

Ομιλία σε ΙΜΕΔΙΠΑ

Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω το Ίδρυμα Μελετών Δικαίου και Πολιτικής Ανταγωνισμού για την ευκαιρία, που δίνει στους συμβολαιογράφους να εκφράσουν από το βήμα αυτό, νηφάλια και επιστημονικά, τις απόψεις τους σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων του δικαίου του ανταγωνισμού στο επάγγελμα, επιτρέψτε μου να πω, στο λειτούργημα του συμβολαιογράφου.

Η συζήτηση για την ανάγκη ανοίγματος των λεγόμενων κλειστών επαγγελμάτων στην Ελλάδα έχει αρχίσει από το 2001 με τη δημοσίευση της σχετικής Έκθεσης του ΚΕΠΕ και συνεχίζεται έχοντας φθάσει στο αποκορύφωμα τις μέρες αυτές. Η συζήτηση διεξάγεται όχι μόνο σε ελληνικό αλλά και σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Το έναυσμα έδωσε η έκθεση που παρουσίασε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις 9 Φεβρουαρίου 2004, γνωστή και ως έκθεση Μόντι, από το όνομα του τότε Επιτρόπου για τον ανταγωνισμό Μάριο Μόντι. Η έκθεση αυτή μελέτησε τους περιορισμούς στην άσκηση έξι επαγγελμάτων και ειδικότερα των δικηγόρων, συμβολαιογράφων, λογιστών, αρχιτεκτόνων, μηχανικών και φαρμακοποιών.

Στη σχετική διαδικασία ενώπιον της Ελληνικής Επιτροπής Ανταγωνισμού, οι συμβολαιογράφοι εκθέσαμε τις απόψεις μας σχετικά με την Έκθεση Μόντι, αρχικά προφορικά στις 25 Μαΐου 2004 και στη συνέχεια εγγράφως με το από 30 Ιουνίου 2004 υπόμνημά μας, στο οποίο αναφέρονται με λεπτομέρεια τα επιχειρήματα, νομικά και οικονομικά, τα οποία συνηγορούν αφενός στην ρύθμιση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος με αυστηρούς κανόνες και αφετέρου στην εξαίρεση των συμβολαιογράφων από την εφαρμογή των διατάξεων του ανταγωνισμού της Συνθήκης της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Στη σημερινή μου ομιλία θα προσπαθήσω να εκθέσω συνοπτικά τα κυριότερα από τα επιχειρήματα, που προβάλαμε στο ανωτέρω υπόμνημα, ενόψει και της κατάστασης, που δημιουργείται με το Μνημόνιο που υπογράφηκε από την ελληνική Κυβέρνηση, την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Η ιδιαιτερότητα του συμβολαιογράφου ως δημόσιου λειτουργού

Σε αντίθεση με τα άλλα ελεύθερα επαγγέλματα, των οποίων συζητείται η απελευθέρωση, ο συμβολαιογράφος παρουσιάζει ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό, που τον κάνει να ξεχωρίζει από όλα τα υπόλοιπα. Στην ουσία δεν ασκεί ένα ελεύθερο επάγγελμα αλλά ένα δημόσιο λειτούργημα κατ' εξουσιοδότηση του ίδιου του κράτους, το οποίο του έχει εκχωρήσει μέρος της άσκησης προνομίων δημόσιας εξουσίας.

Αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο οι συμβολαιογράφοι έχουν εξαιρεθεί ρητά τόσο από την Οδηγία για την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων όσο και από την Οδηγία για τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά, εξαίρεση την οποία σχεδόν όλοι αγνοούν ή θέλουν να κάνουν πως αγνοούν.

Η χωρίς διάκριση κατάταξη των συμβολαιογράφων στα ελεύθερα επαγγέλματα βασίζεται στη γενική εντύπωση ότι ο συμβολαιογράφος είναι

ελεύθερος επαγγελματίας, επειδή επιλέγεται ελεύθερα από τους πολίτες, αμείβεται από αυτούς για τις υπηρεσίες, που τους παρέχει και ευθύνεται απέναντί τους προσωπικά για τυχόν σφάλματα κατά την άσκηση των καθηκόντων του. Παραγνωρίζει όμως τη φύση και τη λειτουργία του συμβολαιογραφικού θεσμού ως δημόσιου λειτουργήματος.

Η φύση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος είναι αναμφισβήτητη αυτή ενός δημόσιου λειτουργήματος. Ο τρόπος άσκησης απλώς του δημόσιου αυτού λειτουργήματος προσιδιάζει στην άσκηση ενός ελεύθερου επαγγέλματος. Όπως προσφυώς αναφέρεται πρόκειται για ένα δημόσιο λειτούργημα, που ασκείται στα πλαίσια ενός ελεύθερου επαγγέλματος. Όμως γίνεται δεκτό ότι οι δύο αυτές λειτουργίες είναι άρρηκτα συνδεδεμένες και αδιαχώριστες και αυτή που υπερέχει καταφανώς είναι η δημόσια λειτουργία του συμβολαιογράφου.

Η σύγκυση από την ύπαρξη δύο μεγάλων συστημάτων συμβολαιογραφίας παγκοσμίως

Σε ευρύτερο ευρωπαϊκό, αλλά και παγκόσμιο επίπεδο υπάρχουν δύο μεγάλα νομικά συστήματα δικαίου, το αγγλοσαξονικό και το ηπειρωτικό. Στο πρώτο ο συμβολαιογράφος δεν είναι απαραίτητα νομικός και η εργασία του συνίσταται αποκλειστικά στην επικύρωση υπογραφών. Αντίθετα στο ηπειρωτικό δίκαιο, που ακολουθεί την παράδοση του βυζαντινορωμαϊκού και του γερμανικού δικαίου, ο συμβολαιογράφος είναι πάντοτε πτυχιούχος νομικής, ο οποίος ασκεί ένα ευρύτερο δημόσιο λειτούργημα, το οποίο δεν εξαντλείται στην απλή επικύρωση υπογραφών.

Ειδικότερα στο ηπειρωτικό δίκαιο η λειτουργία του συμβολαιογράφου ως δημόσιου λειτουργού, που διορίζεται από το κράτος για να δέχεται στο όνομα του κράτους και κάνοντας χρήση της σφραγίδας του τις δικαιοπρακτικές δηλώσεις των μερών, συνίσταται στο να ελέγχει τη νομιμότητα αυτών, δηλαδή τη συμφωνία τους με το νόμο και να τους προσδίδει το χαρακτήρα της αυθεντικότητας, το κύρος δηλαδή του δημοσίου εγγράφου.

