



ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ
FOUNDATION FOR ECONOMIC & INDUSTRIAL RESEARCH

Τ. Καρατάση 11, 117 42 Αθήνα, Τηλ.: 210 92 11 200-10, Fax: 210 92 33 977, www.iobe.gr
11 T. Karatasi, 117 42 Athens, Greece, Tel.: +3210-92 11 200-10, Fax: +3210-92 33 977

**Αξιολόγηση των χαρακτηριστικών του Συμβολαιογραφικού
επαγγέλματος στην Ελλάδα**

Νίκος Παρασιώκας
Μιχάλης Βασιλειάδης

Μάιος
2011

Το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών είναι ιδιωτικός, μη κερδοσκοπικός, κοινωφελής ερευνητικός οργανισμός. Ιδρύθηκε με σκοπό να προωθεί την επιστημονική έρευνα για τα τρέχοντα και αναδυόμενα προβλήματα της ελληνικής οικονομίας και να παρέχει αντικειμενική πληροφόρηση και να διατυπώνει προτάσεις οι οποίες είναι χρήσιμες στη διαμόρφωση πολιτικής. Επίσης, οι απόψεις που εκφράζονται στη μελέτη αυτή δεν ανταποκρίνονται κατ' ανάγκη προς αυτές των οργανισμών που υποστηρίζουν, χρηματοδοτούν ή συνεργάζονται με το Ίδρυμα.

Οι συγγραφείς θα ήθελαν να ευχαριστήσουν τον κ. Άγγελο Τσακανίκα, Υπεύθυνο Ερευνών ΙΟΒΕ για την καθοδήγηση και τη συμβολή του στην ολοκλήρωση της μελέτης.

.

Copyright © 2011 Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών

Απαγορεύεται η με οποιονδήποτε τρόπο ανατύπωση ή μετάφραση οποιουδήποτε μέρους της μελέτης, χωρίς την άδεια του εκδότη.

Περιεχόμενα

Συνοπτική Επισκόπηση	2
Κεφάλαιο 1: Τα χαρακτηριστικά της ελληνικής οικονομίας – Η έννοια του ανταγωνισμού.....	9
1.1 Εισαγωγή	9
1.2 Η πορεία της ελληνικής οικονομίας και η ένταξή της στο μηχανισμό οικονομικής στήριξης	10
1.3 Κύρια χαρακτηριστικά της ελληνικής οικονομίας - Η αναγκαιότητα ενός νέου αναπτυξιακού προτύπου	11
1.4 Η έννοια του ανταγωνισμού.....	17
1.5 Τα ελεύθερα επαγγέλματα – Επιχειρήματα υπέρ και κατά ενός ρυθμιστικού πλαισίου	19
1.6 Σκοπός και δομή της μελέτης	21
Κεφάλαιο 2: Τα χαρακτηριστικά του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στην Ελλάδα	23
2.1 Εισαγωγή	23
2.2 Ο συμβολαιογράφος στην Ελλάδα	23
2.3 Διαδικασία διορισμού.....	24
2.4 Ο αριθμός των συμβολαιογράφων στην Ελλάδα	25
2.5 Έδρα συμβολαιογράφου	26
2.5.1 Τόπος άσκησης των καθηκόντων.....	26
2.6 Η αμοιβή για τις συμβολαιογραφικές υπηρεσίες	27
2.6.1 Έξοδα μεταβίβασης ακινήτου	28
2.7 Χαρακτηριστικά του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος βάσει εισοδήματος και πράξεων	30
2.8 Σύνοψη βασικών συμπερασμάτων	32
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	34
Κεφάλαιο 3: Τα χαρακτηριστικά της συμβολαιογραφίας Λατινικού τύπου στην Ευρώπη.....	36
3.1 Εισαγωγή	36
3.2 Καθορισμός θέσεων συμβολαιογράφων	38
3.3 Οι αμοιβές των συμβολαιογράφων	41
3.4 Γενικά προσόντα διορισμού	43
3.5 Σύσταση εταιριών	45
3.6 Γεωγραφικοί Περιορισμοί.....	47
3.7 Ιθαγένεια	47
3.8 Διαφήμιση.....	47
3.9 Η μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας ως αρμοδιότητα που εμπίπτει στο συμβολαιογραφικό επάγγελμα	48
3.9.1 Το Σκανδιναβικό σύστημα.....	51

3.9.2 Το δικηγορικό σύστημα (Αγγλία-Ουαλία).....	52
3.10 Η περίπτωση της Ολλανδίας.....	54
3.11 Σύνοψη βασικών συμπερασμάτων	56
Κεφάλαιο 4: Ανασκόπηση βιβλιογραφίας για τα ελεύθερα επαγγέλματα, το συμβολαιογραφικό επάγγελμα και τις μεταβιβάσεις ακινήτων στην Ευρώπη	59
4.1 Εισαγωγή	59
4.2 Οι μελέτες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τις οικονομικές επιπτώσεις των ρυθμίσεων στα ελεύθερα επαγγέλματα.....	61
4.3 Συγκριτική νομική και οικονομική μελέτη για τις μεταβιβάσεις ακινήτων	63
4.4 Η επιχειρηματολογία υπέρ της συμβολαιογραφίας Λατινικού τύπου στην Ευρώπη	66
4.5 Η επιχειρηματολογία σχετικά με τον καθορισμό των τιμών για την παροχή υπηρεσιών ...	72
4.6 Μελέτες σχετικά με την απελευθέρωση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στην Ολλανδία	73
4.7 Η απελευθέρωση των μεταβιβάσεων ακίνητης περιουσίας στην Αγγλία-Ουαλία	75
4.8 Σύνοψη βασικών συμπερασμάτων	76
Κεφάλαιο 5: Συμπεράσματα της μελέτης.....	79
Βιβλιογραφία	90

Συνοπτική Επισκόπηση

Στο πλαίσιο των απαιτήσεων που προκύπτουν από τη συμφωνία υπαγωγής της Ελλάδας στο μηχανισμό τριμερούς οικονομικής στήριξης, η ελληνική κυβέρνηση καλείται να υλοποιήσει σημαντικές διαρθρωτικές αλλαγές σε κρίσιμους τομείς της οικονομίας της χώρας. Πρόκειται στις περισσότερες περιπτώσεις για μεταρρυθμίσεις που έπρεπε να έχουν πραγματοποιηθεί αρκετά νωρίτερα. Πλέον όμως, η προώθησή τους γίνεται επιτακτική, καθώς η Ελλάδα αναζητά τρόπους να εισέλθει σε μια νέα αναπτυξιακή τροχιά αναπροσαρμόζοντας το παραγωγικό της σύστημα. Στο συγκεκριμένο πλαίσιο, εντάσσεται και η άρση των ρυθμίσεων που διέπουν μια σειρά επαγγελμάτων, των αποκαλούμενων και ως «κλειστών επαγγελμάτων». Οι ρυθμίσεις αυτές περιλαμβάνουν συνήθως κατώτατες αμοιβές ή / και νομοθετικά κατοχυρωμένα περιθώρια κέρδους, σταθερό αριθμό αδειών, γεωγραφικούς περιορισμούς κτλ.

Η καθιέρωση αυτών των ρυθμιστικών κανόνων έγινε σε ένα διαφορετικό μακροοικονομικό και μικροοικονομικό περιβάλλον και σε μεγάλο βαθμό, είχε κυρίως στόχο τη διαφύλαξη της ανεξαρτησίας και αμεροληψίας των αντίστοιχων επαγγελματιών, την προστασία του δημόσιου συμφέροντος ή τη διασφάλιση ποιοτικών υπηρεσιών στους καταναλωτές. Ωστόσο, πολλές από αυτές τις ρυθμίσεις έχουν ενδεχομένως ξεπεραστεί από τις εξελίξεις και πλέον δημιουργούν σοβαρές στρεβλώσεις στον ανταγωνισμό. Προστατεύουν τους «εντός του επαγγέλματος» θέτοντας ισχυρά εμπόδια εισόδου στους «εκτός του επαγγέλματος», ακόμα και όταν οι τελευταίοι πληρούν όλα τα κριτήρια επάρκειας. Η ανάγκη για απελευθέρωση των αγορών αγαθών και υπηρεσιών ώστε να ενισχυθεί ο ανταγωνισμός καθίσταται επιτακτική στο σημερινό περιβάλλον. Στην Ελλάδα, η άρση τέτοιων περιορισμών μπορεί να επιφέρει θετικές επιπτώσεις¹ στην απασχόληση, στις τιμές, στο επίπεδο των προσφερόμενων υπηρεσιών, συμβάλλοντας κατ' αυτόν τον τρόπο στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας, μέσω μιας περισσότερο ανοικτής οικονομίας με πιο εύρυθμη λειτουργία αγοράς αγαθών και υπηρεσιών.

Μεταξύ των επαγγελμάτων εκείνων για τα οποία προτείνεται χαλάρωση των ρυθμιστικών κανόνων που το διέπουν είναι και εκείνο του συμβολαιογράφου. Στην παρούσα μελέτη έγινε εκτενής επισκόπηση των χαρακτηριστικών και των παραμέτρων του επαγγέλματος αυτού και συγκριτική ανάλυση με την υπόλοιπη Ευρώπη, ώστε να αξιολογηθεί η έκταση και η ένταση των μεταβολών που θα μπορούσαν να πραγματοποιηθούν στο συγκεκριμένο επάγγελμα, στην κατεύθυνση μερικής άρσης κάποιων ρυθμίσεων.

Ο συμβολαιογράφος στην Ελλάδα, είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός το έργο του οποίου καθορίζεται από το Συμβολαιογραφικό Κώδικα. Όπως και σε άλλες 20 χώρες της ΕΕ, εφαρμόζεται ο θεσμός του συμβολαιογράφου Λατινικού τύπου. Οι κυριότεροι λόγοι που δικαιολογούν ως αναγκαίες τις ρυθμίσεις που διέπουν ορισμένους επαγγελματικούς κλάδους, σχετίζονται κυρίως με την ύπαρξη ασύμμετρης πληροφόρησης μεταξύ καταναλωτή και

¹ Τριμηνιαία έκθεση για την Ελληνική Οικονομία, 2/10, IOBE

παρόχου της υπηρεσίας, αλλά και με την έννοια της υπηρεσίας που συνιστά δημόσιο αγαθό. Στην περίπτωση του συμβολαιογράφου Λατινικού τύπου, ο σημαντικός αριθμός ρυθμίσεων εκπορεύεται από την εκχώρηση μέρους της δημόσιας εξουσίας.

