αντιμετώπιση υπ' αυτών (Ο.Τ.Α.) της οικονομικής επιβάρυνσης εκ της κατασκευής διαφόρων έργων, γενικότερου ενδιαφέροντος και συμφέροντος των δημοτών τους. Όμως η επαπειλούμενη, με το άρθρο 24 παρ. 13 του ν. 2130/93 ακυρότητα των συντασσόμε-

νων συμβολαίων, σε περίπτωση μη προσκόμισης από τον αρμόδιο Δήμο, βεβαιώσεως, περί μη οφειλής του Τ.Α.Π. που όντως είναι, όχι μόνον υπερβολικό, αλλά και εξοντωτικό μέτρο. Εν ταυτώ δε και φοβερά ανασταλτικό της όλης προδικασίας για τη σύνταξη ενός απλού συμβολαίου. Κατ' επιεική χαρακτηρισμό, οι κατά τόπους Δήμοι ή Κοινότητες, δημιούργησαν αυτοτελείς, πολυάνθρωπες και ιδιαίτερες υπηρεσίες, για την επιβολή και είσπραξη αυτού του τέλους. Δεν μπορώ να γνωρίζω, αν οι δαπάνες οργάνωσης και λειτουργίας αυτών των υπηρεσιών των Δήμων και Κοινοτήτων σε υπαλληλικό προσωπικό και τεχνικό κλπ. εξοπλισμό, καλύπτονται από τα έσοδα επιβολής και είσπραξης του Τ.Α.Π. Εκείνο που είναι βέβαιο, είναι ότι ορισμένοι Δήμοι της πόλης μας και αναφέρομαι στον Δήμο Θεσσαλονίκης, δημιούργησαν μια υπηρεσία πολυπρόσωπη, σχινοτενή και πολυδαίδαλη, η οποία κυριολεκτικά καταταλαιπωρεί τους συναλλασσόμενους υποτακτικούς υπηκόους της, οι οποίοι αγόγγυστα αλλά εξοργιστικά, μετανιώνουν την ώρα και την στιγμή που έμπλεξαν με το Τ.Α.Π. Η υπηρεσία αυτή, επαυξάνοντας και διανθίζοντας την εκ του νόμου και τινών άλλων οδηγιών παρεχόμενη εξουσία, ευχέρεια και δυνατότητα και περιορίζοντας, την ελεγκτική της ευχέρεια, ζητά από τον απλό Δημότη τα εξής δικαιολογητικά: 1) Συμβόλαιο 2) Εκκαθαριστικό της Δ.Ο.Υ. για τον Α.Φ.Μ. 3) λογαριασμό πρόσφατο της Δ.Ε.Η. 4) Τοπογραφικό κάτοψης, θεωρημένο και υπογεγραμμένο από Τοπογράφο-Μηχανικό, προκειμένου ιδία περί καταστήματος 5) Αίτηση και 6) Ενδεχόμενη αυτοψία. Όταν, λοιπόν, κ.κ. διοικούντες του Δήμου μας ζητάτε αυτήν την οικονομική και βασανιστική (απώλεια χρόνου και χρήματος) ταλαιπωρία των δημοτών σας, προκειμένου να χορηγήσετε την ως άνω περιβόητη βεβαίωση, νομίζετε ότι περιορίζετε την ανθούσα γραφειοκρατία; Ή δυσκολεύετε τις σχέσεις, επικοινωνίες και συναλλαγές των δημοτών σας; Για να καταλάβετε ελαφρώς το μέγεθος του προβλήματος, που δημιουργήσατε, θα ήθελα να απαντήσετε στα εξής δύο εύλογα ερωτήματά μου: 1ον) Γιατί δεν εφαρμόζετε την ίδια διαδικασία, κατά την επιβολή και είσπραξη και των άλλων Δημοτικών τελών, φόρων κλπ; 2ον) Γιατί η περιβόητη και καταπιεστική αυτή μεθοδολογία του Τ.Α.Π. αρχίζει όταν κάποιος δημότης, αποφασίσει να πωλήσει το ακίνητό του; Αν δεν πωλήσει ποτέ ο δημότης το ακίνητό του, ο Δήμος θα εισπράξει το Τ.Α.Π. – πότε, πόσο και πώς – ή θα προσδοκά και εύχεται εσαεί την πώληση; 3ον) Πρόσφατα πελάτης μου, παρά τη γενόμενη αυτοψία, υποχρεώθηκε να προσκομίσει κάτοψη του καταστήματος, υπογεγραμμένη και θεωρημένη από πολιτικό μηχανικό, στον οποίο κατέβαλε ως αμοιβή το ποσό των 300,00 Ευρώ. Απευθυνόμεστε πλέον στους κ.κ. Υπουργούς Εσωτερικών-Δημόσιας Τάξης και Οικονομίας – Οικονομικών, στους Δικηγορικούς και Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους του κράτους και εν τέλει στους Δημοτικούς άρχοντες και τους παρακαλούμε, πριν είναι αργά: 1ον) Να καταργήσουν αμέσως την απειλητική διάταξη, του άρθρου 25 παρ. 13 του ν. 2130/93, περί ακυρότητας των συντασσόμενων συμβολαίων 2ον) Να χορηγούν οι Δήμοι αμέσως ην αιτούμενη βεβαίωση, με μια απλή δήλωση του ενδιαφερομένου δημότη του ν. 1599/1986 και 3ον) Να επιταχύνουν και συγχρονίσουν τους ελεγκτικούς τους μηχανισμούς. Αυτά τα ελάχιστα μπορείτε κ.κ. άρχοντες να πράξετε, για το καλό και το συμφέρον όλων μας. Μην ταλαιπωρείτε άλλο τους δημότες σας.