Συνέπεια του γεγονότος ότι στον συμβολαιογράφο έχει εκχωρηθεί μέρος από τη δημόσια εξουσία είναι τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα οποία φέρει το συμβολαιογραφικό έγγραφο ως δημόσιο έγγραφο, δηλαδή η βεβαία χρονολογία, η αυξημένη αποδεικτική δύναμη και η εκτελεστικότητα. Η εκτελεστική δύναμη της συμβολαιογραφικής πράξης είναι συγκρίσιμη με αυτή μιας τελεσίδικης δικαστικής απόφασης.

Η ύπαρξη των δύο αυτών συστημάτων δικαίου επιτείνει τη σύγκυση, κυρίως μεταξύ των οικονομολόγων, οι οποίοι έχουν την τάση να μην διακρίνουν τις διαφορές μεταξύ των δύο θεσμών, που μόνο κατ' όνομα ταυτίζονται.

Την καθιέρωση ενός συμβολαιογραφικού συστήματος προληπτικής δικαιοσύνης έχουν επιλέξει είκοσι ένα από τα είκοσι επτά κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Απόρροια αυτού είναι η ευχερής και η ισότιμη πρόσβαση των πολιτών στη δικαιοσύνη, η αποσυμφόρηση των δικαστηρίων και η μείωση των χρηματοοικονομικών επιβαρύνσεων του κράτους και των φορολογουμένων, οικονομικά στοιχεία, που δεν πρέπει να παραγνωρίζονται.

Ο δημόσιος χαρακτήρας του συμβολαιογράφου

σε εθνικό επίπεδο

Ο δημόσιος χαρακτήρας του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος είναι αδιαμφισβήτητος, κατά τη γνώμη μας, τόσο στο εθνικό, όσο και στο ευρωπαϊκό επίπεδο.

Ειδικότερα το άρθρο 92 του Ελληνικού Συντάγματος καθιερώνει τη μονιμότητα του συμβολαιογράφου και προβλέπει την υποχρεωτική αποχώρηση του από την «υπηρεσία» μόλις συμπληρώσει το εβδομηκοστό έτος της ηλικίας του, ότι οι μεταθέσεις των συμβολαιογράφων ενεργούνται ύστερα από σύμφωνη γνώμη υπηρεσιακών συμβουλίων, που συγκροτούνται κατά πλειοψηφία από δικαστικούς λειτουργούς, ενώ η πειθαρχική εξουσία στους συμβολαιογράφους ασκείται από ιεραρχικά προϊσταμένους τους εισαγγελείς και δικαστές. Παρόμοιες διατάξεις δεν υπάρχουν και ούτε μπορούν να υπάρξουν στο Σύνταγμα για οποιοδήποτε ελεύθερο επάγγελμα.

Εκτός από τον χαρακτηρισμό στον Κώδικα Συμβολαιογράφων (Ν. 2830/2000) του συμβολαιογράφου ως άμισθου δημόσιου λειτουργού, από πληθώρα διατάξεων του ίδιου Κώδικα προκύπτει σαφώς ο δημόσιος χαρακτήρας του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος, για παράδειγμα ελλείπει άλλου συμβολαιογράφου τον συμβολαιογράφο αναπληρώνει ο ειρηνοδίκης της έδρας του (άρθρο 3 παρ.1), ο συμβολαιογράφος δεν δικαιούται να απουσιάσει από τα καθήκοντά του, παρά μόνον κατόπιν προηγούμενης άδειας του Προέδρου του Πρωτοδικείου (άρθρο 29), διορίζεται με απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (άρθρο 26), επιθεωρείται κατά την άσκηση των καθηκόντων του από τον αρμόδιο εισαγγελέα πρωτοδικών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επιθεωρήσεως των δικαστηρίων και των δικαστικών λειτουργών (άρθρο 41), η δε πειθαρχική δικαιοδοσία των συμβολαιογράφων ασκείται από δικαστήρια και πειθαρχικά συμβούλια (άρθρα 56 επ.).

Επίσης ο συμβολαιογράφος σε πλείστες όσες περιπτώσεις, που προβλέπονται ρητά στο νόμο, ενεργεί ως φορέας της δικαστικής εξουσίας και μάλιστα όχι μόνο της μη αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας, αλλά και της μικτής λεγόμενης δικαιοδοσίας, όπως κατά τη διενέργεια πράξεων αναγκαστικού πλειστηριασμού, τη σύνταξη πινάκων κατατάξεως δανειστών, τη διενέργεια απογραφών ή τη λήψη ενόρκων καταθέσεων, που χρησιμοποιούνται ως νόμιμα αποδεικτικά μέσα ενώπιον δικαστηρίων.

Ο δημόσιος χαρακτήρας του συμβολαιογράφου σε ευρωπαϊκό επίπεδο

Το γεγονός ότι ο συμβολαιογράφος του λεγόμενου λατινικού τύπου ασκεί δημόσια εξουσία αναγνωρίζεται και στο επίπεδο του ευρωπαϊκού δικαίου τόσο του πρωτογενούς, όσο και του παράγωγου.

Από την πλευρά του πρωτογενούς δικαίου το άρθρο 45 της Συνθήκης ΕΚ προβλέπει ότι: «εξαιρούνται από την εφαρμογή των διατάξεων της ελεύθερης εγκατάστασης, όσον αφορά το ενδιαφερόμενο κράτος μέλος, οι δραστηριότητες που συνδέονται στο κράτος αυτό, έστω και περιστασιακά, με την άσκηση δημοσίας εξουσίας».

Η ίδια εξαίρεση ισχύει σύμφωνα με το άρθρο 55 της Συνθήκης και στο δικαίωμα ελεύθερης παροχής υπηρεσιών.

Βέβαια αμφισβητείται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ότι ο συμβολαιογράφος συμμετέχει άμεσα και ειδικά στην άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας, το θέμα όμως θα λυθεί σύντομα, δεδομένου ότι ήδη συζητήθηκε στις 27 Απριλίου 2010 στο Δικαστήριο Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων προσφυγή της Επιτροπής κατά έξι κρατών μελών (Βελγίου, Γαλλίας, Λουξεμβούργου, Αυστρίας, Γερμανίας και Ελλάδος) με θέμα την κατάργηση της προϋπόθεσης της ιθαγένειας για το διορισμό των συμβολαιογράφων στα κράτη αυτά.

