

**ΑΝΑΦΟΡΑ**

Δημητρίου Βερβεσού, δρώντος ως Πρόεδρος της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος και Πρόεδρος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών

\*\*\*\*\*

Ι. Οι Δικηγόροι, ως ισότιμοι συλλειτουργοί της Δικαιοσύνης (άρθρο 2 Κωδ.Δικ.), κατά την άσκηση των καθηκόντων τους απολαύουν του σεβασμού και της τιμής που οφείλεται στο λειτούργημα τους, τόσο από τους δικαστικούς λειτουργούς, όσο και από κάθε άλλο πρόσωπο που ενεργεί στο πλαίσιο της Δημόσιας Διοίκησης (άρθρο 34 παρ. 1 Κωδ.Δικ.).

Όπως προκύπτει από αναφορές συναδέλφων, μετά την άρση των περιοριστικών μέτρων κατά της πανδημίας, ενώ θα αναμέναμε την επάνοδο σε κανονικούς ρυθμούς της επαγγελματικής μας δραστηριότητας (με την τήρηση των εκάστοτε προβλεπόμενων υγειονομικών μέτρων), εντούτοις, **σε ορισμένα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία, παρακωλύεται ουσιαδώς η άσκηση των καθηκόντων των δικηγόρων.** Συγκεκριμένα:

**1. Παρότι από την 15.9.2021 και εξής (ήτοι από την ΚΥΑ 55400/10.9.2021, ΦΕΚ τ. Β' 4206/12.9.2021 κ.ε.), πλέον δεν προβλέπεται η εξυπηρέτηση με ραντεβού στα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία και είναι υποχρεωτική η εξυπηρέτηση με αυτοπρόσωπη παρουσία και η τήρηση της αρχής της χρονικής προτεραιότητας για την κατάθεση εγγραπτών πράξεων, εντούτοις, τα Υποθηκοφυλακεία Χαλανδρίου, Αχαρνών και Ελευσίνας, εξακολουθούν παρανόμως να απαιτούν ραντεβού για την κατάθεση εγγραπτών πράξεων.**

Πέραν του ζητήματος της εξυπηρέτησης των δικηγόρων, η **εξάρτηση της κατάθεσης εγγραπτών πράξεων με ραντεβού υπονομεύει επιπλέον τη θεμελιώδη για το εμπράγματο δίκαιο αρχή της χρονικής προτεραιότητας** (ΑΚ 1198, 1205), καθώς ο ακριβής χρόνος σύστασης, μετάθεσης, τροποποίησης ή κατάργησης του εμπράγματος δικαιώματος καταλήγει, κατά τρόπο ανεπίτρεπτο, να συναρτάται προς το χρόνο του εκάστοτε ραντεβού, προκαλώντας έτσι **μείζονα ανασφάλεια δικαίου και συναλλαγών**.

2. Ενώ η εισαγωγή περιορισμών (που μπορούν κατ' εξαίρεση να εισάγονται σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα ΚΥΑ) επιτρέπεται μόνον κατόπιν σχετικών αποφάσεων των Προϊσταμένων για τα επιβαλλόμενα περιοριστικά μέτρα, εντούτοις στην επίσημη σελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου (<https://www.ktimatologio.gr/el/page/ktimatologio-se-leitoyrgia/ektakta-metra-prostasias-tis-dimosias-ygeias-covid-19>) **μόνο περιορισμένος αριθμός Κτηματολογικών Γραφείων έχουν αναρτήσει αποφάσεις αναφορικά με τον τρόπο λειτουργίας τους** (για την Αττική: Νέας Ιωνίας – ημ/νια απόφασης 11.10.21, Ηλιούπολης – ημ/νια απόφασης 14.10.21, Περιστερίου- ημ/νια απόφασης 13.10.21, Καλλιθέας - ημ/νια απόφασης 12.10.21, Πειραιά και Νήσων - ημ/νια απόφασης 16.09.21, Χαλανδρίου – ημ/νια απόφασης 07.09.21, Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής ημ/νια απόφασης 26.10.21). Με τις αποφάσεις τους αυτές όλα τα γραφεία, με εξαίρεση το Πειραιώς και Νήσων και Αττικής, απαιτούν προγραμματισμένο ραντεβού για διενέργεια ελέγχου στα αρχεία.

Τούτων έπεται ότι αντίθετα προς την αρχή της δημοσιότητας των κανονιστικών πράξεων, της επιβεβλημένης διαφάνειας στη δράση της δημόσιας διοίκησης, αλλά και της καλής διοίκησης, που επιβάλλει κατ' ελάχιστον την ανάρτηση των σχετικών αποφάσεων στο οικείο διαδικτυακό τόπο, εντούτοις, πλην των Κτηματολογικών Γραφείων που έχουν αναρτήσει τη σχετική απόφαση στην ιστοσελίδα του Κτηματολογίου, τα υπόλοιπα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία δεν έχουν δημοσιοποιήσει προσηκόντως τους περιορισμούς που επιβάλλουν. Αποτέλεσμα τούτου είναι ότι οι συνάδελφοι προσερχόμενοι προς έλεγχο στα κατά



τόπους Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία αιφνιδιάζονται και ευρίσκονται αντιμέτωποι με περιορισμούς που δεν ήσαν εκ των προτέρων γνωστοί.