Φιλικά και συμβουλευτικά.

## ΝΟΜΟΙ

1. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.3335 (ΦΕΚ Α' 95/20.4.2005)  
 «Έλεγχος της διακίνησης και αποθήκευσης πετρελαιοειδών προϊόντων. - Ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Ανάπτυξης».
2. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.3336 (ΦΕΚ Α' 96/20.4.2005)  
 «Εναρμόνιση της Ελληνικής Νομοθεσίας προς την Οδηγία 2003/96/ΕΚ του Συμβουλίου της 27ης Οκτωβρίου 2003 περί επιβολής Ειδικού Φόρου Κατανάλωσης και άλλες διατάξεις».
3. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.3340 (ΦΕΚ Α' 112/10-5-2005)  
 «Για την προστασία της Κεφαλαιαγοράς από πράξεις προσώπων που κατέχουν προνομακτές πληροφορίες και πράξεις χειραγώγησης της αγοράς».
4. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.3342 (ΦΕΚ Α' 131/06.06.2005)  
 «Βιώσιμη ανάπτυξη και κοινωνική αξιοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, αδειοδότηση, χρήσεις, λειτουργίες τους - Διάρθρωση, οργάνωση και λειτουργία Γενικής Γραμματείας Ολυμπιακής Αξιοποίησης».
5. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.3345 (ΦΕΚ Α' 138/16-6-2005)  
 «Οικονομικά θέματα Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων και ρύθμιση διοικητικών θεμάτων».
6. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.3346 (ΦΕΚ Α' 140/17.06.2005)  
 «Επιτάχυνση της διαδικασίας ενώπιον των πολιτικών και ποινικών δικαστηρίων και άλλες διατάξεις».
7. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.3351 (ΦΕΚ Α' 147/23.06.2005)  
 «Κύρωση του Πρόσθετου Πρωτοκόλλου στη Σύμβαση για τη μεταφορά καταδίκων».

## ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

1. Π.Δ. ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.63 (ΦΕΚ Α' 98/22.4.2005)  
 «Κωδικοποίηση της νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα».
2. Π.Δ. ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.76 (ΦΕΚ Α' 117/19.05.2005)  
 «Τροποποίηση του π.δ.88/1999 «Ελάχιστες προδιαγραφές για την οργάνωση του χρόνου εργασίας σε συμμόρφωση με την οδηγία 93/104/ΕΚ» (Φ.Ε.Κ. 94 Α') σε συμμόρφωση με την οδηγία 2000/34/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου».
3. Π.Δ. ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.81 (ΦΕΚ Α' 120/23.05.2005)  
 «Δικηγορικές εταιρείες».
4. Π.Δ. ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.115 (ΦΕΚ Α' 165/30.06.2005)  
 «Κατάργηση των Ειρηνοδικείων Αγίας Παρασκευής, Θίσβης, Ίου, Αστυπάλαιας, Μεγίστης, Νισύρου, Δικαίων, Φερών Αλεξανδρούπολης, Φερών Βόλου και Σαγείκων Αχαΐας».

## ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

1. ΥΠ.ΟΙΚ.1037710/122/0013/ ΠΟΛ.1062/12-4-2005  
 «Προθεσμίες ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2005 για τα νομικά πρόσωπα».
2. ΥΠ.ΟΙΚ.1039299/10578/Β0012/ ΠΟΛ.1064/14-4-2005  
 «Τύπος και περιεχόμενο των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος οικον. έτους 2005 των νομικών προσώπων του άρθρου 101 του Κώδικα

