

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Ι. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ - ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ Ν. ΑΧΑΪΑΣ

ΑΘΗΝΑ 11/01/18

**ΑΝΑΦΟΡΑ
ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΠΡΩΘΥΠΟΥΡΓΟ
ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΥΠΟΥΡΓΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ (κo ΧΡ. ΒΕΡΝΑΡΔΑΚΗ)
ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΥΠΟΥΡΓΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

Θέμα: «Υποβολή προτάσεις της ΠΟΜΙΔΑ για το σχέδιο νόμου του Υπουργείου Οικονομικών: Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής κ.α.»

Σχετικά με τη συνημμένη επιστολή, μέσω email, παρακαλείσθε για την τοποθέτηση σας, σε όσα εμπεριέχονται σ' αυτή. Το θέμα ενδιαφέρει αρκετούς συμπατριώτες και συγκεκριμένα μας το έθεσε ο κος Στράτος Ι. Παραδιάς, Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω, Πρόεδρος ΠΟΜΙΔΑ – UIPI, δ/νση: Σοφοκλέους 7, Αθήνα, ΤΚ 10559, τηλ. 210 3216141, email: «stratos@paradias.gr» και μάλιστα ζητά να του μεταφέρουμε την απάντηση του αρμόδιου Υπουργού.

Ο αναφέρων βουλευτής

**Νικόλαος Ι. Νικολόπουλος
Πρόεδρος Χριστιανοδημοκρατικού
Κόμματος Ελλάδος**

Ι ΑΙ

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



(Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.)

Σοφοκλέους 15 & Αιόλου, 105 51 Αθήνα, τηλ. 210-32.13.211
Τηλεφωνική Ενλημέρωση: 210-32.28.500 Fax: 210-32.52.470

HELLENIC PROPERTY FEDERATION

15 Sofokleous str. Athens 105 51 GREECE
www.pomida.gr mail@pomida.gr



ΣΩΜΑΤΕΙΑ-ΜΕΛΗ
ΣΕ ΟΛΗ ΤΗ ΧΩΡΑ

ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΣΥΝΑΡΜΟΔΙΕΣ ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΤΗΣ ΒΟΥΛΗΣ
ΟΙ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΟΜΙΔΑ ΓΙΑ ΤΟ ΠΟΛΥΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΣΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ:
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ - ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ

Ιανουάριος 2018

Α. ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΕΡΙ «ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ»

ΕΙΣΑΓΩΓΗ. Από τις διατάξεις του σχεδίου νόμου ελλείπει οποιαδήποτε πρόνοια για διαδικασίες εξυπηρέτησης των πολιτών, όπως επίσης και για τις αναγκαίες ηλεκτρονικές διαδικασίες πληροφόρησης, παρότι προβλέπεται κατάργηση των κατά τρόπον αρμοδίων Υποθηκοφυλακείων. Γενικά το σχέδιο αυτό σε τίποτε δεν φαίνεται να βελτιώνει την καθημερινότητα των συναλλαγών των πολιτών, ή την ασφάλεια των ιδιοκτησιακών του τίτλων. Το μόνο ορατό χαρακτηριστικό του είναι η εκδίωξη ή υποβάθμιση των υπηρετούντων ιδιαίτερα έμπειρων νομικών (δικηγόρων του Κτηματολογίου και αμίσθων υποθηκοφυλάκων) από τις θέσεις τους, η οποία δεν κρύβεται από την επί του παρόντος ανάθεση στους σε νομικούς των διοικητικών καθηκόντων προισταμένων των κτηματολογικών γραφείων, και η ουσιαστική παράδοση του στους τεχνικούς, όπως είναι και ο αρχικός σχεδιασμός του θεσμού. Η ΠΟΜΙΔΑ επιμένει σταθερά στη θέση ότι η παραφυλακή των τίτλων της ιδιοκτησίας ήταν, είναι και πρέπει να παραμείνει έργο νομικών με λειτουργική ανεξαρτησία, όπως ορίζει και το Σύνταγμα, υπό την εποπτεία και την εγγύηση του Υπουργείου Δικαιοσύνης, και όχι απλών δημοσίων υπαλλήλων ενός ΝΠΔΔ.