Επιπλέον, παρατηρείται το φαινόμενο της πλήρους αδυναμίας τηλεφωνικής ή ηλεκτρονικής επικοινωνίας των δικηγόρων με τα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία (π.χ. με το Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολογικό Γραφείο Αχαρνών, με το Κτηματολογικό Γραφείο Ζωγράφου κλπ), με αποτέλεσμα την ουσιώδη δυσχέραση του έργου τους.

**3.** Συμφώνως προς την ειδική για την άσκηση του δικηγορικού λειτουργήματος διάταξη του **άρθρου 34 παρ. 2 ΚωδΔικ** «η είσοδος στα Υπουργεία και στα δημόσια καταστήματα επιτρέπεται ελεύθερα στους δικηγόρους με επίδειξη της επαγγελματικής τους ταυτότητας, κάθε εργάσιμη ημέρα και ώρα χωρίς κανένα χρονικό ή άλλο περιορισμό». Για το ζήτημα έχουν εκδοθεί οι κάτωθι διευκρινιστικές εγκύκλιοι, που επαναλαμβάνουν και εξειδικεύουν τη θεμελιώδη υποχρέωση του άρθρου 34 παρ. 2 ΚωδΔικ αποσαφηνίζουν, δε, ότι ο ανωτέρω θεμελιώδης κανόνας δεν υπόκειται σε περιορισμούς ή εξαιρέσεις: υπ' αριθ. ΔΙΑΔΠ/Φ.Β.10/27509/2013 του Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης (<https://bit.ly/357Rb0t>) και ΔΙΔΔΑ/ΤΔΙ/Φ.Ι5/ 29103, 29097/14.9.2018 του Υπουργείου Διοικητικής Ανασυγκρότησης (<https://bit.ly/32UZvh3>).

Μολαταύτα, αρκετά **Κτηματολογικά Γραφεία, τα οποία είναι δημόσιες υπηρεσίες, ταυτίζουν κατά τρόπο ανεπίτρεπτο το ωράριο πρόσβασης των δικηγόρων με το ωράριο του κοινού**, περιορίζοντας έτσι χρονικά την πρόσβαση των δικηγόρων σε αυτά κατά παράβαση του προρρηθέντος άρθρου 34 παρ. 2 ΚωδΔικ. Η πρακτική αυτή καθιστά αδύνατο στην πράξη τον νομικό «έλεγχο της τελευταίας στιγμής», ο οποίος είναι στην πράξη αναγκαίος προ της υπογραφής συμβολαιογραφικών πράξεων, για την αποσαφήνιση του νομικού καθεστώτος του ακινήτου και την προστασία των συναλλασσομένων.

**III. Για τις παραπάνω συμπεριφορές σε βάρος των δικηγόρων, ευθύνη φέρουν λόγω αρμοδιότητας, οι διοικούντες τα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία, καθώς παραβιάζονται οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, ιδίως εκείνες που προβλέπουν ότι οι Δικηγόροι, ως ισότιμοι συλλειτουργοί της Δικαιοσύνης (άρθρο 2 Κωδ.Δικ.), κατά την άσκηση των καθηκόντων τους απολαύουν του σεβασμού και της τιμής που οφείλεται στο λειτούργημα τους από κάθε πρόσωπο που ενεργεί στο πλαίσιο της Δημόσιας Διοίκησης (άρθρο 34 παρ. 1 Κωδ.Δικ) και ότι εξυπηρετούνται υποχρεωτικώς καθ' όλη τη διάρκεια του ωραρίου λειτουργίας των υπηρεσιών, χωρίς κανένα χρονικό ή άλλο περιορισμό (άρθρο 34 παρ. 2 Κωδ.Δικ).**

Η πρακτική της περιορισμένης και μετ' εμποδίων εξυπηρέτησης των δικηγόρων, πέρα από τα σημαντικότερα προβλήματα στην καθημερινή άσκηση του λειτουργήματός των συναδέλφων, δημιουργεί μεγάλες καθυστερήσεις στις εμπράγματες συναλλαγές και την κατά νόμο εγγραφή εγγραπτέων πράξεων, και προκαλεί εντεύθεν σοβαρό κίνδυνο απώλειας εμπραγμάτων δικαιωμάτων και ανασφάλειας των συναλλαγών.