- Φορολογίας Εισοδήματος».
3. ΥΠ.ΟΙΚ.1036414/10570/Β0012/ ΠΟΛ.1067/21-4-2005  
 «Σε περίπτωση διάλυσης ημεδαπής ανώνυμης εταιρίας, υπάρχει υποχρέωση πώλησης όλων των περιουσιακών της στοιχείων και στη συνέχεια διανομής του προϊόντος της εκκαθάρισης στους μετόχους».
  4. ΥΠ.ΟΙΚ.1047581/133/Β0013/ ΠΟΛ.1073/9-5-2005  
 «Φορολόγηση ημιπαίθριων και βοηθητικών χώρων - Παροχή συμπληρωματικών οδηγιών».
  5. ΥΠ.ΟΙΚ.1048413/11940/ΔΕ-Γ/ ΠΟΛ.1077/11-5-2005  
 «Οδηγίες σχετικά με την εφαρμογή των μέτρων διασφάλισης των συμπεριόντων του Δημοσίου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 27 του Ν. 3296/2004».
  6. ΥΠ.ΟΙΚ.1048685/0704/Β0012/13-5-2005  
 «Παράταση προθεσμίας υποβολής δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος ανωνύμων εταιρειών».
  7. ΥΠ.ΟΙΚ.1049107/637/0003Δ/16-5-2005  
 «Αποστολή πληροφοριακού υλικού στις Δ.Ο.Υ. για τις νέες προθεσμίες υποβολής δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, ορισμένων κατηγοριών φυσικών και νομικών προσώπων, οικ. έτους 2005».
  8. ΥΠ.ΟΙΚ.1051823/1791/ΔΕ-Α/ ΠΟΛ.1082/24-5-2005  
 «Περαίωση υποβαλλόμενων δηλώσεων χωρίς έλεγχο βάσει των άρθρων 13 έως και 17 του Ν. 3296/04».
  9. ΥΠ.ΟΙΚ.1051940/211/Α0013/ ΠΟΛ.1083/23-5-2005  
 «Έλεγχος εκκρεμών υποθέσεων φορολογίας κεφαλαίου».
  10. ΥΠ.ΟΙΚ.1058329/1851/ΔΕ-Α/ ΠΟΛ.1087/10-6-2005  
 «Παροχή οδηγιών για την εφαρμογή της απόφασης 1021681/1120/ΠΟΛ. 1037/1.3.05 Έλεγχος εκκρεμών φορολογικών υποθέσεων επιτηδευματιών και βεβαίωση και καταβολή των φόρων» καθώς και για λοιπά θέματα ελέγχου».
  11. ΥΠ.ΟΙΚ.1055472/1096/Α/3-6-2005  
 «Λήψη μέτρων σχετικά με πλαστές βεβαιώσεις αποδοχών, πλαστά εκκαθαριστικά σημειώματα κ.λ.π.»
  12. ΥΠ.ΟΙΚ.1060960/2403/ΔΜ/ΠΟΛ.1091/14-6-2005  
 «Τεκμηριώσιμη δαπάνη διαβίωσης από την κατοχή ή κυριότητα σκάφους αναψυχής με ξένη σημαία».



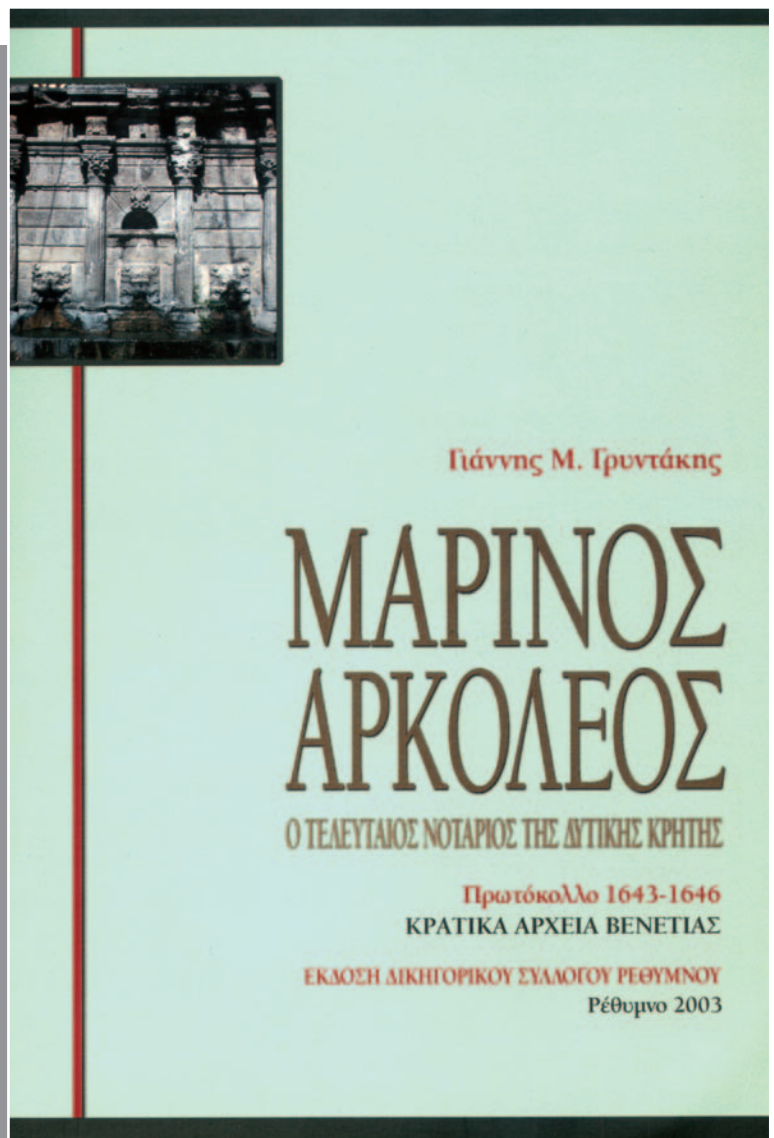
Με μεγάλη χαρά λάβαμε την αξιόλογη μελέτη του καθηγητή κ. Γιάννη Μ. Γρυντάκη (έκδοση του Δικηγορικού Συλλόγου Ρεθύμνου) με τίτλο «Μαρίνος Αρκολέος, ο τελευταίος Νοτάριος της Δυτικής Κρήτης». Ο συγγραφέας στο βιβλίο του παρουσιάζει μία σειρά συμβολαιογραφικών πράξεων από τα κρατικά αρχεία της Βενετίας της περιόδου 1643-1646 του «νοτάριου» Μαρίνου Αρκολέου.