Ήδη όμως το ΔΕΚ έχει αναγνωρίσει στην υπόθεση C-405/01, στην υπόθεση των Ισπανών εμποροπλοίαρχων, ότι οι αρμοδιότητες συμβολαιογράφου και ληξιάρχου, που ασκούν οι εμποροπλοίαρχοι «οι οποίες δεν μπορούν να ερμηνευθούν μόνον από τις ανάγκες διακυβέρνησης του πλοίου ... συνιστούν συμμετοχή στην άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας για σκοπούς διαφυλάξεως των γενικών συμφερόντων του κράτους της σημαίας του πλοίου.»

Από την πλευρά του δευτερογενούς δικαίου, εκτός από την εξαίρεση των συμβολαιογράφων από το πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας για την αναγνώριση των επαγγελματικών προσόντων και της Οδηγίας για τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά, υπάρχει μία σειρά διατάξεων, που προϋποθέτουν και αναγνωρίζουν την άσκηση προνομίων δημόσιας εξουσίας από το συμβολαιογράφο, όπως το άρθρο 57 παρ. 1 και 3 του κανονισμού (ΕΚ) 44/2001 για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, του επονομαζόμενου Βρυξέλλες I, το άρθρο 4 του κανονισμού (ΕΚ) 805/2004 για τη θέσπιση ευρωπαϊκού εκτελεστού τίτλου για μη αμφισβητούμενες αξιώσεις και το άρθρο 1 παρ. 5(δ) της Οδηγίας 2001/31/ΕΚ για ορισμένες νομικές πτυχές των υπηρεσιών της κοινωνίας της πληροφορίας, ιδίως του ηλεκτρονικού εμπορίου, στην εσωτερική αγορά («Οδηγία για το ηλεκτρονικό εμπόριο»).

Η απελευθέρωση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος

Σύμφωνα με το Μνημόνιο που υπογράφηκε από την ελληνική Κυβέρνηση, την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, το ΔΝΤ και την Ε.Κ.Τ., «η Κυβέρνηση θα προτείνει νομοθεσία για την άρση των περιορισμών σε κλειστά επαγγέλματα συμπεριλαμβανομένων: ... του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος σχετικά με την ελάχιστη αμοιβή, τον περιορισμό στον αριθμό των συμβολαιογράφων, τους γεωγραφικούς περιορισμούς σχετικά με το που οι συμβολαιογράφοι θα δρουν και την ουσιαστική απαγόρευση της διαφήμισης».

Επομένως η απελευθέρωση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος εντοπίζεται στην άρση των ανωτέρω τεσσάρων περιορισμών. Ποιος όμως είναι ο στόχος τον οποίο επιδιώκει η απελευθέρωση αυτή;

Είναι άραγε η θεωρητική ικανοποίηση μιας γενικότερης φιλελεύθερης ιδεολογίας της αγοράς ή η επιδίωξη ενός συγκεκριμένου πρακτικού αποτελέσματος, που είναι η μείωση του κόστους παροχής της υπηρεσίας;

Θα επέλθει όμως μείωση του κόστους των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών με την απελευθέρωση των αμοιβών και του αριθμού των συμβολαιογράφων στην Ελλάδα;

Την απάντηση μας δίνει η νεότερη Έκθεση του 2005 του ΚΕΠΕ, η οποία σε αντίθεση από την αντίστοιχη Έκθεση του 2001, που μιλούσε καθαρά για την απελευθέρωση μεταξύ άλλων και του επαγγέλματος του συμβολαιογράφου, αναφέρει επί λέξει τα εξής:

«Πρέπει όμως να υπογραμμιστεί ότι στην Ελλάδα οι συμβολαιογράφοι βρίσκονται αντιμέτωποι με την έλλειψη κτηματολογίου, με μια δαιδαλώδη νομοθεσία, όσον αφορά το ακίνητο και με μια γραφειοκρατική Δημόσια Διοίκηση. Επομένως, η εξειδίκευσή τους στη σύνταξη συμβάσεων, με τρόπο που να κατοχυρώνει αμφοτέρωτα τα συμβαλλόμενα μέρη προϋποθέτει άριστη γνώση και επαρκή πείρα στο αντικείμενο, γεγονός που τους επιβάλλει να ασχολούνται συνεχώς και αποκλειστικά με το δίκαιο των συμβάσεων. Στην Ελλάδα δεν είναι δυνατόν να ασκεί ένας νομικός υπεύθυνα τη Συμβολαιογραφία και παράλληλα να ασχολείται και με άλλης φύσεως νομικά θέματα.

Αναμενόμενες επιπτώσεις από την άρση των εμποδίων

Ο συνολικός αριθμός των υπηρετούντων συμβολαιογράφων σήμερα είναι 3.000 άτομα. Στην περίπτωση που το επάγγελμα του συμβολαιογράφου καταστεί, λόγω της κοινοτικής Οδηγίας, ελεύθερο είναι ενδεχόμενο να σημειωθούν αρνητικές επιπτώσεις. Η απελευθέρωση θα έχει ως συνέπεια την είσοδο αρκετών δικηγόρων, κυρίως Ελλήνων, στο επάγγελμα του συμβολαιογράφου. Για τους λόγους που αναφέρθηκαν η ποιότητα των υπηρεσιών ενδέχεται να υποβαθμισθεί, χωρίς να μπορεί να προβλεφθεί κατά πόσο οι αμοιβές θα μεταβληθούν.»

Επομένως το ΚΕΠΕ, που γνωρίζει καλά την ελληνική πραγματικότητα προδικάζει υποβάθμιση της ποιότητας των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών, χωρίς ενδεχομένως μεταβολή των αμοιβών, που είναι το σκοπούμενο της απελευθέρωσης.

Τα ίδια αποτελέσματα προδικάζει και η εμπειρία της Ολλανδίας, της μόνης ευρωπαϊκής χώρας, στην οποία απελευθερώθηκαν τόσο ο αριθμός, όσο και οι αμοιβές των συμβολαιογράφων. Σταχυολογούμε μερικά αποσπάσματα από την συμβουλευτική αναφορά, με τίτλο «Αναφορά της Επιτροπής Αξιολόγησης του Νόμου περί Συμβολαιογράφων. Οι δύο βέλτιστοι κόσμοι», που υπέβαλε στις 28 Σεπτεμβρίου 2005 η συσταθείσα από το ολλανδικό Υπουργείο Δικαιοσύνης ειδική Επιτροπή, έξι ολόκληρα χρόνια μετά την απελευθέρωση το 1999 του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος.