Άρθρο 3. Διοικητικό Συμβούλιο. Στο Δ.Σ. του νέου Οργανισμού θα υπάρχει εκπροσώπηση όλων των επαγγελματικών ομάδων που θα έχουν ως επαγγελματικό τους αντικείμενο, την κατάρτιση και λειτουργία του κτηματολογίου, και συνεπώς θα έχουν «λαμβάνειν» από την όλη διαδικασία. Ως εκ τούτου, ως αντίβαρο αλλά και ως εγγύηση υπέρ του δημοσίου συμφέροντος είναι εκ των πραγμάτων αναγκαία και χρήσιμη η συμμετοχή στο Δ.Σ. του νέου Φορέα και εκπροσώπου των ιδιοκτητών ακινήτων, εκείνων δηλαδή που θα υποβληθούν τόσο σε ουσιαστική συμμετοχή επί ποινή απώλειας της περιουσίας τους, όσο και σε οικονομική αφαίμαξη τόσο κατά την κατάρτιση του κτηματολογίου όσο και κατά τη λειτουργία στο μέλλον του νέου φορέα.

Αρθρα 6 & 7. ΕΣΟΔΑ ΤΟΥ ΦΟΡΕΑ Πάγια και αναλογικά τέλη για την εγγραφή πράξεων/έκδοση/ χορήγηση αντιγράφων.

Σημαντικές αυξήσεις του κόστους της εξυπηρέτησης των πολιτών θα σημάνει η ίδρυση και λειτουργία του νέου οργανισμού, ενώ θα έπρεπε να συμβεί ακριβώς το αντίθετο. Συγκεκριμένα:

Αυξάνονται κατά 0,25%ο (από 4,75 σε 5%ο) όλα τα αναλογικά τέλη μεταγραφών & καταχωρήσεων.

Αυξάνονται ειδικότερα τα αναλογικά τέλη για τις γονικές παροχές και δωρεές από 4,75%ο σε 8%ο δηλαδή όσο και τα αναλογικά τέλη των προσημειώσεων!

Καθιερώνεται πάγιο τέλος 20€ για την καταχώρηση κάθε δικαιοπραξίας!

Αυξάνονται τα τέλη έκδοσης όλων των πιστοποιητικών από 3 έως και 5 ευρώ, όπως:

*Η χορήγηση αντιγράφου από το αρχείο του Κτηματολογικού Γραφείου, από 4,5 € σε 9,5€.

*Η χορήγηση πιστοποιητικού από τα βιβλία του, από 6,5 ευρώ σε 9,5 ευρώ.

*Η χορήγηση αποσπάσματος κτηματολογικού ή κτηματογραφικού διαγράμματος σε 15€ ή 33€ αντίστοιχα!

Αυτά όλα προστίθενται στο 1%ο που ήδη καταβάλλεται στα κτηματολογικά γραφεία!

Σ'αυτά θα προστεθεί σύντομα και το τέλος κτηματογράφησης όλων των ακινήτων της χώρας.

Προτείνουμε να μην γίνει καμιά απολύτως αύξηση τελών, ώστε να μην δυσχερανθεί η πρόσβαση των πολιτών στις υπηρεσίες του νέου φορέα, αλλά αντίθετα να γίνει κάθε προσπάθεια μείωσής τους.

Αρθρο 15 - Σύσταση και τοπική και υλική αρμοδιότητα Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων Κτηματολογικών Γραφείων του Οργανισμού.

Η εντός διετίας το πολύ κατάργηση πάμπολλων περιφερειακών υποθηκοφυλακείων και ήδη λειτουργούντων κτηματολογικών γραφείων και η συγκέντρωσή τους σε μεγάλα και απρόσωπα κεντρικά γραφεία, με απλή μάλιστα πράξη της διοίκησης του νέου φορέα, πλην του αρχικού χάους της δημιουργίας τους, **θα οδηγήσει και σε δυσχέρανση των συναλλαγών και αύξηση του κόστους τους**, αφού οι έλεγχοι τίτλων θα πρέπει να γίνονται πλέον με μετάβαση των δικηγόρων σε άλλες πόλεις, και κυρίως σε άλλα νησιά, όπως στην περίπτωση της Ζακύνθου όπου οι συναλλασσόμενοι θα πρέπει να πηγαίνουν στην Κέρκυρα... Επίσης η δημιουργία των νέων Κτηματολογικών Γραφείων και υποκαταστημάτων αυτών θα δημιουργήσει ζητήματα στην εκδίκαση των αγωγών διόρθωσης των πρώτων εγγραφών σχετικά με την τοπική αρμοδιότητα των Δικαστηρίων. Γι'αυτό **προτείνουμε να παραμείνουν σε λειτουργία ως αυτοτελή Κτηματολογικά Γραφεία, όλα εκείνα τα σημερινά γραφεία η ύπαρξη των οποίων εξυπηρετεί ζωτικές ανάγκες των συναλλασσομένων πολιτών και επαγγελματιών σε όλη τη χώρα.**