Οι κυριότερες δραστηριότητες των συμβολαιογράφων στην Ελλάδα, αλλά και στις χώρες της ΕΕ που ισχύει το Λατινογενές σύστημα δικαίου, σχετίζονται με τις μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας, το οικογενειακό δίκαιο και το δίκαιο των επιχειρήσεων. Οι επιπτώσεις δε από τη διαμεσολάβησή τους, θεωρείται ότι ξεπερνούν το επίπεδο των συμβαλλόμενων μερών και διαχέονται στο σύνολο της κοινωνίας. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η μοναδική χώρα με συμβολαιογραφία Λατινικού τύπου που το επάγγελμα έχει απελευθερωθεί είναι η Ολλανδία, όπου όμως παράλληλα έχουν θεσπιστεί αυστηροί κανόνες προκειμένου να διασφαλίζεται η παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά ωστόσο, δεν συνεπάγονται ότι το σύστημα συμβολαιογραφίας Λατινικού τύπου δεν επιδέχεται βελτιώσεων που να αποβαίνουν σε όφελος του ευρύτερου δημόσιου συμφέροντος, διατηρώντας ταυτόχρονα υψηλή την ποιότητα των σχετικών υπηρεσιών. Εξάλλου, σε κάθε χώρα που εφαρμόζεται το συγκεκριμένο σύστημα εντοπίζονται διαφορές, οι οποίες προφανώς αντανάκλουν τις ιδιαιτερότητες καθεμίας από αυτές. Προκύπτει επομένως το ερώτημα σε ποιο βαθμό και ποιες από τις ρυθμίσεις που υφίστανται στο επάγγελμα θα πρέπει να αρθούν, αλλά και ποιες θα είναι οι επιπτώσεις αυτής της πολιτικής στην οικονομία και το κοινωνικό σύνολο. Για το σκοπό αυτό, η συζήτηση θα πρέπει να εστιάσει στα κυριότερα κριτήρια που διέπουν το επάγγελμα τα οποία αναφέρονται παρακάτω:

Πρόσβαση στο επάγγελμα: Στις χώρες που εφαρμόζεται η συμβολαιογραφία Λατινικού τύπου η πρόσβαση στο επάγγελμα υπόκειται σε περιορισμούς. Ο μέγιστος αριθμός τους καθορίζεται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης της χώρας, αλλά και τη γνώμη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου με σκοπό να εξασφαλίζεται η παροχή συμβολαιογραφικών υπηρεσιών σε ολόκληρη την επικράτεια της, διασφαλίζοντας ταυτόχρονα την οικονομική βιωσιμότητα κάθε συμβολαιογραφείου.

Στην Ελλάδα καταγράφεται πράγματι μεγάλος αριθμός συμβολαιογράφων (3235 συμβολαιογράφοι), με αποτέλεσμα η χώρα να εμφανίζει τη μικρότερη αναλογία κατοίκων ανά συμβολαιογράφο (3.461 κάτοικοι ανά συμβολαιογράφο) μεταξύ των χωρών της ΕΕ. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι το συμβολαιογραφικό επάγγελμα στην Ελλάδα εμφανίζει πληρότητα ως προς τον αριθμό, λαμβανομένου υπόψη και το συγκεκριμένου έργου που επιτελεί. Με δεδομένο ότι η εύρεση του άριστου αριθμού πράξεων ανά συμβολαιογράφο είναι ζήτημα υποκειμενικό, ο όγκος των ικανοποιητικών εργασιών ανά συμβολαιογράφο θα πρέπει να σταθμίζεται και με άλλους παράγοντες για τον αποτελεσματικό προσδιορισμό των συμβολαιογραφικών θέσεων σε κάθε διοικητική περιοχή. Συνεπώς, είναι αρκετά πιθανό η οριζόντια αύξηση του αριθμού των συμβολαιογράφων, με την έννοια του ίδιου ποσοστού για κάθε ειρηνοδικείο, να μην έχει

οικονομικό αντίκρισμα, αν δε ληφθούν υπ' όψη οι ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής (σε επίπεδο ειρηνοδικειακών εδρών), καθώς και άλλα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια. Η διαδικασία αυτή, γίνεται σήμερα ως ένα βαθμό ωστόσο, οι σχετικές επιτροπές θα πρέπει ενδεχομένως να στελεχωθούν και από άλλα μέλη εκτός του στενού «κλαδικού» περιβάλλοντος (σήμερα συμμετέχουν 3 δικαστικοί λειτουργοί και 2 συμβολαιογράφοι).

Άλλωστε, η ανάλυση κύριων μεγεθών που σχετίζονται με το συμβολαιογραφικό επάγγελμα, αναδεικνύει τις ιδιαιτερότητες του τύπου της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας τις τελευταίες δεκαετίες, η οποία επικεντρώθηκε γύρω από τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Στην περίπτωση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος, η συγκεκριμένη τάση καταγράφεται στο σημαντικά μεγαλύτερο αριθμό πράξεων σε Αθήνα-Θεσσαλονίκη σε σχέση με τα υπόλοιπα εφετεία της χώρας και βέβαια του μεγαλύτερου αριθμού συμβολαιογράφων. Καταγράφονται επομένως, σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των περιοχών της χώρας με δεδομένη τη ρύθμιση του γεωγραφικού περιορισμού. Αν και ως προς τον αριθμό των πράξεων ανά συμβολαιογράφο, ενδεχομένως να μην προκύπτουν ουσιώδεις διαφορές μεταξύ των ειρηνοδικειακών εδρών της χώρας, είναι πιθανό να προκύπτουν σημαντικές διαφορές ως προς τα έσοδα.

Η σημαντική αυτή διαφοροποίηση μπορεί να αποδοθεί στην αξία των αγοραπωλησιών στις μεταβιβάσεις ακινήτων – και όχι στον διαφορετικό όγκο πράξεων - από τις οποίες προέρχεται μεγάλο μέρος του εισοδήματος ενός συμβολαιογράφου (θεωρείται μάλιστα ότι το συγκεκριμένο εισόδημα αντισταθμίζει τις ζημιές που προκαλούνται από την παροχή εκείνων των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών π.χ. αποδοχή κληρονομιάς, διαθήκη, για τις οποίες προβλέπεται μικρή αμοιβή). Καθώς υπάρχουν ουσιαστικές διαφορές στις αξίες των ακινήτων ανά τη χώρα, αυτές κατά συνέπεια επηρεάζουν και το ύψος της αναλογικής αμοιβής του συμβολαιογράφου για τις πράξεις που αφορούν ακίνητα. Αυτό μπορεί να σημαίνει, για παράδειγμα, ότι ένας συμβολαιογράφος σε μια μικρή επαρχιακή πόλη συντάσσει περισσότερες συμβολαιογραφικές πράξεις για μεταβιβάσεις ακινήτων απ' ότι ένας συνάδελφος του σε ένα μεγάλο αστικό κέντρο, αλλά ταυτόχρονα εισπράττει από τη συγκεκριμένη υπηρεσία λιγότερα έσοδα, λόγω της χαμηλότερης αξίας των ακινήτων.

Θα μπορούσε επομένως να υποστηριχθεί, ότι για τον καθορισμό των θέσεων στην έδρα κάθε ειρηνοδικείου, θα πρέπει να σταθμίζονται πέραν του αριθμού συμβολαιογραφικών πράξεων και άλλοι αντικειμενικοί και μετρήσιμοι παράγοντες προκειμένου να κατανέμεται δικαιότερα και πιο αποτελεσματικά ο αριθμός των νέων συμβολαιογράφων. Η δημιουργία εξάλλου, νέων θέσεων σε περιοχές που καταγράφεται ήδη ικανοποιητικός αριθμός πράξεων και εισοδημάτων, θα συνέβαλε θετικά και στην απασχόληση, δίνοντας τη δυνατότητα και σε άλλους συμβολαιογράφους να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους. Γι' αυτό και είναι απαραίτητο στην Επιτροπή που αποφασίζει τις θέσεις να μετέχει και εκπρόσωπος του Υπουργείου Οικονομικών.

Αμοιβή: Ο συμβολαιογράφος δικαιούται πάγια αμοιβή η οποία καθορίζεται από το κράτος για τις πράξεις που καταρτίζει, την έκδοση αντιγράφων, περιλήψεων και για την παροχή υπηρεσιών που προβλέπονται από το νόμο. Επιπλέον της αμοιβής αυτής και προκειμένου για πράξεις που το αντικείμενο τους αποτιμάται σε χρήμα, λαμβάνει και αναλογική αμοιβή που υπολογίζεται με βάση την αξία που δηλώνεται στο συμβόλαιο. Οι αμοιβές καθορίζονται, τουλάχιστον ανά τριετία, με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομίας και Δικαιοσύνης, ενώ γνωμοδοτεί και η Συντονιστική Επιτροπή των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος. Αντίστοιχος τρόπος ως προς το συγκεκριμένο κριτήριο, καταγράφεται και στις υπόλοιπες χώρες όπου εφαρμόζεται το Λατινογενές σύστημα δικαίου.

Ο καθορισμός της αμοιβής συνάδει με το δημόσιο χαρακτήρα του συμβολαιογραφικού θεσμού. Το άτομο ή η επιχείρηση που χρησιμοποιεί τις συμβολαιογραφικές υπηρεσίες, επιβαρύνεται με το κόστος της υπηρεσίας, καταβάλλοντας την αμοιβή σε εκείνον που τις παρέχει κατ' εξουσιοδότηση του Κράτους. Ωστόσο, ειδικό βάρος θα πρέπει να δοθεί στην αμοιβή του συμβολαιογράφου για μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας, καθώς αποτελεί σημαντική πηγή εσόδων για το επάγγελμα, ειδικά στην Ελλάδα, όπου η ιδιοκτησία ακινήτων αποτελεί το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο νοικοκυριών και επιχειρήσεων.

Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία, για την εγκυρότητα μιας συμφωνίας ή μιας συναλλαγής αναφορικά με τη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας, απαιτείται πράξη η οποία συντάσσεται από συμβολαιογράφο. Η αμοιβή του συμβολαιογράφου για μεταβιβάσεις ακινήτων, μειώθηκε από 1,2% σε 1% επί της αναγραφόμενης αξίας του συμβολαίου τον Αύγουστο του 2009. Το σύστημα της αναλογικής αμοιβής των συμβολαιογράφων, ως ποσοστό της αξίας του συμβολαίου, θεωρείται ως ένας τρόπος επιδότησης των συναλλαγών μικρής και μέσης αξίας, οι οποίες αποτελούν την πλειοψηφία έναντι των συναλλαγών υψηλότερης αξίας που είναι σαφώς λιγότερες. Με τον τρόπο αυτό, διασφαλίζονται για το σύνολο της κοινωνίας, οι υψηλού επιπέδου συμβολαιογραφικές υπηρεσίες σε προσιτές τιμές. Όμως, ενδέχεται να οδηγούν σε μια τάση προτεραιοποίησης των υψηλά αμειβομένων υπηρεσιών και του ήσσονος ενδιαφέροντος για τις χαμηλότερες αμειβόμενες υπηρεσίες, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για το χρόνο και την ποιότητα εκτέλεσης αυτών των υπηρεσιών.