«Η ιδέα ήταν ότι ο ελεύθερος ανταγωνισμός για τις δυνάμεις της αγοράς και η μεγαλύτερη ελευθερία για τους συμβολαιογράφους κατά την έναρξη της πρακτικής άσκησης του επαγγέλματός τους θα μείωνε τις τιμές σε ένα πιο αποδεκτό επίπεδο και θα δημιουργούσε μεγαλύτερη διαφοροποίηση τιμών, ενώ ταυτόχρονα θα βελτίωνε την ποιότητα και την προσβασιμότητα της υπηρεσίας. Παρά τις επιφυλακτικές φωνές, ο πήχης των προσδοκιών τέθηκε ψηλά, ίσως υπερβολικά ψηλά. Κάποιες από τις ανωτέρω προσδοκίες έχουν ατονήσει»

«Οι τιμές που χρεώνονται για μεταβιβάσεις έχουν πέσει (αν και μάλλον λιγότερο απ' ό,τι αναμενόταν στο κατώτατο επίπεδο της αγοράς) και έχει επέλθει διαφοροποίηση τιμών. Αντίθετα, προς τούτο, οι τιμές για άλλου είδους πράξεις έχουν αυξηθεί εν μέρει συνεπεία της εξαφάνισης της έμμεσης επιδότησης. Επί πλέον υπάρχουν ανησυχίες σχετικά με τη διατήρηση της ποιότητας των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών».

«Τελικά, η εγκατάλειψη παγίων τελών κλίμακας έχει καταστήσει τους συμβολαιογράφους πιο ευάλωτους κατά τις μεταβιβαστικές δικαιопραξίες στην επιρροή και χειραγώγησή τους από μεγάλες ομάδες της αγοράς, που είναι ικανές να υπαγορεύσουν τους δικούς τους όρους. Επί πλέον οι οικονομικές συνθήκες από το 1999 είχαν δυσμενή αντίκτυπο. Η οικονομία έχει επιδεινωθεί και η αγορά ακινήτων εν γένει διέρχεται μία δύσκολη περίοδο.»

Η ανάγκη ρύθμισης του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος

Σε επίπεδο οικονομικής θεωρίας γίνεται δεκτό ότι και ένας από τους τρεις κατωτέρω αναφερόμενους λόγους είναι ικανός να δικαιολογήσει ένα βαθμό ρύθμισης των επαγγελματικών υπηρεσιών και ειδικότερα των αμοιβών, όπως αναφέρεται ρητά Έκθεση Μόντι.

Ο πρώτος λόγος βασίζεται στην έννοια της «ασυμμετρίας της πληροφόρησης» μεταξύ των πελατών και των παρόχων υπηρεσιών. Οι επαγγελματικές υπηρεσίες είναι αγαθά εμπιστοσύνης, η ποιότητα των οποίων δεν μπορεί να εκτιμηθεί εύκολα ούτε με προηγούμενη παρατήρηση, ούτε σε ορισμένες αγορές με την κατανάλωση ή τη χρησιμοποίηση.

Ο δεύτερος λόγος στηρίζεται στην έννοια της «εξωτερικότητας» ή «των εξωτερικών αποτελεσμάτων». Σε ορισμένες αγορές, η παροχή μιας υπηρεσίας μπορεί να έχει επιπτώσεις όχι μόνο στον αγοραστή της υπηρεσίας, αλλά και σε τρίτους.

Ο τρίτος λόγος στηρίζεται στην έννοια των «δημόσιων αγαθών». Ορισμένες επαγγελματικές υπηρεσίες θεωρείται ότι παράγουν δημόσια αγαθά, τα οποία είναι επωφελή για το κοινωνικό σύνολο. Αν δεν υπάρχει οποιαδήποτε ρύθμιση, τότε ελλοχεύει ο κίνδυνος ορισμένες αγορές επαγγελματικών υπηρεσιών να μην ανταποκρίνονται στις ποσοτικές και ποιοτικές απαιτήσεις προσφοράς αυτών των δημόσιων αγαθών.

Και οι τρεις ανωτέρω βασικοί λόγοι έχουν εφαρμογή στο συμβολαιογραφικό επάγγελμα και δικαιολογούν ο καθένας από μόνος του χωριστά την ανάγκη ρυθμίσεως των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών. Η ανάγκη μιας ισορροπημένης ρύθμισης απορρέει από το γεγονός ότι ο συμβολαιογράφος ασκεί το λειτούργημά του σε πολύ ευαίσθητους νομικούς τομείς, όπως είναι ο τομέας των ακινήτων και το εμπράγματο δίκαιο, το δίκαιο των εταιριών, το οικογενειακό και κληρονομικό δίκαιο κλπ.

Ο συμβολαιογράφος είναι κατ' εξοχήν πρόσωπο εμπιστοσύνης και η ποιότητα των υπηρεσιών του είναι δύσκολο να εκτιμηθεί από τους «πελάτες». Για την εξασφάλιση της ποιότητας αυτής φροντίζει το ίδιο το κράτος, που τον διορίζει μετά από αυστηρό έλεγχο των προσόντων του και συνήθως μετά από

διαγωνισμό, εξακολουθεί δε να τον ελέγχει καθ' όλη τη διάρκεια ασκήσεως των καθηκόντων του.

Κατά δεύτερο λόγο οι εξωτερικές επιπτώσεις σε τρίτους είναι αυτές, που επιβάλλουν τη χρησιμοποίηση του συμβολαιογραφικού εγγράφου στις περισσότερες περιπτώσεις. Έτσι, ενώ το ιδιωτικό έγγραφο παράγει τα αποτελέσματά του έναντι των μερών, που το υπέγραψαν, ο νόμος απαιτεί την κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου, ώστε μία δικαιοπραξία να παράγει αποτελέσματα έναντι των οποιωνδήποτε τρίτων. Επίσης για την εγγραφή σε δημόσια μητρώα ακινήτων και εταιριών απαιτείται συνήθως η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Οι Συμβολαιογράφοι παράγουν δημόσια αγαθά, τα οποία παρουσιάζουν μια αξία για την κοινωνία στο σύνολό της. Αυτά είναι η νομική ασφάλεια, η κατάρτιση των συμβάσεων και η συμβολή του συμβολαιογράφου στη σωστή λειτουργία του δικαστικού συστήματος. Είναι αναμφισβήτητο ότι το συμβολαιογραφικό έγγραφο αποτελεί ένα δημόσιο αγαθό με τις ιδιότητες του της βεβαίας χρονολογίας, της πλήρους αποδεικτικής δύναμης και της εκτελεστότητας.