Λίγο πριν την Οθωμανική κυριαρχία στην Κρήτη, κατά τον τελευταίο αιώνα της Ενετοκρατίας, στην περιοχή εργάζονταν πάνω από 120 συμβολαιογράφοι (νοτάριοι), τους οποίους διορίζε ο Δούκας της Κρήτης ή το Συμβούλιό του. Σύμφωνα με την έρευνα το Γιάννη Γρυντάκη, ο τελευταίος χρονικά από αυτούς ήταν ο Ρεθυμνιώτης Μαρίνος Αρκολέος.

Η οικογένεια του Μαρίνου Αρκολέου ήταν μία μεγάλη αριστοκρατική οικογένεια και ο ίδιος πρέπει να ήταν πολύ αγαπητός στην κοινωνία του Ρεθύμνου. Η πελατεία του ήταν η μεγαλύτερη σε σχέση με εκείνη των άλλων γνωστών νοταρίων της περιοχής. Ο Γιάννης Γρυντάκης βρήκε το πρωτόκολλό του στα Κρατικά Αρχεία της Βενετίας. Αυτό καλύπτει την χρονική περίοδο από το 1643 έως το 1646 και είναι γραμμένο στα Βενετικά, είναι ευανάγνωστο χωρίς συντακτικά ή ορθογραφικά λάθη. Στο βιβλίο παρατίθενται οι πράξεις του πρωτοκόλλου σε περιληπτικά κείμενα ώστε ο αναγνώστης να αποκομίσει τα ουσιωδέστερα στοιχεία κάθε πράξης.

Οι 377 πράξεις του Μαρίνου Αρκολέου έχουν ποικίλο περιεχόμενο. Ο αναγνώστης θα σημειώσει πράξεις με αντικείμενο αγορές και πωλήσεις κινήτων και ακινήτων, εξοφλήσεις, δωρεές, ενοικιάσεις, ρυθμίσεις χρεών, συμβάσεις γάμου, πράξεις καλογεροποίησης, γηροκόμισης, διαθήκες, διανομές περιουσίας κ.α.

Το βιβλίο του Γιάννη Γρυντάκη έχει ιδιαίτερο ιστορικό ενδιαφέρον. Εκτός από το ενδιαφέρον που παρουσιάζει στους νομικούς και κυρίως στους συμβολαιογράφους, οι οποίοι μπορούν να αντλήσουν στοιχεία για τις συμβολαιογραφικές πράξεις της εποχής, ο κοινός αναγνώστης μπορεί να εξαγάγει σημαντικά συμπεράσματα και πληροφορίες για τις οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες της εποχής. Επίσης το βιβλίο περιέχει σημαντικό πληροφοριακό υλικό σχετικά με τα ονοματεπώνυμα, εκκλησίες, μοναστήρια, τοπωνύμια, νοσοκο-



συνέχεια στη σελίδα 48

**Ο** γλωσσαμύντωρ, αρωγός στην κολοσσαία προσπάθεια με κωδικό Φ.Α.Τ.Ε ( Φορολογείστε Απαντα Τα Ευρισκόμενα) που καταβάλλει εσχάτως το επιτελείο του Υπουργείου Οικονομικών, και σε συνέχεια των εμπνευσμένων ρυθμίσεων, περί φορολόγησης των χώρων αποκλειστικής χρήσης, από την προηγούμενη κυβέρνηση, και των ημιυπαιθρίων (ή ημιαιθρίων) χώρων, από την σημερινή κυβέρνηση, μετά από άοκη και εμβριθή μελέτη κατέθεσε αρμοδίως τις κατωτέρω 12 ρηξικέλευθες προτάσεις τροποποίησης – αν όχι αναμόρφωσης – του φορολογικού συστήματος στον τομέα του Κεφαλαίου. Με ιδιαίτερη υπερηφάνεια ο «ΝΟΤΑΡΙΟΣ» τις δημοσιεύει στο 11<sup>ο</sup> ιστορικό τεύχος του σε Πανελλήνια Πρώτη Δημοσίευση και σας ενημερώνει ότι όχι μόνον έγιναν ασμένως και κατά γράμμα δεκτές από τον Υπουργό Οικονομικών αλλά θα αποτελέσουν σύντομα Νόμο του Κράτους, μόλις ψηφισθούν από το 1<sup>ο</sup> τμήμα διακοπών της Βουλής των Ελλήνων το οποίο, λόγω του κατεπείγοντος του θέματος, θα συνεδριάσει εκτάκτως την 15 Αυγούστου τρέχοντος έτους, την 12<sup>η</sup> μεσημβρινή, σε κότερο κρατικών συμφερόντων που θα βρίσκεται αρόδο στον όρμο «Ψαρρού» της Μυκόνου.