Προκύπτει το ερώτημα, αν επί του συγκεκριμένου τρόπου καθορισμού της συμβολαιογραφικής αμοιβής - για πράξεις δηλαδή που το αντικείμενο αποτιμάται σε χρήμα - θα μπορούσε να εφαρμοστεί κάποια διαφορετική πρακτική. Με βάση τη συγκριτική ανάλυση για πρακτικές που έχουν υιοθετεί σε άλλες χώρες της ΕΕ που εφαρμόζεται η συμβολαιογραφία Λατινικού τύπου, προκύπτει η εφαρμογή της κλιμακωτά μειούμενης αμοιβής καθώς η αξία του συμβολαίου αυξάνεται. Αυτός ο τρόπος αμοιβής, φαίνεται να αποτελεί μια ορθή πρακτική διεθνώς και για τον επιπρόσθετο λόγο ότι, ο όγκος της συμβολαιογραφικής εργασίας είναι συγκεκριμένος και δεν μεταβάλλεται ουσιαστικά με την αξία του ακινήτου. Αντίθετα, η πολυπλοκότητα σε κάποια μεταβίβαση μπορεί να είναι υψηλή ακόμα και σε μικρότερης αξίας

ακίνητα. Το γεγονός αυτό μάλιστα παρατηρείται στην Ελλάδα, ιδιαίτερα στις αγροτικές περιοχές, όπου για πολλά ακίνητα υπάρχουν σημαντικές ασάφειες, ακόμη και έλλειψη τίτλων ιδιοκτησίας. Η υιοθέτηση επομένως της κλιμακωτά μειούμενης αμοιβής (καθώς η αξία του ακινήτου αυξάνεται) θα μπορούσε να θεωρηθεί μια σημαντική αλλαγή στην κατεύθυνση του εξορθολογισμού των αμοιβών, ιδιαίτερα για τις μεταβιβάσεις ακινήτων μεγάλης αξίας.

Παράλληλα, για τις μεταβιβάσεις ακινήτων από μια αξία και πάνω είναι υποχρεωτική στην Ελλάδα η παράσταση και δικηγόρου, γεγονός που επιβαρύνει το σχετικό κόστος της συναλλαγής. Το γεγονός αυτό, έχει ως αποτέλεσμα η Ελλάδα να εμφανίζει το υψηλότερο κόστος συναλλαγής, συμπεριλαμβανομένων και των νομικών υπηρεσιών σε σχέση με την πλειοψηφία των άλλων χωρών της ΕΕ, όπως προκύπτει από σχετική μελέτη της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Μάλιστα, είναι χαρακτηριστικό ότι η παράσταση δικηγόρου στη μεταβίβαση ακινήτου δεν καταγράφεται σε καμία από τις χώρες της ΕΕ με συμβολαιογραφία Λατινικού τύπου, καθώς ο συμβολαιογράφος φέρει την αποκλειστική αρμοδιότητα για τις διαδικασίες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση / ορθότητα της μεταβίβασης. Ενδεχομένως λοιπόν, να είναι δόκιμο εκτός από την κλιμακωτή αμοιβή να πρέπει να τεθούν υψηλότερα όρια στις αξίες αγοραπωλησιών για την υποχρεωτική παρουσία δικηγόρων ή αυτή να καταργηθεί για κάποιο από τα συμβαλλόμενα μέρη.

Γεωγραφικός περιορισμός: Η ρύθμιση ισχύει στις χώρες που εφαρμόζεται το Λατινικό σύστημα συμβολαιογραφίας και αποσκοπεί στην εξασφάλιση της παροχής συγκεκριμένων νομικών υπηρεσιών σε όλη την επικράτεια της χώρας. Η άρση του εν λόγω κανονισμού πιθανόν να έχει μικρή ωφέλεια, ως προς την ανάπτυξη περισσότερο ανταγωνιστικών υπηρεσιών, από τη στιγμή που η συμβολαιογραφική αμοιβή είναι καθορισμένη. Πιθανότατα, θα λειτουργούσε προς όφελος των συμβολαιογράφων των περιοχών εκείνων με μικρότερο όγκο δραστηριοτήτων συγκριτικά με άλλες περιοχές της χώρας. Ωστόσο, είναι αρκετά πιθανό, η άρση της ρύθμισης να προκαλέσει τη μετατόπιση συμβολαιογράφων προς τα μεγάλα αστικά κέντρα, γεγονός που θα λειτουργήσει επιζήμια για τις λιγότερο αναπτυγμένες-αριαοκατοικημένες περιοχές της χώρας. Η εξέλιξη αυτή επομένως, θα ακυρώνει τον απώτερο σκοπό της ρύθμισης, τη διασφάλιση δηλαδή της παροχής συγκεκριμένων νομικών υπηρεσιών σε ολόκληρη τη χώρα, τις οποίες η ίδια η πολιτεία για λόγους κόστους έχει αναθέσει στους συμβολαιογράφους.

Διαφήμιση: Η απαγόρευση της διαφήμισης στο συμβολαιογραφικό επάγγελμα που ισχύει στην Ελλάδα, αλλά και στην πλειοψηφία των χωρών της ΕΕ που εφαρμόζεται ο θεσμός του συμβολαιογράφου Λατινικού τύπου δεν αποτελεί, λόγω της φύσης του επαγγέλματος, πρωτεύον στοιχείο ενός ρυθμιστικού πλαισίου.

Προϋποθέσεις εισόδου: Σε όλες τις χώρες με Λατινογενές σύστημα δικαίου ορίζονται προϋποθέσεις για το διορισμό συμβολαιογράφων, ώστε να επιλέγονται επιστήμονες με άρτια κατάρτιση στο δίκαιο κάθε χώρας. Παράλληλα, η ύπαρξη προϋποθέσεων για το διορισμό δεν μπορεί να θεωρηθεί εμπόδιο στην αγορά, από τη στιγμή όπου πρόσβαση στις κρατικές εξετάσεις έχουν όλοι οι απόφοιτοι νομικών σχολών της Ελλάδας ή αντίστοιχου αναγνωρισμένου από την Πολιτεία τριτοβάθμιου εκπαιδευτικού ιδρύματος της αλλοδαπής.

Ανεξάρτητα από τις επιμέρους ρυθμίσεις που διέπουν το επάγγελμα του συμβολαιογράφου στην Ελλάδα, θα πρέπει να επισημανθεί η ανάγκη ανάπτυξης ολοκληρωμένων υπηρεσιών κτηματολογίου για το σύνολο της χώρας. Ο εκσυγχρονισμός αυτού του τύπου, μπορεί να αποτελέσει σημαντικό εργαλείο στην εργασία των συμβολαιογράφων για την ταχύτερη και πιο ασφαλή πραγματοποίηση των μεταβιβάσεων ακινήτων, θα οδηγήσει σε μείωση του πραγματικού τους κόστους και θα επιτρέψει ενδεχομένως την επανεξέταση των υφιστάμενων ρυθμίσεων.

Από την άλλη πλευρά, στις χώρες της ΕΕ που εφαρμόζεται ο θεσμός της συμβολαιογραφίας Λατινικού τύπου καταγράφεται ο ουσιαστικός ρόλος των αρμόδιων συλλογικών οργάνων. Η συμβολή των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων είναι σημαντική, καθώς πέρα από τον εποπτικό ρόλο της επίβλεψης της εύρυθμης λειτουργίας του επαγγέλματος, έχουν σκοπό να διασφαλίζουν και τα συμφέροντα εκείνων που προσφεύγουν στις συμβολαιογραφικές υπηρεσίες. Για το λόγο αυτό, οι αρμόδιοι Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι μπορούν να συμβάλλουν στην αναθεώρηση εκείνων των άρθρων του Συμβολαιογραφικού Κώδικα, οι ρυθμίσεις των οποίων είναι πλέον αναχρονιστικές. Για παράδειγμα, μέχρι σήμερα στην Ελλάδα υπήρχε η δυνατότητα αμοιβαίας μετάθεσης συμβολαιογράφων, η οποία όμως λειτουργούσε συχνά προς όφελος εκείνων, με συγγενικά πρόσωπα στην περιοχή που γίνεται η μετάθεση. Με την τροποποίηση του Συμβολαιογραφικού Κώδικα η συγκεκριμένη ενέργεια, αν και σπάνια, δεν μπορεί να εφαρμοστεί γεγονός που μπορεί να θεωρηθεί ότι κινείται στη σωστή κατεύθυνση.

Εν κατακλείδι, ο συμβολαιογράφος Λατινικού τύπου στην Ελλάδα είναι δημόσιος λειτουργός που επιτελεί σημαντικό έργο στην ελληνική κοινωνία. Ιδιαίτερα όσον αφορά στις μεταβιβάσεις ακινήτων, είναι εγγυητής της νομιμότητας και εγκυρότητας μια συναλλαγής που είναι από τις σημαντικότερες για τον Έλληνα πολίτη. Ορισμένες όμως, από τις ρυθμίσεις που διέπουν το συμβολαιογραφικό επάγγελμα θα μπορούσαν να αναθεωρηθούν προς τις κατευθύνσεις που αναφέρθηκαν νωρίτερα. Με δεδομένη τη σημαντική απώλεια εισοδήματος, την οποία έχουν επιφέρει τα μέτρα δημοσιονομικής προσαρμογής για την ελληνική οικονομία, η υποχώρηση της ζήτησης θα έπρεπε να οδηγήσει σε μείωση τιμών σε αγαθά και υπηρεσίες που λειτουργούν ανταγωνιστικά.

Ακόμα και σε αγορές με ρυθμισμένες έως τώρα τιμές – όπως οι συμβολαιογραφικές υπηρεσίες - και μάλιστα από τη στιγμή που η χρησιμοποίηση αυτών είναι εκ του νόμου υποχρεωτική, θα έπρεπε να λαμβάνει υπόψη τις αντικειμενικές δυσκολίες που υπάρχουν στην ελληνική οικονομία, ούτως ώστε αυτές να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα για λόγους εξυπηρέτησης του κοινωνικού συμφέροντος. Άλλωστε, σε γενικότερο επίπεδο η ενίσχυση του υγιούς ανταγωνισμού σε όλες τις αγορές αγαθών και υπηρεσιών, ο εντοπισμός και η άρση στρεβλώσεων ή περιορισμών που δεν δικαιολογούνται από το κοινωνικό όφελος που επιφέρουν ή/και δεν εξυπηρετούν το σύνολο της κοινωνίας – παρά μόνο συγκεκριμένες κατηγορίες πολιτών - θα πρέπει να αποτελεί βασική αρχή στο σχεδιασμό των αντίστοιχων πολιτικών.