Οι προπεριγραφείσες πράξεις και παραλείψεις εκ μέρους των προσώπων που έχουν την ευθύνη της διοίκησης των Υποθηκοφυλακείων – Κτηματολογικών Γραφείων -και έχουν αποτελέσει πολλαπλώς το αντικείμενο έντονης δημόσιας κριτικής εκ μέρους του δικηγορικού σώματος- καθιστούν επιβεβλημένη την παρέμβαση της Εισαγγελίας, προς το σκοπό αποκατάστασης της ορθής και σύννομης λειτουργίας των ανωτέρω υπηρεσιών, με σεβασμό στο δικηγορικό λειτούργημα, και τη διερεύνηση της τέλεσης τυχόν πειθαρχικών παραπτωμάτων.

**IV. Ως γνωστόν, η Εισαγγελία έχει δικαίωμα να απευθύνει παραγγελίες, γενικές οδηγίες και συστάσεις σχετικές με την άσκηση των καθηκόντων τους προς τους φύλακες μεταγραφών, υποθηκών και κτηματολογίων (άρθρο 24 παρ. 5 ν. 1756/1988).**

Επιπροσθέτως, στην αρμοδιότητα του εισαγγελέα υπάγεται ο έλεγχος των φυλάκων μεταγραφών, υποθηκών και κτηματολογίων (άρθρο 25 παρ. 1 θ' ν. 1756/1988).



Αντιστοίχως, κατά το **άρθρο 35 παρ. 1 του Κανονιστικού Διατάγματος της 19/23 Ιουλ. 1941** Περί κωδικοποίησης εις ενιαίον κείμενον των διατάξεων των Α.Ν.434/1937,1933/1939,2182/1940 και 2532/1940 "περί οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους" (ΦΕΚ Α' 244): *«Η κατά τους κειμένους νόμους εποπτεία και επιθεώρησις των υποθηκοφυλακείων εν γένει του Κράτους ανήκει εις τους οικείους παρά πρωτοδικαίς Εισαγγελείας, ασκούντας και επί του προσωπικού των υποθηκοφυλακείων πάντα τα εκ του άρθρ.96 και επ. του Οργανισμού των δικαστηρίων και λοιπών νόμων παρεχόμενα αυτοίς σχετικά δικαιώματα και ενεργούντας την ενώπιον του οικείου δικαστικού συμβουλίου πειθαρχικήν δίωξιν δια πάσαν κατά τον οργανισμόν των δικαστηρίων ή κατ' άλλην ειδικήν διάταξιν του παρόντος ή άλλου νόμου πειθαρχικώς κολαστέαν παράβασιν του ειρημένου προσωπικού».*

\*\*\*\*\*

**Επειδή** στους Δικηγορικούς Συλλόγους ανήκει η υπεράσπιση των αρχών και κανόνων του κράτους δικαίου σε μια δημοκρατική πολιτεία, η φροντίδα και μέριμνα για τη συνδρομή των προϋποθέσεων για την αξιοπρεπή άσκηση του δικηγορικού λειτουργήματος, η μέριμνα για το σεβασμό και την τιμή που οφείλει να απολαμβάνει ο δικηγόρος από τη δικαστική και κάθε άλλη αρχή και εξουσία κατά την άσκηση του λειτουργήματος του, η άσκηση παρεμβάσεων ενώπιον δικαστηρίων και κάθε αρχής (άρθρο 90 ΚωδΔικ).

**Επειδή** για την υλοποίηση και επίτευξη αυτού του σκοπού οι Δικηγορικοί Σύλλογοι μπορούν να υποβάλλουν μεταξύ άλλων αρμοδίως αναφορές (Συντ. 10 παρ. 1).

**Επειδή** κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 24 παρ. 2 Κ.Ο.Δ.Κ.Δ.Λ. *«[Η Εισαγγελία] δρα ενιαία και αδιαίρετα και έχει ως αποστολή την τήρηση της νομιμότητας, την προστασία του πολίτη και τη διαφύλαξη των κανόνων της δημόσιας τάξης».*

**Επειδή** τα ανωτέρω ερείδονται επί αναφορών συναδέλφων που επισυνάπτονται και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

*Και με τη ρητή επιφύλαξη παντός δικαιώματος*

Παρακαλούμε για τις δικές Σας ενέργειες, κατά λόγο αρμοδιότητας, προκειμένου να δοθεί παραγγελία στους κατά τόπο αρμοδίους Εισαγγελείς προς διερεύνηση των αναφερομένων συμπεριφορών και να προβούν στις ενέργειες που κρίνουν επιβεβλημένες κατά νόμο.

Αθήνα, 9.11.2021

Μετά τιμής,

Ο Αναφέρων



ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑΣ  
ΤΩΝ ΠΡΟΕΔΡΩΝ ΤΩΝ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Κ. ΒΕΡΒΕΣΟΣ