**1) Θα φορολογούνται και τα μπαλκόνια (ή εξώστες)**

## **ΚΩΔΙΚΟΣ Φ.Α.Τ.Ε . (Φορολογείστε Απαντα Τα Ευρισκόμενα ή Εφευρισκόμενα)**

Αποτελεί κοινωνική αδικία και προκαλεί οικονομική αιμορραγία του Κράτους το γεγονός ότι έχουν την ίδια ακριβώς αντικειμενική αξία δύο διαμερισμάτα ίσου εμβαδού, στον ίδιο όροφο της ίδιας πολυκατοικίας, ενώ το ένα έχει διπλάσιου εμβαδού μπαλκόνια από το άλλο! Οποιος θέλει να απολαμβάνει τον καφέ του με άνεση στον εξώστη του πρέπει να πληρώνει παραπάνω. ( Προς επίρρωση του ισχυρισμού αυτού ο Γλωσσαμύντωρ υπέβαλε συνημμένη στατιστική μελέτη από την οποία προκύπτει τεκμηριωμένα ότι ο καφές στην Ελλάδα είναι ακριβότερος από οποιαδήποτε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης).

2) Τέρμα πια η κοροϊδία του **εμβαδού** των διηρημένων ιδιοκτησιών. Απ' εδώ και στο εξής η **αντικειμενική αξία θα υπολογίζεται βάσει του όγκου** στα ψηλοτάβανα κτίρια και μόνο στα ιδιαίτερος χαμηλοτάβανα κτίρια ( ύψους μικρότερου ή ίσου των 2 μέτρων) βάσει του εμβαδού. Σημειούται ότι για κάθε πέντε εκατοστά άνω των 2,5μ. θα υπάρχει αυξητικός συντελεστής.

Στον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των διαμερισμάτων θα λαμβάνονται

(αυξητικά πάντα) υπόψιν και επιπλέον στοιχεία τα οποία αφελώς στα είκοσι, σχεδόν, χρόνια της λειτουργίας του συστήματος – διέφυγαν της προσοχής των αρμοδίων. Συγκεκριμένα:

3) **Τζάμια διπλής υαλώσεως.**

4) **Ο αριθμός των λουτροαποχωρητηρίων ή αποχωρητηρίων ( γνωστών και ως W.C.),**

**καθώς και η ύπαρξη μπιντέ.**

5) **Εξώθυρα ασφαλείας,**

6) **Θυροτηλέφωνο με κάμερα**

7) **Θυρωρός στην οικοδομή.** Στην περίπτωση αυτή διαφέρει ο ( αυξητικός) συντελεστής ανάλογα με το α) φύλλο, β) ηλικία, γ) ύψος και δ) χώρα προέλευσης του ή της θυρωρού.

Η συγκριτική μελέτη, που εξεπόνησε ο « Γλωσσαμύντωρ» έδειξε ότι στην Αμερική επηρεάζεται κατά πολύ η αξία οικίας όταν γεινιάζει με εγκαταστάσεις Γκολφ ( Golf Club), επειδή το σπορ αυτό θεωρείται ιδιαίτερος « ελιτίστικο». Αναλογικά στην Ελλάδα, δεδομένου ότι το γκολφ δεν είναι και το δημοφιλέστερο των σπορ, θα ισχύσουν τα ακόλουθα :

**Αυξάνεται η αντικειμενική αξία διηρημένων ιδιοκτησιών και οικοπέδων, όταν στο αυτό ή σε όμορο οικοπεδικό τετράγωνο υπάρχει :**

8) **Σφαιριστήριο** ( ανεξάρτητα αν διαθέτει ή όχι επιτραπέζια αντισφαίριση ) και κατ' επέκταση χαρτοπακτική λέσχη και ηλεκτρονικός τζόγος ( κατ' ευφημισμών Internet Cafe) .

9) **Καφενείο ή Καφετέρια ή Sports Bar** (λόγω του ότι οι ευμεγέθεις τηλεοράσεις που διαθέτουν μεταδίδουν συχνά αγώνες γκολφ από τις συχνότητες των δορυφορικών αθλητικών καναλιών.

10) **Κατάστημα αθλητικών ειδών.**

11) **Strip –Show** ( καμία σχέση με το γκολφ αλλά ποιος από τους πατέρες του Εθνους θα το αντιληφθεί στις 12 το μεσημέρι του δεκαπενταύγουστου ;)

Τέλος η **Θ έ α**

Είναι απορίας άξιο πώς δεν συμπεριλήφθηκε στον τρόπο υπολογισμού των αντικειμενικών αξιών ένας τόσο σημαντικός παράγοντας της καθημερινότητας και της ποιότητας ζωής γενικότερα, με αποτέλεσμα μέχρι σήμερα να εξομοιώνεται η θέα στη θάλασσα με τη «θέα» στην οπίσθια όψη της απέναντι πολυκατοικίας και μάλιστα σε απόσταση χειραψίας.