Κεφάλαιο 1: Τα χαρακτηριστικά της ελληνικής οικονομίας – Η έννοια του ανταγωνισμού

1.1 Εισαγωγή

Η Ελλάδα, ως κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης εμφανίζει σημαντική καθυστέρηση στην υλοποίηση Κοινοτικών Οδηγιών μεταξύ των οποίων εντάσσεται και η απελευθέρωση των αποκαλούμενων «κλειστών» επαγγελμάτων. Ωστόσο, στο πλαίσιο της δημοσιονομικής προσαρμογής και της οικονομικής στήριξης που παρέχεται προς την Ελλάδα από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, οι διαρθρωτικές αλλαγές στην ελληνική οικονομία έχουν καταστεί πλέον επιτακτικές και άμεσα εφαρμόσιμες.

Αναφορικά με τα «κλειστά» επαγγέλματα το κυριότερο επιχείρημα που αιτιολογούσε την ύπαρξη ρυθμιστικού πλαισίου, συνδέεται με την αναγκαιότητα διαφύλαξης της ανεξαρτησίας και της αμεροληψίας των ασκούντων το επάγγελμα, καθώς επίσης και με την προστασία των συμφερόντων των καταναλωτών. Ωστόσο, όπως τονίζεται και από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ορισμένες εξαιρέσεις οι οποίες επιτρέπουν την ανάπτυξη του ανταγωνισμού θα πρέπει να υιοθετηθούν για την περισσότερο εύρυθμη λειτουργία της αγοράς αγαθών και υπηρεσιών.

Μεταξύ των επαγγελμάτων για τα οποία συζητείται η αλλαγή του ρυθμιστικού πλαισίου που το διέπει είναι και εκείνο του συμβολαιογράφου. Η Ελλάδα συγκαταλέγεται μεταξύ των ευρωπαϊκών χωρών στις οποίες εφαρμόζεται ο θεσμός του συμβολαιογράφου Λατινικού τύπου. Το Λατινικό συμβολαιογραφικό σύστημα, σε αντίθεση με το Αγγλοσαξονικό, που συναντάται στο Ηνωμένο Βασίλειο, αλλά και το Σκανδιναβικό σύστημα είναι περισσότερο ρυθμιζόμενο. Ο συμβολαιογράφος Λατινικού τύπου είναι νομικός, ο οποίος συμβουλεύει και συντάσσει νομικά έγγραφα για ιδιώτες δρώντας κατ' εξουσιοδότηση του κράτους.

Στο πλαίσιο της απελευθέρωσης επομένως, προκύπτει η αναγκαιότητα οι όποιες μεταρρυθμίσεις πραγματοποιηθούν να λαμβάνουν υπ' όψιν τις ιδιαιτερότητες του επαγγέλματος, προκειμένου να ωφεληθεί πραγματικά το κοινωνικό σύνολο και η ελληνική οικονομία ευρύτερα. Σκοπός της μελέτης, είναι να αποτυπώσει τα βασικά δεδομένα της άσκησης του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στην ελληνική κοινωνία μέσω μιας συγκριτικής ανάλυσης του ρυθμιστικού πλαισίου που διέπει τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, με έμφαση στις χώρες που ακολουθούν το θεσμό της συμβολαιογραφίας Λατινικού τύπου μιας και με αυτές έχει νόημα η σύγκριση.

Πριν όμως από την ανάλυση των βασικών δεδομένων για το συμβολαιογραφικό επάγγελμα, πρέπει να εξεταστεί το γενικότερο μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας, καθώς και οι τρέχουσες ανάγκες και συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί στην ελληνική οικονομία και κοινωνία. Καμία μεταρρύθμιση ή αλλαγή που σχετίζεται με συγκεκριμένες διαστάσεις του

ελληνικού παραγωγικού συστήματος δεν μπορεί να αιτιολογηθεί με αξιόπιστο τρόπο, αν δεν συνεκτιμηθεί το υφιστάμενο θεσμικό, οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον. Επιπροσθέτως, κάθε αλλαγή είναι επιθυμητή, εφόσον προκύπτουν οφέλη που διαχέονται στο σύνολο της κοινωνίας και αντισταθμίζουν τυχόν πρόσθετα κόστη που δημιουργούνται.

1.2 Η πορεία της ελληνικής οικονομίας και η ένταξή της στο μηχανισμό οικονομικής στήριξης

Τις τελευταίες δεκαετίες η ελληνική οικονομία σημείωσε σημαντική πρόοδο πετυχαίνοντας την είσοδο της στην Οικονομική και Νομισματική Ένωση. Ο υψηλός ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, ως ένα βαθμό ήταν αποτέλεσμα της απελευθέρωσης του τραπεζικού συστήματος, της μείωσης των επιτοκίων της αγοράς λόγω της ονομαστικής σύγκλισης και της συγχρηματοδότησης των έργων υποδομής από τα Διαρθρωτικά Ταμεία της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι συγκεκριμένοι παράγοντες είχαν ως αποτέλεσμα, ο μέσος ρυθμός μεγέθυνσης του ακαθάριστου προϊόντος να είναι διπλάσιος του ευρωπαϊκού μέσου όρου την περίοδο 2001-2008 (3,8% έναντι 1,7% στην ευρωζώνη-16 και 2% στην ΕΕ-27). Παράλληλα, σημειώθηκε σταδιακή σύγκλιση του μέσου κατά κεφαλήν ΑΕΠ με το μέσο όρο της ΕΕ-27 (93% το 2009).

Ταυτόχρονα όμως, η δημοσιονομική κατάσταση που διαμορφώθηκε το 2009 ανέδειξε τις σημαντικές αδυναμίες της οικονομίας, το συνδυασμό δηλαδή υψηλού χρέους και μεγάλου δημοσιονομικού ελλείμματος. Αν και οι συγκεκριμένες αδυναμίες είχαν επισημανθεί στο παρελθόν, οι ελληνικές κυβερνήσεις δεν προχώρησαν στη λήψη των απαραίτητων εκείνων μέτρων που θα βοηθούσαν στο μετριασμό του προβλήματος. Οι συγκεκριμένες καθυστερήσεις, οφείλονται σε λόγους αδράνειας και κυρίως διστακτικότητας λόγω του σημαντικού πολιτικού κόστους που αυτές συνεπάγονταν. Επιπλέον, δεν προωθήθηκαν σε εποχές που υπήρχε περισσότερος χρόνος για ορθή αξιολόγηση των παραμέτρων και μεγαλύτερη άνεση εξεύρεσης της βέλτιστης λύσης.

Η χρηματοπιστωτική κρίση που ξεκίνησε από τις ΗΠΑ στις αρχές Σεπτεμβρίου του 2008, επεκτάθηκε σύντομα στην παγκόσμια οικονομία προκαλώντας οικονομική ύφεση. Στην Ελλάδα, οι συνέπειες της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης εμφανίστηκαν με μικρότερη ένταση και σχετική καθυστέρηση ορισμένων μηνών (πτώση ΑΕΠ κατά -2%, έναντι πτώσης -4,1% στην ευρωζώνη και -4% στην ΕΕ-27). Κύρια αιτία, αποτελεί ο χαμηλός βαθμός εξωστρέφειας της οικονομίας, αλλά και η περιορισμένη έκθεση των ελληνικών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων στα αποκαλούμενα «τοξικά» προϊόντα. Ωστόσο, η αύξηση των δαπανών και η υστέρηση των εσόδων, οδήγησαν σε σημαντική διόγκωση του ελλείμματος στο ισοζύγιο της γενικής κυβέρνησης, ενώ ο επιπρόσθετος δανεισμός που απαιτήθηκε για να καλύψει το έλλειμμα προστέθηκε στο ήδη υψηλό δημόσιο χρέος. Η συγκεκριμένη εξέλιξη, αύξησε αισθητά τον κίνδυνο να βρεθεί η κυβέρνηση σε θέση να μην μπορεί να εξυπηρετήσει τις υποχρεώσεις της.

Από τις αρχές του 2010 η κυβέρνηση προσπάθησε να αντιμετωπίσει την κρίση χρέους αρχικά με το Πρόγραμμα Σταθερότητας και Ανάπτυξης, το οποίο συμπληρώθηκε με άλλες δύο δέσμες μέτρων. Παρ' όλα αυτά, τα επιτοκιακά περιθώρια δανεισμού (spreads) συνέχισαν να αυξάνονται, καθιστώντας δυσχερή την εξυπηρέτηση του δημόσιου χρέους. Στα τέλη Απριλίου, η κυβέρνηση κατέθεσε αίτημα για χρηματοδοτική στήριξη από την Ευρωζώνη, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο. Η συμφωνία περιελάμβανε τη συμβατική δέσμευση της κυβέρνησης για την εφαρμογή των μέτρων που είχε ήδη ανακοινώσει, αλλά και την προσθήκη νέων.

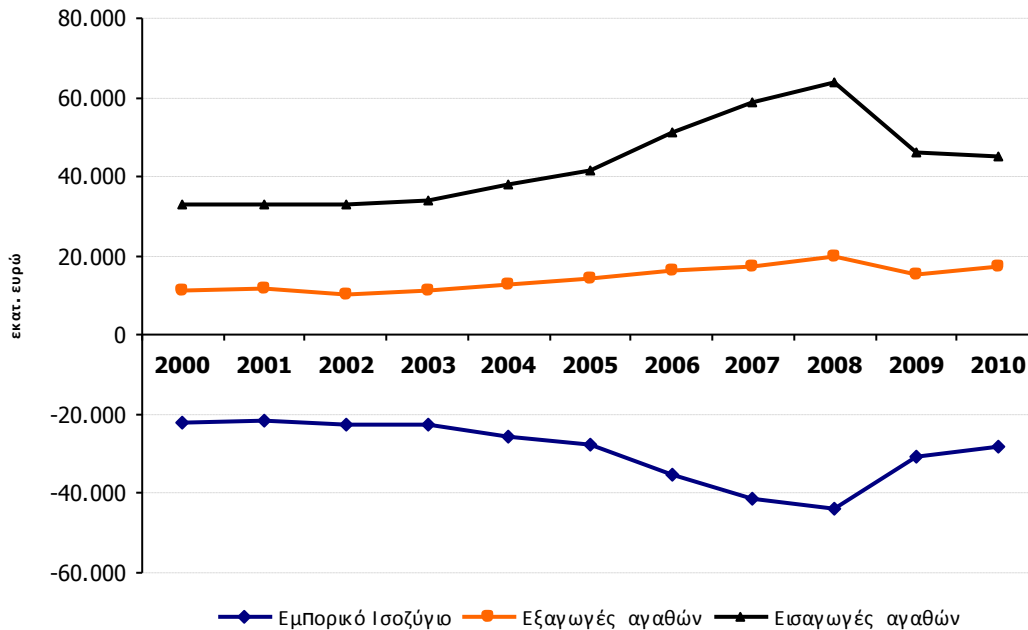
Αναλυτικότερα, η συμφωνία προβλέπει τη χρηματοδοτική στήριξη της Ελλάδας με δάνειο ύψους 110 δισ. ευρώ (περίπου 50% του ΑΕΠ), από τα οποία 30 δισ. ευρώ προέρχονται από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο. Σκοπός της χορήγησης αυτού του εξαιρετικά υψηλού ποσού, είναι η Ελλάδα να μπορέσει να αναχρηματοδοτήσει το χρέος της, χωρίς να χρειάζεται να προσφύγει στις, απαγορευτικά ακριβές, αγορές. Το δάνειο θα εκχωρείται σε τριμηνιαίες δόσεις μέχρι το μέσον του 2013, ενώ η χορήγηση των δόσεων θα εξαρτάται από το βαθμό επιτυχίας της δημοσιονομικής προσαρμογής. Η συμφωνία έχει τη μορφή νόμου και σε περίπτωση αστοχιών, υπάρχουν δεσμεύσεις για επιπλέον μέτρα. Οι αιτίες που οδήγησαν στην ανάγκη προσφυγής στο μηχανισμό, ξεφεύγουν από τις ανάγκες της παρούσας μελέτης. Ωστόσο, συνιστούν μια πραγματικότητα η οποία δεν μπορεί να αγνοηθεί.

