

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Αναρτήθηκε στις 29.9.2014 σε δημόσια διαβούλευση του Υπουργείου Οικονομικών¹ προσχέδιο νόμου με αντικείμενο το καθορισμό «των τελών εγγραφής πράξεων και χορήγησης πιστοποιητικών και αντιγράφων από τα υποθηκοφυλακεία και τρόπος καταβολής τους. Αποδόσεις σε ΤΑΧΔΙΚ και ΕΚΧΑ Α.Ε., αμοιβή αμίσθων υποθηκοφυλάκων και τρόπος καταβολής της».

Οι διατάξεις νόμου που προτείνονται, εφόσον υιοθετηθούν, θα επιφέρουν σημαντικότερες επιπτώσεις στη διενέργεια και την ασφάλεια των συναλλαγών επί ακινήτων ανά την επικράτεια και θα δημιουργήσουν τεράστια προβλήματα στην ήδη στενάζουσα αγορά ακινήτων. Παραθέτουμε τα βασικότερα εξ αυτών:

- Αναφέρεται γενικά και αόριστα ότι η πληρωμή των τελών θα γίνεται μέσω πιστωτικών ιδρυμάτων και όχι επί τόπου στα υποθηκοφυλακεία, όπως συμβαίνει σήμερα. Τίποτα πιο συγκεκριμένο δε διευκρινίζεται με περαιτέρω ζητήματα να γεννώνται:
- Ταλαιπωρία όλων των συναλλασσομένων καθημερινώς με τα υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία της χώρας (δικηγόρων, συμβολαιογράφων, δικαστικών επιμελητών, απλών πολιτών), οι οποίοι θα πρέπει πλέον να επισκέπτονται τις τράπεζες - τουλάχιστον η πλειονότητα αυτών που δεν κάνει συναλλαγές μέσω e-banking - πριν την κατάθεση όχι μόνο των πράξεων, αλλά και των αιτήσεων για λήψη ενός απλού αντιγράφου, πιστοποιητικού, κτηματολογικού φύλλου ή αποσπάσματος, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για το χρόνο τους. Ταυτόχρονα τίθεται και το ερώτημα κατά πόσο αυτό θα συνεπάγεται και την περαιτέρω επιβάρυνση του πολίτη με προμήθεια υπέρ των τραπεζών για τον τεράστιο αυτό όγκο εργασιών που προβλέπεται οι τελευταίες να αναλάβουν.
- Δεν υπάρχει καμία ρύθμιση σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού των τελών αυτών και υπό ποίου την ευθύνη αυτός θα γίνεται. Στο προσχέδιο αιτιολογικής έκθεσης αναφέρεται, γενικώς και αορίστως, ότι θα διενεργείται «μέσω ψηφιακής πλατφόρμας που αναπτύσσεται στη Γ.Γ.Π.Σ.».
- Δεν υπάρχει πουθενά ρητή πρόβλεψη και εγγύηση ότι θα εξασφαλίζεται η τήρηση της αρχής της χρονικής προτεραιότητας, η οποία αποτελεί θεμελιώδη και βασική αρχή του εμπράγματος δικαίου στη χώρα μας, καθώς η χρονική προτεραιότητα είναι αυτή που καθορίζει την κατοχύρωση των δικαιωμάτων επί ακινήτων.
- Αγνοείται παντελώς ο κίνδυνος της απώλειας κρίσιμων προθεσμιών (π.χ. τροπής προσημείωσης, εγγραφής αγωγής κ.λ.π.) στις περιπτώσεις όπου το

¹ (<http://www.opengov.gr/minfin/?p=4786>),

τραπεζικό σύστημα δεν θα μπορεί να εξυπηρετήσει (π.χ. απεργία τραπεζοϋπαλλήλων, αδυναμία λειτουργίας τραπεζικού δικτύου, κοσμοσυρροή κλπ.).