12) **Κτίριο, οικόπεδο ή αγρός από οιοδήποτε σημείο του οποίου είναι άμεσα ή έμμεσα ορατή θάλασσα, ποταμός, λίμνη ( φυσική ή τεχνητή ) βουνό ή λόφος ( με υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο των 100 μέτρων από τη στάθμη της θάλασσας ) διέπεται από τις διατάξεις του (αυξητικού φυσικά ) συντελεστή « θέας » .**

Διευκρινίζεται ότι :

α) όταν το κτίριο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 Α. Κ. δεν απαιτείται να υπάρχει θέα από την μεταβιβαζόμενη οριζόντια ιδιοκτησία, αρκεί να υπάρχει από οιοδήποτε κοινόχρηστο χώρο π.χ. ταράτσα. Στην περίπτωση αυτή είναι δυνατή η χρήση οκκιαίων ( καλιών)- όπερας ή στρατιωτικών- καθώς και οιοποιδήποτε τύπου τηλεσκοπίου,

β) Στις τεχνητές λίμνες περιλαμβάνονται και πισίνες, στέρνες, γούρνες και ποτίστρες ζών,

γ) Ευνόητο είναι ότι αρκεί και ένα ελάχιστο τμήμα της θάλασσας, ποταμού κλπ να είναι ορατό «άμεσα ή έμμεσα»,

δ) Η έννοια « έμμεσα» περιλαμβάνει: i) θέα εξ ανακλάσεως στις τζαμαρίες γειτονικής οικοδομής ii) θέα δια μέσου άλλου ή άλλων διαμερισμάτων, αν αφήνουν ταυτόχρονα πόρτες και παράθυρα ανοικτά, iii) θέα που εμποδίζεται από κτίρια ηλικίας άνω των 50 ετών θεωρείται ανεμπόδιση διότι τα κτίρια αυτά σύντομα θα κατεδαφιστούν. Σε σεισογενείς περιοχές η ηλικία των κτιρίων αυτών μειώνεται στα 40 έτη.

Με πλήρη επίγνωση της εθνικής του προσφοράς στην άμεση αντιμετώπιση του ελλείμματος του κρατικού προϋπολογισμού, ο « Γλωσσαμύντωρ» σας εύχεται Καλές Διακοπές.

# ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ (Οδηγίες εφαρμογής του νέου νόμου)

Με πρόσφατο νόμο οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να υποβάλλουν στον Άρειο Πάγο αντίγραφα συμβολαίων με τα οποία αποκτούν περιουσιακά στοιχεία δικαστές ή εισαγγελείς, σύζυγοι ή τέκνα τους.

**Π**ως όμως ο συμβολαιογράφος θα εξακριβώσει το αν ο πελάτης του είναι σύζυγος ή τέκνο δικαστή ή εισαγγελέως. Όταν οι σύζυγοι και τα τέκνα αυτών δεν έχουν κανένα εξωτερικό γνώρισμα που να τους ξεχωρίζει από τους συζύγους και τα τέκνα των υπολοίπων πολιτών; Όταν κανένα δημόσιο έγγραφο δεν αναφέρει το επάγγελμα του συζύγου ή του γονέως κάποιου; Για να είμαστε σίγουροι ότι θα τηρήσουμε επακριβώς τον νέο νόμο θα πρέπει να προβαίνουμε στις εξής ενέργειες:

1. Ρωτάμε τον πελάτη μας σχετικά με το επάγγελμα του συζύγου ή του γονέως του.
2. Οι πιθανές απαντήσεις του πελάτη μας θα είναι οι εξής τέσσερις:
  - α. δεν έχει σύζυγο (άγαμος, χωρισμένος, χήρος, ομοφυλόφιλος κ.λπ.) ή δεν έχει γονέα (ορφανός, αγνώστου πατρός, τον άφησαν βρέφος στα σκαλιά του ορφανοτροφείου κ.λπ.).
  - β. ο σύζυγός του ή ο γονέας του είναι δικαστικός ή εισαγγελέας.
  - γ. ο σύζυγός του ή ο γονέας του ασκούν ένα οποιοδήποτε άλλο επάγγελμα.
  - δ. δεν ξέρω, δεν απαντώ.

3. πέραν των στοιχείων ταυτότητας των συμβαλλομένων που βάσει του Κώδικα Συμβολαιογράφων πρέπει να περιλαμβάνονται σε ένα συμβόλαιο, θα πρέπει απαραίτητως να περιλαμβάνεται και το επάγγελμα του συζύγου και των γονέων του συμβαλλομένου, και σύμφωνα με την απάντησή του στην προαναφερθείσα ερώτησή μας. Αν είναι σύζυγος ή τέκνο δικαστικού θα πρέπει αυτό να αναφερθεί για να τηρηθεί ο νέος νόμος, ενώ αν είναι σύζυγος ή τέκνο άλλου επαγγελματία θα πρέπει πάλι να αναφερθεί για να δικαιολογηθεί η μη αποστολή του συμβολαίου στον Άρειο Πάγο. Αν δεν έχει σύζυγο ή γονέα, θα πρέπει πάλι να αναφέρεται, χωρίς όμως να γράφουμε αδιάκριτες λεπτομέρειες για ομοφυλοφιλίες κ.λπ.