1.3 Κύρια χαρακτηριστικά της ελληνικής οικονομίας - Η αναγκαιότητα ενός νέου αναπτυξιακού προτύπου

Η ελληνική οικονομία παρουσιάζει σημαντικές ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις υπόλοιπες οικονομίες της ΕΕ-27. Είναι χαρακτηριστικό ότι η ιδιωτική κατανάλωση στη χώρα είναι σημαντικά μεγαλύτερη από το μέσο όρο της ΕΕ (75% έναντι 65%), γεγονός που υποδεικνύει ότι η ελληνική κοινωνία καταναλώνει πολύ και αποταμιεύει λίγο. Οι αποταμιεύσεις στην Ελλάδα ανέρχονται στο 7% του ΑΕΠ σε σύγκριση με 20% στην ΕΕ. Από την άλλη πλευρά, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών από την Ελλάδα προσεγγίζουν το 1/5 του συνολικού ακαθάριστου προϊόντος της χώρας, όταν η Πορτογαλία για παράδειγμα – χώρα με αντίστοιχα δημοσιονομικά χαρακτηριστικά με εκείνα της Ελλάδας – εξάγει το 1/3 σχεδόν του ΑΕΠ της.

Αντίστοιχη στρέβλωση παρατηρείται και στη συνολική προσφορά, καθώς η παραγωγή είναι εσωστρεφής και προσανατολισμένη στην εσωτερική κατανάλωση. Οι εξαγωγές περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο προϊόντα και υπηρεσίες σχετικά χαμηλής ή μεσαίας ποιότητας και έντασης τεχνολογίας, ενώ η συμμετοχή σε αυτές των καινοτόμων προϊόντων και υπηρεσιών είναι μικρή. Η συγκεκριμένη εξέλιξη, υποδεικνύει ότι η υστέρηση της Ελλάδας στις επιδόσεις του «τριγώνου της γνώσης» (Παιδεία-Ερευνα-Καινοτομία) αντανακλάται και στη δομή της παραγωγής και των εξαγωγών της.

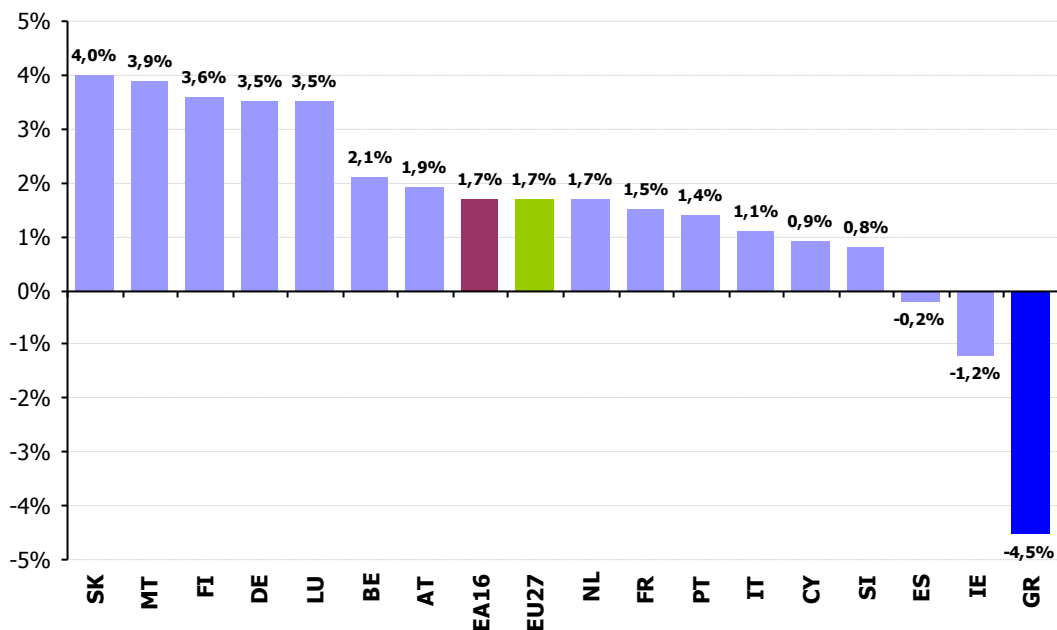
Διάγραμμα 1.1: Εισαγωγές, εξαγωγές και εμπορικό ισοζύγιο στην Ελλάδα, 2000-2010



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Οι συγκεκριμένες αδυναμίες σε συνδυασμό με τα δημοσιονομικά μέτρα που υιοθετήθηκαν στη διάρκεια του 2010 επέφεραν σημαντική πτώση στις δημόσιες επενδύσεις και την κατανάλωση (δημόσια και ιδιωτική), με αποτέλεσμα το ακαθάριστο προϊόν να υποχωρήσει κατά -4,5% σε σχέση με το 2009.

Διάγραμμα 1.2: Ρυθμός μεταβολής του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος στις χώρες της Ευρωζώνης-16, 2010

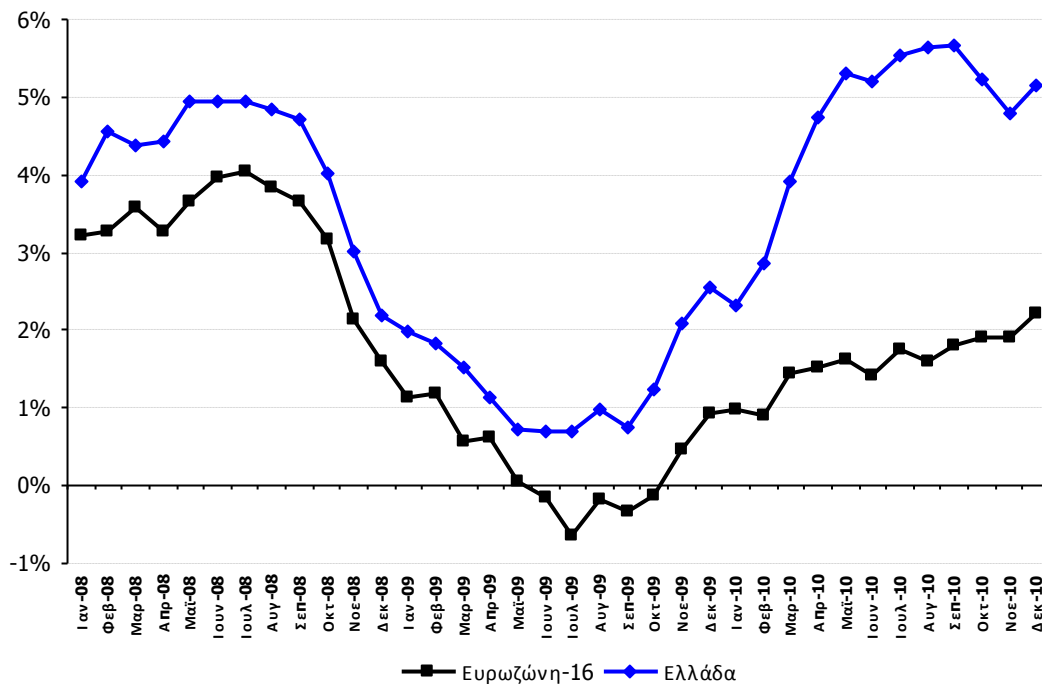


Πηγή: Eurostat

Η συγκεκριμένη αρνητική επίδοση είναι η χειρότερη στις χώρες της ευρωζώνης (Διάγραμμα 1.2), καθώς στην Ιρλανδία - η οποία όπως και η Πορτογαλία έχουν ενταχθεί στο μηχανισμό οικονομικής στήριξης - η υποχώρηση του ΑΕΠ κυμάνθηκε στο -1,2%. Προκύπτει επομένως το συμπέρασμα ότι ενώ οι ευρωπαϊκές οικονομίες ανακάμπτουν της κρίσης, η Ελλάδα αδυνατεί να επωφεληθεί (με εξαίρεση ορισμένους τομείς όπως οι εξαγωγές, η ναυτιλία και ο τουρισμός) από την τρέχουσα οικονομική συγκυρία.

Επιπλέον, τα προβλήματα της ελληνικής οικονομίας αποτυπώνονται στο επίπεδο των τιμών, αλλά και στην αγορά εργασίας. Το 2010, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή σημειώθηκε ο υψηλότερος πληθωρισμός στην ευρωζώνη-16 και ο 3^{ος} υψηλότερος μεταξύ των κρατών-μελών της ΕΕ. Ο διαχρονικά υψηλότερος πληθωρισμός στην Ελλάδα από το μέσο ευρωπαϊκό αποδίδεται κυρίως στη σημαντική ενεργειακή εξάρτηση της χώρας (η μεγαλύτερη στην ΕΕ-27) από το πετρέλαιο, ενώ αντανακλά και τις σημαντικές αυξήσεις στον ειδικό φόρο κατανάλωσης και τους έμμεσους φόρους στο πλαίσιο της δημοσιονομικής προσαρμογής.