Αρθρο 18. Σύσταση οργανικών θέσεων Προισταμένων Κτηματολογικών Γραφείων.

Ορθώς η διάταξη προβλέπει ότι οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων και υποκαταστημάτων θα πρέπει να είναι νομικοί, και προβλέπει ειδική διαδικασία τοποθέτησης των ήδη υπηρετούντων υποθηκοφυλάκων στα νέα γραφεία. **Με την ίδια**

αυτή όμως διάταξη θα πρέπει να καταργηθεί ταυτόχρονα η αντίθετη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του Ν. 4164/2013 που τροποποίησε την 3 παρ. 1 του Ν. 2664/1998, με την οποία προβλέπεται ότι προιστάμενος των οριστικών κτηματολογικών γραφείων μπορεί να είναι πτυχιούχος οποιασδήποτε επιστημονικής ειδικότητας! Αυτό διότι τα προβλήματα που αναφέρονται κατά τη λειτουργία των νέων κτηματολογικών γραφείων και χρήζουν επίλυσης είναι προεχόντως νομικά, και γι' αυτό η διεύθυνση των γραφείων αυτών θα πρέπει να ασκείται από νομικούς επιστήμονες και όχι ασχέτων επαγγελματικών ειδικοτήτων, κάτι το οποίο περικλείει κινδύνους για τα ιδιοκτησιακά συμφέροντα των πολιτών καθώς και για τα προσωπικά δεδομένα των συναλλασσόμενων που τηρούνται στο κτηματολόγιο. Η ΠΟΜΙΔΑ επιμένει σταθερά στη θέση ότι η παραφυλακή των τίτλων της ιδιοκτησίας ήταν, είναι και πρέπει να παραμείνει έργο νομικών με λειτουργική ανεξαρτησία, όπως ορίζει και το Σύνταγμα, υπό την εποπτεία και την εγγύηση του Υπουργείου Δικαιοσύνης, και όχι απλών δημοσίων υπαλλήλων ενός ΝΠΔΔ.

Άρθρο 19 - Μεταβατικές διατάξεις για το προσωπικό του Οργανισμού που υπηρετούσε στην ΕΚΧΑ

Το σύστημα μοριοδότησης που υιοθετείται από τη νέα «φωτογραφική» διατύπωση του άρθρου αυτού θα οδηγήσει στην εκπαράθρωση των δικηγόρων των Διευθύνσεων Υποστήριξης Κτηματογράφησης και Λειτουργίας Κτηματολογίου, που είναι και οι κρίσιμοι τομείς του Κτηματολογίου, και στη διάσωση μόνον των δικηγόρων της Εσωτερικής Λειτουργίας του Κτηματολογίου, που είναι και οι μόνοι με δικαστικές παραστάσεις στα Δικαστήρια. Αυτό θα οδηγήσει σε πλήρη διαγραφή της «ιστορικής μνήμης» της Νομικής Υπηρεσίας του Κτηματολογίου εκπαράθρωση όλων των δικηγόρων που υπηρετούν σ' αυτό ακόμη και από τη σύστασή της, με σκοπό να προσληφθούν άλλοι, με δραματικές συνέπειες στη δυνατότητα του νέου οργανισμού να διεκπεραιώσει με νομική ασφάλεια το έργο του. **Η διάταξη αυτή πρέπει να αποσυρθεί.**

Άρθρο 32 - Αποδόσεις στον Κρατικό Προϋπολογισμό.