Επομένως ένα ορισμένο επίπεδο επαγγελματικών κανόνων είναι αναγκαίο, προκειμένου να εξασφαλιστεί η ποιότητα της υπηρεσίας, η προστασία των καταναλωτών και η νομική ασφάλεια. Κατά συνέπεια οι ρυθμίσεις στις ανωτέρω περιπτώσεις είναι χρήσιμες και αναγκαίες ακόμη και στο οικονομικό επίπεδο.

Την ανάγκη ρύθμισης των ελεύθερων επαγγελμάτων αναγνωρίζει το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο στο ψήφισμά του της 16^{ης} Δεκεμβρίου 2003 σχετικά με τη ρύθμιση της αγοράς και τους κανόνες ανταγωνισμού για τα ελεύθερα επαγγέλματα, το οποίο στο σημείο 11 καταλήγει:

«από γενική άποψη, οι κανόνες είναι απαραίτητοι στο ειδικό πλαίσιο κάθε επαγγέλματος, ιδίως εκείνοι που αφορούν την οργάνωση, τα προσόντα, την επαγγελματική δεοντολογία, την εποπτεία, την ευθύνη, την αμεροληψία και την επάρκεια των μελών του επαγγέλματος αυτού ή έχουν στόχο να αποτρέψουν σύγκρουση συμφερόντων και παραπλανητική διαφήμιση».

Κανόνες ρύθμισης της συμβολαιογραφίας στην Ελλάδα

Ακριβώς λόγω της φύσεως της ως δημόσιου λειτουργήματος και ως παροχής μιας δημόσιας υπηρεσίας, η συμβολαιογραφία δεν μπορεί παρά να είναι ρυθμισμένη και μάλιστα με αυστηρούς κανόνες, οι οποίοι επιβάλλονται αποκλειστικά από την πολιτεία. Οι κανόνες αυτοί αποβλέπουν στην προστασία του δημόσιου συμφέροντος και του ίδιου του θεσμού της συμβολαιογραφίας και όχι στην προστασία των μελών της.

Για την πρόσβαση στο δημόσιο λειτουργήμα του συμβολαιογράφου υπάρχουν αυστηρά κριτήρια επιλογής. Απαιτείται πτυχίο νομικής, διετής άσκηση δικηγορίας και ο υποψήφιος να έχει συμπληρώσει το 28 έτος της ηλικίας του και να μην συντρέχουν στο πρόσωπό του ορισμένα κωλύματα (άρθρα 19-24). Επί πλέον ο υποψήφιος θα πρέπει να πετύχει σε διαγωνισμό,

που διενεργείται κάθε χρόνο για την πλήρωση των υφισταμένων κενών θέσεων (άρθρο 25).

Η αύξηση ή η μείωση των θέσεων συμβολαιογράφων ανά περιοχή γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται από τον Υπουργό Δικαιοσύνης, μετά από εισήγηση ειδικών επιτροπών, στις οποίες μετέχουν κατά πλειοψηφία δικαστικοί λειτουργοί, με βάση αντικειμενικά και διαφανή κριτήρια, που καθορίζει ο Νόμος (άρθρο 17).

Αυστηρή είναι και η ρύθμιση του τρόπου ασκήσεως του λειτουργήματος. Ο συμβολαιογράφος υπέχει αστική, ποινική και πειθαρχική ευθύνη κατά την άσκηση των καθηκόντων του.

Κατωτέρω θα εξετάσουμε τους τέσσερεις περιορισμούς στην άσκηση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος, των οποίων επιδιώκεται η κατάργηση και τους λόγους, που κατά την άποψή μας, επιβάλλουν τη διατήρησή τους.

Καθορισμένες αμοιβές

Το ισχύον σύστημα συμβολαιογραφικών αμοιβών, συντελεί σε ένα συμψηφισμό μεταξύ των διαφόρων δικαιοπραξιών και συμβάσεων προς όφελος των μικρών καταναλωτών, χωρίς να επιβαρύνει υπέρμετρα τους υπόλοιπους.

Οι προκαθορισμένες από το κράτος αμοιβές περιέχουν ένα κοινωνικό στοιχείο καθ'ο μέτρο, προκειμένου να εξασφαλιστεί η πρόσβαση στη δικαιοσύνη, οι δραστηριότητες, που δεν καλύπτουν τα έξοδα, χρηματοδοτούνται από άλλες δραστηριότητες οικονομικά πιο σημαντικές.

Οι συμβολαιογραφικές αμοιβές, που υπολογίζονται σε ποσοστό επί της αξίας της σύμβασης, δικαιολογούνται απόλυτα, επειδή αποσκοπούν να καλύψουν πέραν του κόστους παροχής της υπηρεσίας και την προσωπική αστική ευθύνη του συμβολαιογράφου έναντι των συμβαλλομένων, σε περίπτωση που θα υπάρξει οποιοδήποτε πρόβλημα εγκυρότητας της δικαιοπραξίας.

Οι προκαθορισμένες συμβολαιογραφικές αμοιβές είναι αναγκαίες σε ένα κράτος δικαίου, δεδομένου ότι δεν είναι δυνατόν δημόσιες αρχές και δημόσιοι λειτουργοί, όπως οι συμβολαιογράφοι, να διαπραγματεύονται ελεύθερα το τίμημα των παρεχόμενων από αυτούς υπηρεσιών στα πλαίσια των καθηκόντων, που τους έχει εκχωρήσει το κράτος.

Οι προκαθορισμένες από το νόμο αμοιβές σκοπό έχουν να εξασφαλίσουν την ανεξαρτησία και την αμεροληψία των δημόσιων λειτουργών. Ένας δημόσιος λειτουργός, ο οποίος διαπραγματεύεται το αντίτιμο της δραστηριότητάς του με ένα από τα μέρη κινδυνεύει στην πραγματικότητα να χάσει την αμεροληψία και ανεξαρτησία του.

Οι προκαθορισμένες αμοιβές, που υπολογίζονται ανάλογα με την αξία της σύμβασης, εξασφαλίζουν μια αποτελεσματική πρόσβαση στο δίκαιο. Με δεδομένο ότι η αμοιβή που καθορίζεται από το νόμο παρουσιάζει ένα αναλογικό σύνδεσμο με την οικονομική σημασία της σύμβασης, εξασφαλίζεται

ότι η πραγμάτωση του ουσιαστικού δικαίου δεν κινδυνεύει να αποτύχει λόγω του πολύ υψηλού κόστους.