Διάγραμμα 1.3: Δείκτης τιμών καταναλωτή (εναρμονισμένος) για την Ελλάδα και την Ευρωζώνη-16, 2008-2010



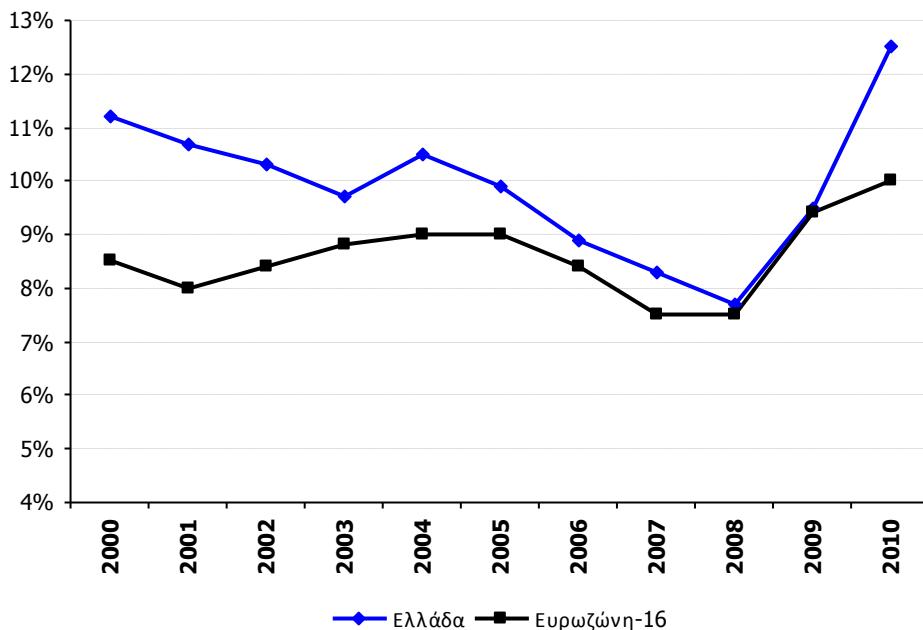
Πηγή: Eurostat **Επεξεργασία στοιχείων:** IOBE

Παράλληλα όμως, το υψηλό επίπεδο μεταβολής των τιμών υποδεικνύει και τις στρεβλώσεις που καταγράφονται σε ορισμένες αγορές αγαθών και υπηρεσιών όπου παρατηρούνται ολιγοπωλιακές συγκεντρώσεις και «κλειστά επαγγέλματα», με συνέπεια να ευνοούν την επίτευξη υψηλών περιθωρίων κέρδους. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτυπώνεται στην πορεία

του δομικού πληθωρισμού (του σταθμικού δηλαδή μέσου όρου των μεταβολών των τιμών όλων των ειδών εκτός των καυσίμων και των νωπών οπωροκηπευτικών), ο οποίος κυμαίνεται σταθερά σε υψηλότερο επίπεδο - τουλάχιστον κατά μία εκατοστιαία μονάδα - από το μέσο όρο των χωρών-μελών της ευρωζώνης-16.

Αντίστοιχη τάση καταγράφεται και στην αγορά εργασίας. Η ανεργία, αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα της ελληνικής οικονομίας επηρεάζοντας σε σημαντικό βαθμό συγκεκριμένες ομάδες του πληθυσμού. Το ποσοστό των ανέργων την τελευταία δεκαετία βρέθηκε, με εξαίρεση τη διετία 2008-2009, σταθερά πάνω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, ενώ το 2010 διαμορφώθηκε στο 12,5% (έναντι 10% στην ευρωζώνη-16) με το συνολικό αριθμό των ανέργων στη χώρα να φτάνει τους 629 χιλ. Σε διαχρονικό επίπεδο, η ανεργία πλήττει εντονότερα τις γυναίκες και τα νεαρά άτομα, ενώ τείνει να διαρκεί περισσότερο συγκριτικά με τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Επίσης, σημαντικό μέρος των ανέργων (οι νέοι άνεργοι) δεν διαθέτει προηγούμενη εργασιακή εμπειρία με αποτέλεσμα η ένταξή τους στην απασχόληση να καθίσταται δυσκολότερη.

Διάγραμμα 1.4: Ποσοστό ανεργίας στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη-16, 2000-2010



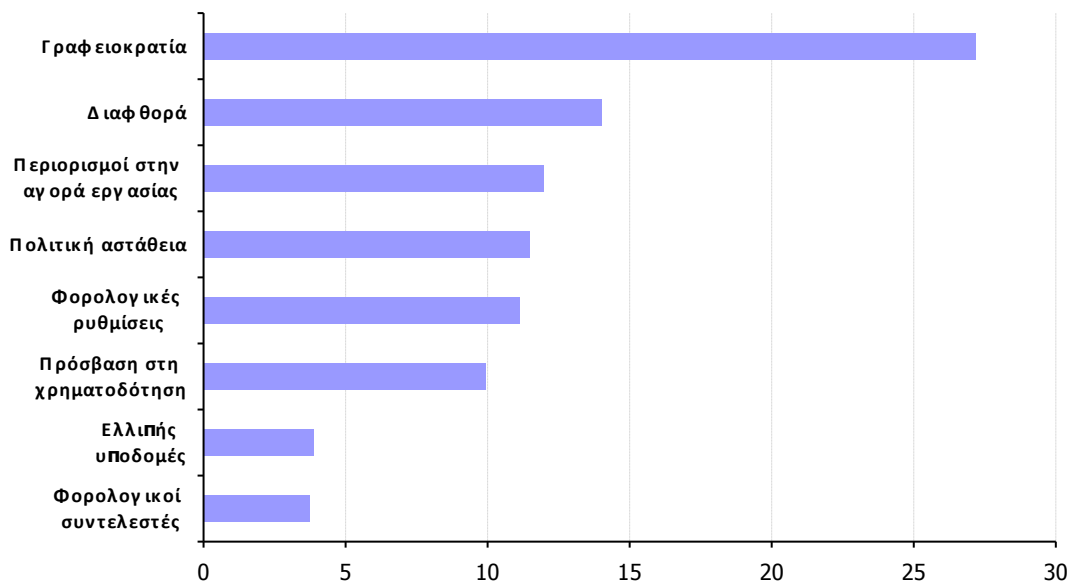
Πηγή: Eurostat

Από την άλλη πλευρά, οι χαμηλές επιδόσεις της χώρας ως προς την ανταγωνιστικότητα αποτυπώνονται και στους δείκτες ανταγωνιστικότητας του World Economic Forum (WEF). Σύμφωνα με πρόσφατη έκθεση του^[21] η Ελλάδα υποχώρησε κατά 12 θέσεις στην κατάταξη του συνολικού δείκτη ανταγωνιστικότητας καταλαμβάνοντας την 83^η θέση μεταξύ 139 κρατών. Η πορεία αυτή, είναι αποτέλεσμα της επιδείνωσης κυρίως του μακροοικονομικού περιβάλλοντος της χώρας λόγω της αναθεώρησης του ελλείμματος και της κρίσης χρέους.

Είναι ενδεικτικό ότι ως προς το συγκεκριμένο δείκτη (μακροοικονομικό περιβάλλον), σημειώνεται υποχώρηση της χώρας κατά είκοσι θέσεις (123^η στη συνολική κατάταξη).

Οι κυριότεροι παράγοντες που θέτουν εμπόδια στην ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας είναι η υψηλή γραφειοκρατία στη δημόσια διοίκηση, η διαφθορά και οι ακαμψίες στην αγορά εργασίας οι οποίες, σύμφωνα με τη μελέτη, αποτελούν τροχοπέδη στην προσπάθεια ανάκαμψης της οικονομίας. Το γεγονός αυτό, υποδεικνύει την αναγκαιότητα των μεταρρυθμίσεων ως προς το ασφαλιστικό, αλλά και την υιοθέτηση των μέτρων εκείνων που αυξάνουν την ευελιξία στην αγορά εργασίας. Ταυτόχρονα όμως, τονίζεται ότι η Ελλάδα διαθέτει σημαντικές δυνατότητες προκειμένου να ανακάμψει, όπως η επάρκεια καταρτισμένου εργατικού δυναμικού, το οποίο είναι σε θέση να υιοθετήσει τις νέες τεχνολογίες για την αύξηση της παραγωγικότητας.

Διάγραμμα 1.5: Κύρια εμπόδια ανάπτυξης της επιχειρηματικότητας στην ελληνική οικονομία



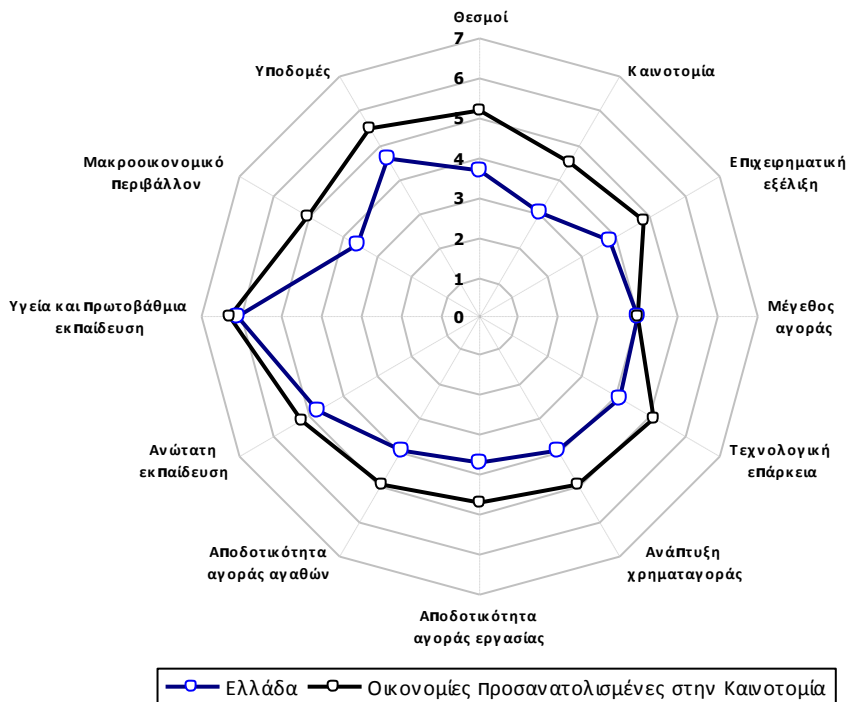
Πηγή: WEF

Ενδεικτικό επίσης, της φάσης στην οποία έχει εισέλθει η ελληνική οικονομία αποτελεί το γεγονός ότι μεταξύ των χωρών της ΕΕ, η Ελλάδα καταλαμβάνει την τελευταία θέση σε όρους ανταγωνιστικότητας. Με βάση το γενικό δείκτη ανταγωνιστικότητας ο οποίος προσφέρει σημαντικές πληροφορίες ως προς τις αδυναμίες, αλλά και τα πλεονεκτήματα τα οποία κάθε χώρα της ΕΕ επιδεικνύει προκύπτει ότι οι Σκανδιναβικές χώρες, η Γερμανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γαλλία και οι χώρες της Benelux (Βέλγιο, Ολλανδία, Λουξεμβούργο) συγκαταλέγονται ανάμεσα στις 20 πιο ανταγωνιστικές οικονομίες παγκοσμίως. Ωστόσο, καθεμία επιτυγχάνει το αποτέλεσμα αυτό επενδύοντας σε διαφορετικές πολιτικές. Οι Σκανδιναβικές χώρες και οι χώρες της Benelux, αντισταθμίζουν το μικρό μέγεθος της αγοράς τους με τους ισχυρούς θεσμούς, το εκπαιδευτικό τους σύστημα και την ικανότητά τους στην

ανάπτυξη της καινοτομίας, ενώ η Γερμανία και η Ολλανδία στην ανάπτυξη της τεχνολογίας και την έμφαση στις εξαγωγές.