- Διατηρούνται πλήρη τα τέλη υπέρ του Ταμείου Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτηρίων (ΤΑΧΔΙΚ), που αποτελεί ξεκάθαρα τέλος υπέρ τρίτου, καθώς το ΤΑΧΔΙΚ ουδεμία σχέση έχει με τη εγγραφή πράξεων στα υποθηκοφυλακεία της χώρας.
- Αντίθετα, αντιμετωπίζεται ως «τρίτος» ο ίδιος ο νομικός επαγγελματίας – άμισθος υποθηκοφύλακας που διενεργεί την εγγραφή των πράξεων και την έκδοση των πιστοποιητικών ιδιοκτησίας υπό την απόλυτη ευθύνη του. Και τούτο καθώς καταργείται η αμοιβή του από τους συναλλασσόμενους, αν και διατηρείται η ιδιότητά του ως ελεύθερου επαγγελματία και η πλήρης προσωπική του ευθύνη έναντι αυτών, ενώ εξακολουθεί να βαρύνεται με την κάλυψη των δαπανών λειτουργίας του γραφείου του και μισθοδοσίας του προσωπικού του. Το Δημόσιο «ενθυλακώνει» κατ' ουσία την αμοιβή του και την ονομάζει «τέλος», χωρίς καμία ανταποδοτικότητα, αφού ουδεμία ευθύνη αναλαμβάνει και ουδεμία υπηρεσία παρέχει.
- Προβλέπεται ότι η αμοιβή του αμίσθου υποθηκοφύλακα καταβάλλεται σε αυτόν από το Δημόσιο, οδηγώντας σε μία de facto και σαφή «εμμισθοποίησή» του, κατά παράβαση του Συντάγματος που κατοχυρώνει το άμισθο καθεστώς του (άρθρο 92 παρ. 4).
- Παράλληλα, και σε μία εποχή που γίνεται λόγος για απολύσεις από το Δημόσιο, επιχειρείται μία έμμεση, αλλά σαφής, «δημοσιούπαλληλοποίηση» του προσωπικού των υποθηκοφυλακείων (περίπου 800 ατόμων) που συνδέονται με σχέση ιδιωτικού δικαίου με τον υποθηκοφύλακα. Ειδικότερα, ορίζεται ότι οι μισθοί των υπαλλήλων θα καταβάλλονται στον άμισθο υποθηκοφύλακα-εργοδότη τους, προκειμένου αυτός να τους καταβάλει με τη σειρά του στο προσωπικό του, από το Δημόσιο! Τελικά, λοιπόν, ποιος είναι ο εργοδότης και τι είδους υπαλλήλους απασχολεί;

Η Ένωση Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος τάσσεται υπέρ της ανάπτυξης και τήρησης σε όλα απαραίτητα τα υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία της χώρας ψηφιακής πλατφόρμας, μέσω της οποίας θα καταχωρούνται τα στοιχεία και οι αξίες των ακινήτων, ώστε να είναι δυνατή η διασύνδεση με το Υπουργείο Οικονομικών. Κάτι τέτοιο θα συνέβαλε στον ενιαίο υπολογισμό των τελών και δικαιωμάτων που οφείλονται για την εγγραφή των πράξεων, την καταγραφή των αξιών (εμπορικών και αντικειμενικών) και, κυρίως, τη δημιουργία (επιτέλους!) σύγχρονου και αξιόπιστου Περιουσιολογίου στη χώρα μας.

Δεν κατανοούμε, ωστόσο, γιατί τα παραπάνω θα πρέπει να συνοδευθούν από έναν άνευ προηγουμένου «στραγγαλισμό» των υποθηκοφυλακείων της χώρας, την πρόκληση ταλαιπωρίας στους συναλλασσόμενους και το θεσμικό αφανισμό ενός ολόκληρου επαγγελματικού κλάδου, που συνιστά τον θεματοφύλακα της ακίνητης περιουσίας των Ελλήνων Πολιτών, ενημερώνοντας και ελέγχοντας καθημερινά, με πλήρη προσωπική του ευθύνη, την πολύτιμη πληροφορία που φυλάσσεται στο αρχείο του.

Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω και φοβούμενοι ότι η υιοθέτηση του εν λόγω προσχεδίου νόμου θα δημιουργήσει τεράστια αναστάτωση και ανασφάλεια στις συναλλαγές επί ακινήτων, οι Άμισθοι Υποθηκοφύλακες και Προϊστάμενοι Κτηματολογικών Γραφείων **ΖΗΤΟΥΜΕ** την **ΑΜΕΣΗ** απόσυρση του και την

επανεξέταση των ζητημάτων που τίθενται σε διαφορετική βάση, με ουσιαστική διαβούλευση και συνεργασία, κατά τρόπο που να συνάδει με τους νόμους και το Σύνταγμα και θα είναι εφαρμόσιμο και αποτελεσματικό στην πράξη.

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος
Ιωάννης Ανδραλης