Οι προκαθορισμένες αμοιβές επιτρέπουν να εξασφαλίσουμε ότι παρόμοιες καταστάσεις αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο. Χάρη στον προκαθορισμό των αμοιβών τα έξοδα μιας συμβολαιογραφικής πράξης είναι προβλέψιμα και διαφανή.

Οι διατάξεις που καθορίζουν τις αμοιβές ως εθνικές διατάξεις υπόκεινται στις αρχές της αναλογικότητας του κράτους δικαίου, δηλαδή οι αρχές του κράτους, που λαμβάνουν τις σχετικές αποφάσεις, έχουν υποχρέωση να επαληθεύσουν και επαληθεύουν κατά τη διαδικασία αποδοχής τους, εάν οι αμοιβές αυτές είναι οι κατάλληλες.

Η απελευθέρωση των αμοιβών δεν μπορεί να επιφέρει τα επιθυμητά αποτελέσματα της μείωσης των τιμών, αν δεν συνδυαστεί και με μέτρα κατάργησης ή χαλάρωσης των ποσοτικών περιορισμών εισόδου στο επάγγελμα. Όμως, η λογική αυτή συνέπεια της απελευθέρωσης των αμοιβών, με παράλληλη απελευθέρωση του αριθμού των συμβολαιογράφων, είναι σίγουρο ότι θα επιφέρει καταστροφικές συνέπειες στην άσκηση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος και στη νομική ασφάλεια των συναλλαγών.

Από την άλλη πλευρά, η απελευθέρωση των αμοιβών χωρίς κατάργηση ή χαλάρωση των ποσοτικών περιορισμών εισόδου στο επάγγελμα, κινδυνεύει να φέρει ακριβώς αντίθετα αποτελέσματα. Ενδεχομένως να υπάρξουν μειώσεις στις αμοιβές των συμβάσεων με μεγάλο οικονομικό αντικείμενο, όμως στις μικρές συμβάσεις και στην πλειονότητα των δικαιοπραξιών οικογενειακού και κληρονομικού δικαίου είναι πλέον ή βέβαιο ότι θα υπάρξουν σημαντικές αυξήσεις, όπως άλλωστε συνέβη στην Ολλανδία, με συνέπεια τη σημαντική επιβάρυνση των μικρών καταναλωτών.

Το ίδιο φαινόμενο έχει παρατηρηθεί και σε άλλους τομείς της οικονομίας. Μια έρευνα που διεξήγε η ομοσπονδιακή Επιτροπή Ανταγωνισμού της Αυστρίας σε σχέση με τις επιχειρήσεις παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος έδειξε ότι, μετά την απελευθέρωση της αγοράς ηλεκτρισμού, οι τιμές έπεσαν για τους μεγάλους αγοραστές, ενώ αυξήθηκαν για τους καταναλωτές. Είναι αλήθεια ότι αυξήθηκε η αποτελεσματικότητα των επιχειρήσεων ηλεκτρισμού, όμως οι οικονομίες που πραγματοποιήθηκαν στο κόστος δεν είχαν αντίκτυπο στους καταναλωτές. Εξάλλου ένας σημαντικός αριθμός θέσεων εργασίας καταργήθηκε.

Περιορισμοί διαφήμισης

Τα οποιαδήποτε επιχειρήματα για το επιτρεπτό ή μη της διαφήμισης στους συμβολαιογράφους έχουν πρακτική σημασία μόνον αν γίνει δεκτός ο ελεύθερος καθορισμός των τιμών.

Η οποιαδήποτε ενημέρωση των καταναλωτών μπορεί να επιτευχθεί μέσω ανακοινώσεων των συλλογικών συμβολαιογραφικών οργάνων, ενώ η ατομική διαφήμιση δεν έχει τίποτε να προσφέρει και μάλλον πλήττει τη σοβαρότητα του θεσμού.

Περιορισμοί εισόδου και γεωγραφικοί περιορισμοί

Οι συμβολαιογράφοι σε όλη την Ευρώπη υπόκεινται σε περιορισμούς εισόδου στο επάγγελμα τόσο ποιοτικούς, όσο και ποσοτικούς.

Όπως αναφέρεται όμως στο σημείο 49 της έκθεσης Μόντι «Οι ποιοτικοί περιορισμοί εισόδου σε συνδυασμό με τα αποκλειστικά δικαιώματα εξασφαλίζουν ότι μόνο οι επαγγελματίες με τα κατάλληλα προσόντα και ικανότητες μπορούν να ασκήσουν ορισμένες δραστηριότητες, συμβάλλοντας σημαντικά στην εξασφάλιση της ποιότητας των επαγγελματικών υπηρεσιών».

Αν αφηθεί εντελώς ελεύθερος ο αριθμός των συμβολαιογράφων, είναι απολύτως βέβαιο ότι σε πολύ λίγο χρονικό διάστημα θα παρεισφρήσουν στο επάγγελμα τυχοδιωκτικά στοιχεία, τα οποία θα επιχειρήσουν να εκμεταλλευτούν την προνομιακή θέση, που επιφυλάσσει η έννομη τάξη στο συμβολαιογράφο και στη συμβολαιογραφική πράξη, με σκοπό να αποκομίσουν παράνομα οικονομικά οφέλη. Στην περίπτωση αυτή ακόμη και εν ενεργεία συμβολαιογράφοι, αν φθάσουν σε οικονομικό αδιέξοδο, κινδυνεύουν να καταφύγουν σε ενέργειες, που σήμερα ούτε καν μπορούν να διανοηθούν.

Η καθαρά οικονομική θεώρηση δεν μπορεί να εφαρμοστεί στο συμβολαιογραφικό λειτούργημα, επειδή παραβλέπει άλλους σημαντικούς παράγοντες, όπως το γεγονός ότι μία δημόσια υπηρεσία πρέπει να παρέχεται σε όλη την έκταση της εθνικής επικράτειας, ακόμη και σε απομακρυσμένες ή απομονωμένες περιοχές, πράγμα το οποίο δεν μπορεί πάντοτε να εξασφαλίσει ο ελεύθερος ανταγωνισμός.