Προκύπτει επομένως, το συμπέρασμα ότι η Ελλάδα καλείται να αντιμετωπίσει μια διπλή πρόκληση: την αποκατάσταση της δημοσιονομικής της αξιοπιστίας και παράλληλα την επαναφορά των μεγθών σε τροχιά που θα εγγυάται ένα βιώσιμο δημοσιονομικό μέλλον. Για το σκοπό αυτό, απαιτείται η υιοθέτηση ενός νέου αναπτυξιακού προτύπου το οποίο θα δίνει έμφαση στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας και στην στροφή της παραγωγικής διαδικασίας σε αγαθά και υπηρεσίες υψηλότερης προστιθέμενης αξίας. Η χώρα καλείται να ενισχύσει την εξωστρέφεια της, αναζητώντας νέες αγορές που θα μπορέσει να προωθήσει τα προϊόντα της. Χαρακτηριστικά παραδείγματα εξωστρέφειας, αποτελούν η ναυτιλία και ο τουρισμός, οι πλέον ανταγωνιστικοί τομείς της ελληνικής οικονομίας, οι οποίοι συνεισφέρουν σημαντικά στην οικονομική ανάπτυξη προσφέροντας σημαντικό αριθμό θέσεων εργασίας, καθώς και εισπράξεις που εισρέουν από το εξωτερικό.

Διάγραμμα 1.6: Η ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μέσα από συγκεκριμένες κατηγορίες στην Ελλάδα και τις προσανατολισμένες στην καινοτομία οικονομίες



Πηγή: World Economic Forum

Τέλος, διαφαίνεται ότι θα πρέπει να αρθούν οι περιορισμοί εκείνοι που εμποδίζουν την ανάπτυξη του ανταγωνισμού και έχουν ως αποτέλεσμα να καταγράφονται υψηλές τιμές σε ορισμένα αγαθά και υπηρεσίες. Αν και επισημαίνεται το μικρό μέγεθος της αγοράς (και η λιγότερο αναπτυγμένη καταναλωτική συνείδηση στην ελληνική κοινωνία), οι ολιγοπωλιακές συγκεντρώσεις αποτελούν κύρια αιτία των στρεβλώσεων στην αγορά, γεγονός που

διαφαίνεται και από την ακαμψία των τιμών παρά τη σημαντική απώλεια εισοδήματος που υφίστανται τα ελληνικά νοικοκυριά, την αύξηση της ανεργίας και την οικονομική αβεβαιότητα. Παράλληλα, σε ορισμένους κλάδους καταγράφονται ρυθμίσεις οι οποίες εμποδίζουν την ανάπτυξη του ανταγωνισμού. Πολλές από αυτές, οι οποίες υιοθετήθηκαν στο παρελθόν προκειμένου να προστατευθεί και το κοινωνικό σύνολο είναι πλέον αναχρονιστικές και απαιτούν την άμεση τροποποίηση ή κατάργησή τους. Χαρακτηριστικά παραδείγματα, αποτελούν οι άδειες φορτηγών οχημάτων δημοσίας χρήσης ή η κρουαζιέρα, όπου το καμποτάζ αν και θεωρήθηκε μέτρο για την προστασία των Ελλήνων ναυτικών οδήγησε σε αντίθετα αποτέλεσμα, καθώς η χώρα έμεινε εκτός της ανάπτυξης αφετηριών προορισμών για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα.

Η άρση των αγκυλώσεων θεωρείται ότι θα συμβάλλει ουσιαστικά στην απελευθέρωση των υγιών δυνάμεων του τόπου, συνεισφέροντας σημαντικά σε τομείς της οικονομίας όπως η απασχόληση. Στην επόμενη ενότητα, γίνεται αναφορά στα πλεονεκτήματα του ανταγωνισμού και τις πιθανές ρυθμίσεις που υιοθετούνται και οι οποίες στις περισσότερες περιπτώσεις εμποδίζουν την ανάπτυξη του. Έρευνες του IOBE, αλλά και άλλων εγχώριων και διεθνών ερευνητικών οργανισμών, έχουν δείξει ότι το άνοιγμα των επαγγελμάτων και των αγορών (συμπεριλαμβανομένης και της αγοράς εργασίας) και η κατάργηση των αναχρονιστικών εμποδίων στην επιχειρηματικότητα, κατά τρόπον ώστε η Ελλάδα να συγκλίνει στο μέσο ρυθμιστικό επίπεδο της Ευρωζώνης, μπορούν να επιφέρουν (εφάπαξ) αύξηση του ΑΕΠ άνω του 17% μακροπρόθεσμα και περίπου 10% σε ορίζοντα δεκαετίας.

Στη συνέχεια ακολουθεί αναφορά στα αποκαλούμενα «ελεύθερα επαγγέλματα», όπως και στα κυριότερα επιχειρήματα υπέρ και εναντίον των ρυθμίσεων που έχουν υιοθετηθεί για την άσκηση τους. Σε αυτή την κατηγορία έχει ενταχθεί και το επάγγελμα του συμβολαιογράφου, αν και σε σχέση με άλλες κατηγορίες ελεύθερων επαγγελμάτων (π.χ. δικηγόρους, μηχανικούς κ.α.) διαφέρει, καθώς αποτελεί δημόσιο λειτουργήμα το οποίο απολαμβάνει της συνταγματικής προστασίας (Αιτιολογική Έκθεση Ν. 3919/2011).

1.4 Η έννοια του ανταγωνισμού

Η ενίσχυση του ανταγωνισμού σε μια οικονομία αποφέρει σημαντικά οφέλη για τους καταναλωτές όπως οι χαμηλότερες τιμές, η βελτίωση της αποδοτικότητας και η ανάπτυξη της καινοτομίας. Για το σκοπό αυτό στις περισσότερες χώρες υιοθετούνται κανονισμοί μέσα από τη νομοθεσία, προκειμένου οι επιχειρήσεις να αποτρέπονται από τη δυνατότητα να συντονίζουν τις στρατηγικές τους αναφορικά με θέματα όπως, οι τιμές, οι ποσότητες και το μερίδιο αγοράς.

Ωστόσο, παρά το γεγονός ότι η εύρυθμη λειτουργία της οικονομικής δραστηριότητας θα πρέπει να στηρίζεται σε ανταγωνιστικά πρότυπα, σε ορισμένες αγορές παρατηρούνται

ρυθμίσεις οι οποίες μειώνουν την ένταση του ανταγωνισμού επηρεάζοντας άμεσα το επίπεδο των τιμών. Τέτοιες ρυθμίσεις, καταγράφονται κυρίως σε επίπεδο δημόσιου τομέα και αφορούν στη δημιουργία μονοπωλίων σε ορισμένους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας. Σε άλλες περιπτώσεις καταγράφονται ρυθμίσεις στις άδειες λειτουργίας επιχειρήσεων και στο ωράριο λειτουργίας.

Από την άλλη πλευρά, σε ορισμένες επαγγελματικές ομάδες η ρύθμιση ως προς την είσοδο περιλαμβάνει τη διασφάλιση ποιοτικών προδιαγραφών κατά την άσκηση του επαγγέλματος. Σε κάποιες χώρες για παράδειγμα, επιβάλλονται ρυθμίσεις όσον αφορά στη λειτουργία των φαρμακείων οι οποίες μπορούν να πάρουν μορφές όπως: α) ο περιορισμός του αριθμού τους βάσει μιας προκαθορισμένης γεωγραφικής περιοχής ή ανά πληθυσμιακό αριθμό, β) κρατικός έλεγχος, όπως στη Σουηδία όπου ο αριθμός τους ελέγχεται από συγκεκριμένη υπηρεσία. Αν και η καθολική παροχή υπηρεσιών, αποτελεί βασική αιτιολόγηση για τις ρυθμίσεις σχετικά με τον τόπο εγκατάστασής των φαρμακοποιών, οι ίδιοι περιορισμοί είναι πιθανόν να αποτελούν εμπόδιο στον ανταγωνισμό. Ακόμα και στις περιπτώσεις που οι τιμές ρυθμίζονται, οι περιορισμοί ενδεχομένως να επηρεάσουν την ποιότητα και την ποικιλία των προσφερόμενων υπηρεσιών.

Τα ελεύθερα επαγγέλματα όπως οι μηχανικοί, οι αρχιτέκτονες, οι λογιστές, οι δικηγόροι και οι συμβολαιογράφοι υπόκεινται σε ρυθμίσεις που αφορούν τους περιορισμούς στα αποκλειστικά δικαιώματα (π.χ. είσοδος, αμοιβές), τη συνεργασία με άλλους επαγγελματικούς κλάδους και τον περιορισμό στη διαφήμιση. Από την πλευρά των συγκεκριμένων επαγγελματικών συλλόγων, τα επιχειρήματα που προβάλλονται για την ύπαρξη αυτών των περιορισμών είναι η προστασία του κοινωνικού συνόλου μέσα από την παροχή προς τους πολίτες ποιοτικών υπηρεσιών. Στον αντίποδα, υπάρχει ο ισχυρισμός πως το συγκεκριμένο πλαίσιο είναι πιθανόν να οδηγήσει σε αύξηση των χρεώσεων, αλλά και στην υποβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Υπάρχουν επίσης περιπτώσεις, στις οποίες δίνεται η δυνατότητα της αυτορύθμισης, η οποία διαφέρει από τον παραδοσιακό τρόπο των ρυθμίσεων που επιβάλλονται μέσα από νομοθετικές πράξεις της ίδιας της πολιτείας. Παραδείγματα αυτορύθμισης, αποτελούν οι προδιαγραφές διαφήμισης ή η ανάπτυξη τεχνικών προδιαγραφών και συμφωνιών λειτουργίας. Συνήθως, τα κυριότερα πλεονεκτήματα της αυτορύθμισης σχετίζονται με τη δυνατότητα ενίσχυσης της συλλογικότητας ενός επαγγελματικού σώματος, γεγονός που επιφέρει θετικές επιπτώσεις στην αξιοπιστία (επομένως και την εγκυρότητα) των παρεχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών. Ωστόσο και σε αυτή την περίπτωση, εγείρονται σημαντικές ανησυχίες για πρακτικές που μπορεί να έχουν ως στόχο την ανάπτυξη εμποδίων στον ανταγωνισμό. Αυτό συμβαίνει, κυρίως λόγω, της δυνατότητας που δίνει η αυτορύθμιση σε επαγγελματικές ομάδες να προχωρήσουν σε συμφωνίες και στρατηγικές αναφορικά με τα μερίδια αγοράς, τις τιμές και τις ποσότητες που

διακινούνται στην αγορά. Η πιθανότητα εμφάνισης σχετικών αθέμιτων πρακτικών, είναι περισσότερο πιθανή σε αγορές με μικρό αριθμό ανταγωνιστών, αν και η υιοθέτηση αντι-ανταγωνιστικών μέτρων μπορεί να προκύψει ανεξαρτήτως του μεγέθους μιας αγοράς.