Η ρύθμιση ότι τα τυχόν υπερέσοδα του νέου οργανισμού θα αποδίδονται στο Δημόσιο έχει **εξώφθαλμο «φορομπηχτικό» χαρακτήρα**, αφού νομοθετεί την περαιτέρω φορολογική αφαίμαξη των πολιτών (ιδιοκτητών ακινήτων) με την ευκαιρία της καταχώρησης των ιδιοκτησιακών τους τίτλων αλλά και κάθε συναλλαγής με τον Οργανισμό αυτό. Τα τέλη και δικαιώματα μεταγραφής των ιδιοκτησιακών τίτλων και λοιπών δικαιωμάτων είναι ήδη υψηλά σε σχέση με την απαξίωση της ακίνητης περιουσίας, όταν ήδη από σήμερα ζητούνται οι ίδιες βεβαιώσεις σε πολλαπλά αντίγραφα για το ίδιο συμβόλαιο μεταξύ πολλών συνδικαιούχων, αποκλειστικά και μόνον για τη δημιουργία εσόδων σε βάρος των πολιτών. **Ζητούμε να προβλεφθεί ρητά ότι σε περίπτωση ύπαρξης υπερεσόδων θα πρέπει αυτόματα να μειώνονται αντίστοιχα τα σχετικά τέλη και δικαιώματα.**

Άρθρο 36 - Προσφυγές κατά πράξεων Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων.

Η ρύθμιση αυτή είναι όλως ασύνδετη αλλά ταυτόχρονα και παράλληλη με τα προβλεπόμενα στο νόμο 2664/1998 και το μόνο που επιφέρει είναι οικονομική και

χρονική επιβάρυνση του συναλλασσόμενου με αβέβαιο αποτέλεσμα. Ζητούμε να αποσυρθεί η σχετική διάταξη διότι προβλέπει υποχρεωτικά ακόμη ένα διοικητικό στάδιο προσφυγής, με αποτέλεσμα άσκοπη χρονοτριβή και οικονομική επιβάρυνση του συναλλασσόμενου, πριν καταφύγει στη δικαιοσύνη.

Άρθρο 40 παρ. 1. Τέλη κτηματογράφησης. Δυνατότητα αύξησης με ΚΥΑ

Με την εξουσιοδοτική αυτή διάταξη προβλέπεται η δυνατότητα αύξησης των τελών τόσο της κτηματογράφησης όσο και των αναφερομένων στα άρθρα 6 και 7 του παρόντος νομοσχεδίου επιβαρύνσεων με απλή ΚΥΑ, με αποτέλεσμα να επιβαρύνονται ακόμη περισσότερο οι συναλλασσόμενοι πολίτες. Προτείνουμε να αποσυρθεί και η διάταξη αυτή.

Β. ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΕΡΙ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ (Άρθρα 178 επόμενα).

Σχετικά με την υποχρεωτικότητα προσφυγής στη διαμεσολάβηση ως προαπαιτούμενο προσφυγής των πολιτών στη Δικαιοσύνη, αναφερόμαστε στις θέσεις της πρόσφατης απόφασης της Ολομέλειας των Δικηγορικών Συλλόγων της χώρας μας.

Επί του περιεχομένου του νομοσχεδίου έχουμε δύο παρατηρήσεις:

1. Να προβλεφθεί διαδικασία νομικής βοήθειας για τους οικονομικά αδύνατους διαδίκους.

2. Άρθρο 182 παρ.1, εδ. Α, περ. α). Από τις διαφορές συνιδιοκτητών θα πρέπει να εξαιρεθούν οπωσδήποτε οι διαφορές από τη μη πληρωμή κοινοχρήστων μέχρι του ποσού των 20.000€, οι οποίες για λόγους ταχύτερης και οικονομικότερης εκδίκασης έχουν ήδη ορθά υπαχθεί με το νέο Κ.Πολ.Δ. στην αρμοδιότητα των ειρηνοδικείων. Η υπαγωγή τους στην υποχρεωτική διαμεσολάβηση θα συντελέσει αποκλειστικά στην επιβράβευση όσων συστηματικά καθυστερούν στην καταβολή τους, δυσχεραίνοντας τη λειτουργία των πολυκατοικιών.