Ο συμβολαιογράφος δεν ενεργεί για το συμφέρον ενός εκ των συμβαλλομένων, αλλά οφείλει να παραμένει αμερόληπτος και να επεξηγεί και στα δύο μέρη τις συνέπειες των πράξεων που υπογράφουν και τις υποχρεώσεις, που αντίστοιχα αναλαμβάνουν. Παράλληλα ενεργεί ως θεματοφύλακας του Νόμου, επειδή οφείλει να καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη προσαρμόζοντας τη βούληση των μερών στο ισχύον νομικό καθεστώς. Τέλος σειρά νομοθετικών διατάξεων του επιβάλλουν πρόσθετες υποχρεώσεις, χωρίς πρόσθετη αμοιβή, για έλεγχο πληθώρας γεγονότων, που αφορούν στην τήρηση των φορολογικών υποχρεώσεων των συμβαλλομένων έναντι του δημοσίου ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, την τήρηση πολεοδομικών ή περιβαλλοντολογικών διατάξεων και πλήθος άλλων.

Η τήρηση όλων αυτών των υποχρεώσεων πρέπει να μπορεί να ελέγχεται κάθε στιγμή από το κράτος, το οποίο έχει εκχωρήσει μέρος της δημόσιας εξουσίας του στο συμβολαιογράφο.

Ειδικά στην Ελλάδα, οι ποιοτικές απαιτήσεις για την είσοδο νέων συμβολαιογράφων όχι μόνο δεν μπορούν να μειωθούν, αλλά αντίθετα απαιτείται να αυξηθούν, ώστε οι νέοι συνάδελφοι να μπορούν να αντεπεξέλθουν άμεσα με το διορισμό τους στην άσκηση των πολύπλοκων καθηκόντων τους.

Επίσης όχι μόνο δεν κρίνεται σκόπιμος ο περιορισμός των αποκλειστικών αρμοδιοτήτων των συμβολαιογράφων, αλλά επιβάλλεται η καθιέρωση νέων αρμοδιοτήτων στους τομείς της μη αμφισβητούμενης

δικαιοδοσίας, με σκοπό την αποσυμφόρηση των δικαστηρίων, χωρίς στο σημείο αυτό να θιγούν τα δικαιώματα των δικηγόρων.

Σε τελική ανάλυση η εγκαθίδρυση ενός επαρκούς αριθμού θέσεων συμβολαιογράφων από το κράτος χρησιμεύει στη νομική ασφάλεια των συναλλαγών και στην προστασία των καταναλωτών και εκπληρώνει όλες τις απαιτήσεις γενικού συμφέροντος με σκοπό μια αποτελεσματική διοίκηση της προληπτικής δικαιοσύνης.

Η κατάργηση του ρυθμισμένου αριθμού θα θέσει σε κίνδυνο την ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών και την ανεξαρτησία και την αμεροληψία του συμβολαιογράφου, δηλαδή την επαγγελματική ηθική στο σύνολό της, επειδή στην περίπτωση αυτή ο συμβολαιογράφος θα είναι υποχρεωμένος να επιδιώκει μόνο την μεγιστοποίηση του κέρδους του.

Παρενέργειες της απελευθέρωσης

Σήμερα υπάρχει ανταγωνισμός μεταξύ των συμβολαιογράφων, όσο και αν αυτό ακούγεται περίεργο και ο ανταγωνισμός αυτός διεξάγεται σε επίπεδο ποιότητας και ταχύτητας παροχής των υπηρεσιών τους. Αν ο ανταγωνισμός των συμβολαιογράφων μεταφερθεί στο επίπεδο των αμοιβών θα επιφέρει άμεσα κάθετη πτώση της ποιότητας και της ταχύτητας των παρεχομένων υπηρεσιών, χωρίς να αποκλειστούν και άλλες παρενέργειες, κυρίως σε ζητήματα ηθικής τάξεως.

Σύμφωνα με την Αναφορά της προαναφερθείσας Επιτροπής Αξιολόγησης του Νόμου περί Συμβολαιογράφων στην Ολλανδία: «Γι' αυτό το λόγο πρόσωπα που έχουν την ιδιότητα του συμβολαιογράφου πρέπει να πληρούν τις ύψιστες προδιαγραφές από την άποψη της ακεραιότητας, ανεξαρτησίας και ικανότητας.» Επίσης σε άλλο σημείο της ίδιας αναφοράς αναφέρεται: «Ωστόσο, ο ολοένα και αυξανόμενος ανταγωνισμός έχει ωθήσει περισσότερους συμβολαιογράφους απ' ότι στο παρελθόν να εξερευνήσουν τα όρια του τι είναι αποδεκτό δυνάμει των ισχυόντων κανόνων και προτύπων και έχει οδηγήσει σε περιστασιακά ευρήματα που υποδηλώνουν τη διάπραξη πειθαρχικών παραβάσεων. Στην Επιτροπή έχουν παρασχεθεί αποδεικτικά στοιχεία παραβάσεων από συμβολαιογράφους κατά των οποίων δεν έχουν πάντοτε ληφθεί αποτελεσματικά μέτρα καταστολής ούτε ακόμη τούτο έχει καταστεί δυνατό.» Αυτά στην Ολλανδία των 1480 συμβολαιογράφων. Αναρωτιέται κάποιος τι θα συμβεί στην Ελλάδα ήδη των 3.250 συμβολαιογράφων;

Το επόμενο αποτέλεσμα της απελευθέρωσης, θα είναι η σημαντική μείωση του προσωπικού που εργάζεται σήμερα σ' αυτά, στην προσπάθεια περιστολής των εξόδων λειτουργίας των συμβολαιογραφείων, με συνέπεια την κατακόρυφη αύξηση της ανεργίας στον κλάδο των υπαλλήλων συμβολαιογραφείων.

Συνέπεια της απελευθέρωσης των αμοιβών, στην προσπάθεια να καλυφθεί η απώλεια του εισοδήματος, θα είναι επίσης η κατακόρυφη αύξηση της φοροδιαφυγής των συμβολαιογράφων, οι οποίοι θα δηλώνουν πολύ μικρότερες αμοιβές από αυτές που πραγματικά θα εισπράττουν, εφόσον δεν θα υπάρχει κανένα όριο. Μάλιστα θα έχουν συνένοχους τους πελάτες, οι οποίοι

έχουν κάθε λόγο να αποφύγουν την καταβολή του ΦΠΑ 23%, που επιβάλλεται για πρώτη φορά με το νέο φορολογικό νόμο στις συμβολαιογραφικές υπηρεσίες από 1^{ης} Ιουλίου 2010.