4. δεν έχω άποψη για το αν τα παραπάνω στοιχεία θα πρέπει να αναφέρονται και στην περίληψη μεταγραφής του συμβολαίου.

5. πιστεύω ότι για να τηρηθεί το πνεύμα και όχι μόνο το γράμμα του νόμου, θα πρέπει να διερευνούμε και το αν ο πελάτης μας τυγχάνει εγγονός, γαμπρός ή νύφη, κουνιάδος ή κουνιάδα, πρώην σύζυγος, μνηστήρας ή μνηστή δικαστικού ή εισαγγελέως, γιατί η διαφθορά «έχει πολλά ποδάρια». Επίσης, για να καταστεί ο νόμος πιο αποτελεσματικός, θα πρέπει να αποστέλλονται αντίγραφα των ως άνω συμβολαίων και στον Μάκη Τριανταφυλλόπουλο.

Για να γίνουν κατανοητά τα παραπάνω, παραθέτω μερικά παραδείγματα για το πώς θα πρέπει να διατυπώνεται το σχετικό τμήμα

ενός συμβολαίου:

1. «εμφανίσθηκε ο Γεώργιος Παπάς του Νικολάου και της Μαριάνθης, γεωργός, σύζυγος εργάτριας, γιος συνταξιούχου του Ο.Γ.Α. και οικοκυράς, κάτοικος Κυδωνοχωρίου, γεννηθείς .....» (το συμβόλαιο του Γ. Παπά δεν πάει στον Άρειο Πάγο).
2. «εμφανίσθηκε η Παναγιώτα Διάκου του Παρασκευά και της Παρασκευής, άγαμη, κόρη εφαπλωματοποιού και κοπτοράπτριας, κάτοικος .....» (το συμβόλαιο της Π. Διάκου επίσης δεν πάει στον Άρειο Πάγο).
3. «εμφανίσθηκε ο Αγαμέμνων Αρχιμανδρίτης, φυσικό τέκνο του Νικολάου Δράκου, ειρηνοδίκη, και της Βίρνας Δράκου, εισαγγελέως εφετών, υιοθετημένο τέκνο του Μενελάου Αρχιμανδρίτη, εφέτη, και της Ελένης Αρχιμανδρίτη, πρωτοδίκη, άνεργος, σύζυγος της Κλυταμνήστρας Παρασκευαΐδου, αντιεισαγγελέως, κάτοικος .....» (το συμβόλαιο αυτό θα σταλεί στον Άρειο Πάγο, και μάλιστα σε πέντε αντίγραφα).

*Καλό κουράγιο συνάδελφοι.*



συνέχεια από τη σελίδα 45

μεία, σχολές της περιοχής.

Στο βιβλίο επίσης παρατίθενται ιστορικά στοιχεία για τους Κρίτες νοταρίους, τα νοταριακά πρωτόκολλα, τις αμοιβές των νοταρίων,, τους νοταρίους του Ρεθύμνου, την οικογένεια των Αρκολέων.

Στο τέλος της έκδοσης υπάρχουν αλφαβητικά ευρετήρια των συμβαλλομένων με τον αντίστοιχο αριθμό της πράξης που συνετάγη, αλφαβητικά ευρετήρια των μοναστηριών που αναφέρονται σε αντίστοιχες πράξεις, αλφαβητικά ευρετήρια των χωριών των πόλεων και των συνοικιών που αναφέρονται στις πράξεις του πρωτοκόλλου, των νοσοκομείων, των σχολών, των καθαλαριών, επίσης αλφαβητικά ευρετήρια με τα τοπωνύμια και τις αντίστοιχες πράξεις του πρωτοκόλλου. Επίσης στο τέλος του βιβλίου ο συγγραφέας παραθέτει και γλωσσάριο στο οποίο επεξηγεί όρους, προσφωνήσεις και ιδιωματισμούς της περιοχής.

Παραθέτουμε παρακάτω ένα πωλητήριο συμβόλαιο και μία διαθήκη που εκτίθενται στις σελίδες 83 και 506 αντίστοιχα της έκδοσης.