Τέλος λόγω της δήλωσης είσπραξης σημαντικά κατώτερων αμοιβών στα συμβόλαια θα επέλθει κάθετη μείωση των εσόδων από τις ασφαλιστικές εισφορές των συμβολαιογράφων τόσο στον Τομέα Ασφάλισης Νομικών, όσο και στον Τομέα Συμβολαιογράφων του ΕΤΑΑ, που θα θέσει σε κίνδυνο την καταβολή συντάξεων για τους νομικούς.

Από τα υπάρχοντα στοιχεία σύμφωνα με τον απολογισμό του έτους 2007 του Ταμείου Νομικών, οι συμβολαιογράφοι, (3.274 τον αριθμό) κατέβαλαν εισφορές ύψους 30.475.479,48 ευρώ, ενώ όλοι οι υπόλοιποι άμισθοι ασφαλισμένοι (43.911 τον αριθμό) κατέβαλαν εισφορές ύψους 69.442.528,92 ευρώ. Επομένως κατά μέσο όρο κάθε συμβολαιογράφος κατέβαλε 9.308 ευρώ έναντι 1581, που κατέβαλαν κατά μέσο όρο οι λοιποί άμισθοι ασφαλισμένοι.

Συμπεράσματα - προτάσεις

Από όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω προκύπτει με σαφήνεια ότι ενώ το όφελος από την απελευθέρωση του συμβολαιογραφικού λειτουργήματος είναι αμφίβολο και σε κάθε περίπτωση θα επέλθει σε βάθος αρκετού χρόνου, οι συνέπειες θα είναι άμεσες και καταστροφικές για το θεσμό και μάλιστα μη αναστρέψιμες.

Το κράτος είναι εκείνο, το οποίο καθορίζει τον αριθμό, τις αμοιβές και τις αποκλειστικές αρμοδιότητες των συμβολαιογράφων με βάση τις ανάγκες των συναλλαγών και το δημόσιο συμφέρον. Επομένως το υπάρχον σύστημα παρέχει όλα τα εχέγγυα και τις ασφαλιστικές δικλείδες, ώστε ο θεσμός του συμβολαιογράφου να λειτουργεί ως μία δημόσια υπηρεσία με γνώμονα το γενικό συμφέρον.

Με βάση τη σημερινή οικονομική και κοινωνική πραγματικότητα της χώρας μας, παρά το γεγονός ότι, ήδη από τον Αύγουστο του 2009, η εισπραττόμενη από τον συμβολαιογράφο αναλογική αμοιβή μειώθηκε από 1,20% σε 1%, οι συμβολαιογράφοι, με τη διάθεση να συμβάλουν στην ενίσχυση του εθνικού στόχου για την επιτυχία του Προγράμματος Σταθερότητας και Ανάπτυξης της χώρας μας, είναι έτοιμοι να βοηθήσουν στις παρούσες συνθήκες, μαζί με όλες τις θιγόμενες κοινωνικές τάξεις, στην προσπάθεια αποπληθωρισμού της ελληνικής οικονομίας και προτίθενται να συζητήσουν τη περαιτέρω μείωση των συμβολαιογραφικών αναλογικών αμοιβών και την καθήλωση στα σημερινά χαμηλά επίπεδα των, ούτως ή άλλως συμβολικών, ταγίων αμοιβών τους. Μια τέτοια λύση θα έχει άμεσα και απτά αποτελέσματα στο επιδιωκόμενο στόχο μείωσης του κόστους, χωρίς τους κινδύνους και τα προβλήματα της σκοπούμενης απελευθέρωσης.

Απλώς στα πλαίσια της συζήτησης αυτής θα πρέπει να ληφθούν υπ' όψη:

- Ότι στην Ελλάδα το εισόδημα των συμβολαιογράφων υπολείπεται κατά πολύ αυτό των υπολοίπων ευρωπαϊκών συναδέλφων τους, ανερχόμενο με βάση τα τελευταία επίσημα στοιχεία στο ποσό των 36.000 ευρώ ανά συμβολαιογράφο το χρόνο.

- Ότι από το περασμένο καλοκαίρι το ποσοστό των αναλογικών αμοιβών μειώθηκε από 1,20% σε 1%.
- Ότι σήμερα οι μεταβιβάσεις ακινήτων παρουσιάζουν σημαντικότερη πτώση πάνω από το 50%, με συνέπεια πολλά γραφεία να αδυνατούν να καλύψουν τα λειτουργικά τους έξοδα. Και
- Τέλος ότι σε αντίθεση με ότι συμβαίνει σε όλη την υπόλοιπη Ευρώπη, το ποσοστό 1% της αναλογικής αμοιβής υπολογίζεται επί πλασματικών αξιών, των λεγομένων αντικειμενικών αξιών, που υπολείπονται των πραγματικών (αγοραίων) 60-100% στις εντός σχεδίου περιοχές και 10 μέχρι 100 φορές στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Αθήνα 3 Ιουνίου 2010

**Νικόλαος Στασινόπουλος
Συμβολαιογράφος Αθηνών**

Πίνακας με τον αριθμό κατοίκων, με τον αριθμό συμβολαιογράφων και την αναλογία κατοίκων ανά συμβολαιογράφο στα 21 κράτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στα οποία λειτουργεί ο θεσμός.

Χώρα	Αριθμός κατοίκων σε εκατομμύρια	Αριθμός συμβολαιογράφων	Αναλογία κατοίκων ανά συμβολαιογράφο
Αυστρία	8,3	463	17.926
Βέλγιο	10,7	1411	7.583
Βουλγαρία	7,6	525	14.476
Γαλλία	63,7	8741	7.287
Γερμανία	82,5	8513	9.691
Ελλάδα	11,2	3250	3.446
Εσθονία	1,4	79	17.722
Ισπανία	45,3	2863	15.822
Ιταλία	57,3	4766	12.023
Λετονία	2,3	124	18.548
Λιθουανία	3,4	262	12.977
Λουξεμβούργο	0,5	36	13.889
Μάλτα	0,4	195	2.062
Ολλανδία	16,4	1480	11.081
Ουγγαρία	10,1	314	32.165
Πολωνία	38,1	1574	24.206
Πορτογαλία	10,4	408	25.490
Ρουμανία	21,5	1828	11.761
Σλοβακία	5,4	327	16.513
Σλοβενία	2,0	93	21.505
Τσεχία	10,3	443	23.250