#### **Πωλητήριο (σ.24α,β)**

##### **Μ. ΚΩΣΤΟΓΕΝΗΣ – ΦΡ. ΡΟΥΦΟΥΖΗΣ**

Ρεθύμνο, 8 Μαρτίου 1644, στη Γραμματεία της Διοίκησης. Ο Μανώλης Κλωστογένης π. Γιώργη από το χωριό Αμπελάκι \* βρισκόταν στη φυλακή με απόφαση δικαστηρίου, γιατί χρωστούσε 426 υπέρπυρα στο Φραγκίσκο Ρουφούζη. Η γυναίκα του Ανέτα Ροδακινοπούλα, για να τον ελευθερώσει, αποφάσισε να πληρώσει από την περιουσία του το χρέος του. Έτσι, με την ισχύ του παρόντος δημοσίου συμβολαίου, παραχωρεί στο Φραγκίσκο το αμπέλι που έχει ως γονικό\*\* από τον πατέρα της στο χωριό Αμπελάκι, στην καθαλαρία του Σαγκουϊνάτσου Ρόζα από την Πάντοβα, «στον Τοϊγκουνα». Συνορεύει ανατολικά με αμπέλι του ευγενή κρητικού Ιάκωβου Σαγκουϊνάτσου Ρόζα, δυτικά με χωράφι του Λέο Παπαδογιωργάκη, βόρεια με δημόσιο δρόμο και νότια με χωράφι του Λέο Ροδάκινου, αδελφού της Ανέτας. Συμφώνησαν να δεχτούν την τιμή στην οποία θα το εκτιμήσει ο Βασίλης Νταπασέντσας. Αν το εκτιμήσει πάνω από το χρέος των 426 υπερπύρων, τότε ο Φραγκίσκος θα δώσει το υπόλοιπο, αν το εκτιμήσει λιγότερο, θα πουλήσει η Ανέτα και το αμπέλι της «στο Πετροκοπιό, στην Κερατέ», για να τον ξεπληρώσει. Ο Φραγκίσκος αναλαμβάνει να ελευθερώσει το σύζυγό της από τη φυλακή και η κυρία εγγυάται τα παραπάνω με τις περιουσίες της.

**ΜΑΡΤΥΡΕΣ:** ευγενής Αντώνιος Σεμιτέκολος π. ευγενούς Τζουάννε,

Κωνσταντίνος Βλαστός του Αντρέα, νοτάριου.

• Σήμερα οικισμός του χωριού Καρέ της επαρχίας Ρεθύμνου. Απόχει 14 χιλιόμετρα από την πόλη.

• Τα κτήματα που παραχωρούνταν από το κράτος ή από ιδιώτη σε κάποιον με το δικαίωμα να τα έχει για πάντα, πληρώνοντας κάποιον ενοίκιο (λιβέλλο) και να τα κληροδοτεί στα παιδιά του ονομάζονταν γονικά.

#### **Διαθήκη (σ.223α)**

##### **ΜΠΕΡΝΑΝΤΙΝ ΣΟΥΡΕΤΗΣ**

Στ' όνομα του αιώνιου θεού. Αμήν. Το έτος από τη θεία ενσωμάτωσή Του 1646, στις 17 Ιουνίου, στο Ρεθύμνο, στο σπίτι που κατοικεί ο παρακάτω διαθέτης. Εκεί κλήθηκα εγώ και οι παρακάτω μάρτυρες από το σεβαστό Μπερναντίν Σουρέτη, κανονικό, που είναι άρρωστος βαριά. Επειδή φοβόταν μήπως τον βρει ο θάνατος, με παρακάλεσε να γράψω αυτή την έσοατη, ισχυρή και αμετάκλητη διαθήκη του.

Αφήνει συγγνώμη σε όλους τους Χριστιανούς και ζητά το ίδιο από αυτούς.

Θέλει να ταφεί στο μοναστήρι της Παναγίας του Πλαιοκάστρου, την ενορία του, και αφήνει στο μοναστήρι αυτό ένα σαρανταλείτουργο και ένα σαββατιανό για την ψυχή του.

Αφήνει στο μοναστήρι της Αγίας Άννας του παπα Γριμπιά μισό ρεάλι για τόσες λειτουργίες.

Αφήνει στη βαφτισσιά του Γιακουμίνα από το χωριό Γεράνι ένα άλλο ρεάλι για την ψυχή του. Τα παραπάνω κληροδοτήματα θα πληρωθούν από το ενοίκιο του σπιτιού του, το οποίο αφήνει στους 4 ανηψιούς του, παιδιά του αδελφού του Θοδωρή. Αυτά θα το χωρίσουν σε 4 ίσα μερίδια, για να πληρώσουν τα κληροδοτήματα και να φροντίζουν για την ψυχή του. Με τον όρο ότι τα σπίτια δεν μπορούν ποτέ να υποθηκευτούν για χρέη, αλλά θα παραμένουν πάντα ως κληροδοτήματα της ψυχής του.

Σε μένα αφήνει για τον κόπο μου ένα ρεάλι.

**ΜΑΡΤΥΡΕΣ:** Ιάκωβος Επισκοπόπουλος

Αντώνιος Σπανόπουλος, διάκος.

*Θα πρέπει να δώσουμε ιδιαίτερα συγχαρητήρια στον συγγραφέα και στον Δ.Σ.Ρεθύμνου για την εμπειριστατωμένη έκδοση. Παρά το γεγονός ότι με την πρώτη ματιά θα μπορούσε κάποιος να πει ότι πρόκειται για μια εξειδικευμένου αντικειμένου έκδοση, ωστόσο το τελικό συμπέρασμα που μπορεί να εξαχθεί είναι ότι αυτό διαβάζεται εύκολα και ευχάριστα από οποιονδήποτε αναγνώστη.*

*Επισημαίνοντας την ευαισθησία των νομικών συναδέλφων της Κρήτης για την έρευνα και ανάδειξη των τοπικών ιστορικών στοιχείων του κλάδου τελειώνω λέγοντας ότι διαβάζοντας κάποιος το βιβλίο του Γιάννη Γρυντάκη επιβεβαιώνει την άποψη ότι η μελέτη του παρελθόντος μας βοηθά να χτίσουμε ένα καλύτερο μέλλον.*