Γενικότερα, θα μπορούσε να ειπωθεί ότι οι ρυθμίσεις που απαλλάσσουν μερικώς ή πλήρως, επιχειρηματικές δραστηριότητες από την εθνική νομοθεσία περί ανταγωνισμού, στις περισσότερες των περιπτώσεων δρουν ανασταλτικά στον ανταγωνισμό. Η απαλλαγή αυτή, όπως και η θέσπιση κοινών μέτρων από ανταγωνιστές, λειτουργούν επιζήμια στις αγορές για τους καταναλωτές προσφέροντας παράλληλα ένα είδος προστατευτισμού στις δραστηριότητες των εν λόγω επιχειρήσεων. Δεδομένου όμως, ότι σκοπός της μελέτης αποτελεί η εξέταση του ρυθμιστικού πλαισίου που διέπει τη λειτουργία του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στην Ελλάδα, στην επόμενη ενότητα γίνεται αναφορά στα κυριότερα χαρακτηριστικά των ελεύθερων επαγγελμάτων – στο οποίο εντάσσεται και εκείνο του συμβολαιογράφου -, τους κυριότερους κανονισμούς που τα χαρακτηρίζουν, αλλά και την αιτιολόγηση στην οποία αυτοί έχουν στηριχθεί.

1.5 Τα ελεύθερα επαγγέλματα – Επιχειρήματα υπέρ και κατά ενός ρυθμιστικού πλαισίου

Σύμφωνα με τον ορισμό του ευρωπαϊκού κοινοβουλίου, ελεύθερα επαγγέλματα είναι τα επαγγέλματα που ασκούνται με βάση συγκεκριμένα προσόντα σε προσωπική και ανεξάρτητη βάση, παρέχοντας υπηρεσίες προς το συμφέρον του πελάτη και του κοινού. Η άσκηση ελεύθερου επαγγέλματος, ενδέχεται να υπόκειται σε ειδικούς νομικούς περιορισμούς που βασίζονται στην εθνική νομοθεσία κάθε χώρας, αλλά και σε διατάξεις που θεσπίζουν αυτόνομα οι επαγγελματικοί φορείς για τη διασφάλιση και ανάπτυξη του επαγγελματισμού, της ποιότητας των υπηρεσιών και το αμοιβαίο επίπεδο εμπιστοσύνης με τους πελάτες.

Μεταξύ των ελεύθερων επαγγελμάτων συγκαταλέγονται εκείνα του δικηγόρου και του συμβολαιογράφου (νομικά επαγγέλματα), του μηχανικού, του αρχιτέκτονα και του λογιστή². Οι ελεύθεροι επαγγελματίες παροχής διανοητικών υπηρεσιών, για να είναι σε θέση να ασκήσουν το επάγγελμά τους θα πρέπει να διαθέτουν ειδική εκπαίδευση θεωρητικής ή θετικής κατεύθυνσης. Χαρακτηριστικό γνώρισμα αποτελούν επίσης, τα υψηλά επίπεδα ρύθμισης που συνήθως αφορούν στον αριθμό των εισερχομένων στην αγορά, στις τιμές χρέωσης, στη

² Στην κατηγορία των ελεύθερων επαγγελμάτων ανήκουν επίσης, οι γιατροί, οδοντίατροι, κτηνίατροι, φυσιοθεραπευτές, βιολόγοι, ψυχολόγοι, μαιές, δικηγόροι, δικολάβοι, άμισθοι υποθηκοφύλακες, δικαστικοί επιμελητές, χημικοί, γεωπόνοι, γεωλόγοι, δασολόγοι, ωκεανογράφοι, σχεδιαστές, δημοσιογράφοι, συγγραφείς, διερμηνείς, ξεναγοί, μεταφραστές, καθηγητές, γλύπτες ή ζωγράφοι ή σκιτσογράφοι ή χαράκτες, ηθοποιοί, εκτελεστές μουσικών έργων ή μουσουργοί, καλλιτέχνες κέντρων διασκέδασης, χορευτές, χορογράφοι, σκηνοθέτες, σκηνογράφοι, ενδυματολόγοι, διακοσμητές, οικονομολόγοι, αναλυτές, προγραμματιστές, ερευνητές ή σύμβουλοι επιχειρήσεων, λογιστές ή φοροτέχνες, αναλογιστές, κοινωνιολόγοι, κοινωνικοί λειτουργοί και εμπειρογνώμονες. Επιπλέον, εντάσσονται οι ορκωτοί λογιστές και τα παραϊατρικά επαγγέλματα.

διάρθρωση των επιχειρήσεων, στη δυνατότητα διαφήμισης και στις δραστηριότητες που έχουν δικαίωμα να ασκούνται αποκλειστικά από τα μέλη του επαγγέλματος.

Αν και ορισμένοι ρυθμιστικοί κανόνες μπορούν να δικαιολογηθούν στη βάση της διασφάλισης της υψηλής ποιότητας παρεχόμενων υπηρεσιών, αρκετοί από τους παραδοσιακούς περιορισμούς οι οποίοι εφαρμόζονται από συγκεκριμένες επαγγελματικές οργανώσεις είναι ιδιαίτερα δεσμευτικοί ως προς την ανάπτυξη του ανταγωνισμού. Για παράδειγμα, οι ρυθμίσεις ως προς την αμοιβή, ο περιορισμός στη διαφήμιση και τα εμπόδια εισόδου μπορεί να οδηγήσουν τις τιμές σε υψηλότερο επίπεδο από αυτές που θα είχαν διαμορφωθεί σε καθεστώς ελεύθερου ανταγωνισμού. Επιπλέον, οι κανονισμοί για τη διάρθρωση των εταιριών, ενδέχεται να λειτουργούν ανασταλτικά στην ανάπτυξη καινοτόμων υπηρεσιών, αλλά και επιχειρήσεων που επιτυγχάνουν αποτελεσματική διαχείριση του κόστους λειτουργίας τους.

Οι βασικοί λόγοι για τους οποίους οι ρυθμίσεις σε συγκεκριμένες επαγγελματικές υπηρεσίες θεωρούνται απαραίτητες, στηρίζονται κατ' αρχήν στην έννοια της "ασύμμετρης πληροφόρησης"^[1] μεταξύ των πελατών και εκείνων που παρέχουν την υπηρεσία. Οι επαγγελματικές υπηρεσίες, συχνά αποκαλούνται «αγαθά εμπιστοσύνης» (credence goods), εννοώντας ότι η ποιότητα τους είναι δύσκολο να εκτιμηθεί χωρίς να υπάρξει προηγούμενη παρατήρηση (δηλαδή κατανάλωση ή χρησιμοποίηση τους). Σε αυτή την περίπτωση, ο καταναλωτής-πελάτης δεν διαθέτει (συνήθως) την απαραίτητη γνώση προκειμένου να κρίνει εάν η προσφερόμενη υπηρεσία στερείται εγκυρότητας ή αν εξυπηρετούνται στο μέγιστο βαθμό τα συμφέροντα του. Η ασυμμετρία στην πληροφόρηση, καταδεικνύει ότι ο επαγγελματίας μπορεί να έχει μικρότερο κίνητρο για την προσφορά υψηλού επιπέδου υπηρεσιών οι οποίες διασφαλίζουν τις συναλλαγές, αλλά και τα συμφέροντα του πελάτη του.

Η «εξωτερικότητα» αποτελεί το δεύτερο επιχείρημα υπέρ της ύπαρξης ρυθμιστικού πλαισίου. Η συγκεκριμένη έννοια στην ουσία περιγράφει τις πιθανές επιπτώσεις που μπορεί να έχει η παροχή μιας υπηρεσίας εκτός από τον αγοραστή της και σε τρίτους. Για παράδειγμα, ένα κτίριο που έχει πλημμελώς ανεγερθεί (για παράδειγμα ανεπαρκής στατική μελέτη από ένα πολιτικό μηχανικό) μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια ασφάλεια ή μια εσφαλμένη συμβολαιογραφική πράξη να συνεπάγεται σημαντικά δικαστικά έξοδα από το θιγόμενο. Είναι επομένως πολύ πιθανό, οι πάροχοι και οι αγοραστές των υπηρεσιών να υποεκτιμούν τους πιθανούς κίνδυνους αγνοώντας κατ' αυτό τον τρόπο τις εξωτερικές επιπτώσεις.

Το τρίτο επιχείρημα, σχετίζεται με την έννοια των «δημοσίων αγαθών», η προσφορά των οποίων από ορισμένες επαγγελματικές ομάδες συνεπάγεται σημαντικά οφέλη για το κοινωνικό σύνολο (συνακόλουθα και η έννοια του δημόσιου αγαθού). Για παράδειγμα, τα αγαθά αυτά μπορεί να συνδέονται με την ορθή άσκηση της δικαιοσύνης ή την ανάπτυξη συγκοινωνιακών υπηρεσιών υψηλής ποιότητας για τους πολίτες. Η απουσία επομένως ρυθμίσεων είναι πιθανό να επιφέρει αναποτελεσματικότητες σε ορισμένες αγορές επαγγελματικών υπηρεσιών, οι

οποίες με τη σειρά τους δεν θα ανταποκρίνονται στις ποσοτικές και ποιοτικές απαιτήσεις προσφοράς συγκεκριμένων αγαθών.

Από την άλλη πλευρά, εκείνοι που αντιμετωπίζουν με σκεπτικισμό την ύπαρξη ρυθμιστικών παρεμβάσεων, υποστηρίζουν ότι τα εμπόδια εισόδου και η ύπαρξη ποιοτικών κριτηρίων υπηρετούν μόνο τις ανάγκες (συμφέροντα) συγκεκριμένων κλάδων-κοινωνικών ομάδων. Επαγγελματικές άδειες, ελάχιστα απαιτούμενα προσόντα, έλεγχος εισόδου και κατώτατες αμοιβές συνιστούν αποτρεπτικές του ανταγωνισμού πρακτικές, οι οποίες διατηρούνται από επαγγελματικούς κλάδους προκειμένου να επωφεληθούν από πιθανές μονοπωλιακές καταστάσεις και επομένως να εξασφαλίσουν μεγαλύτερα περιθώρια κέρδους.

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, υπάρχει χώρος για την τροποποίηση ή/και την κατάργηση ενός σημαντικού αριθμού υφιστάμενων κανονιστικών περιορισμών και την καθιέρωση νέων κανόνων που να προάγουν τις αρχές της ελεύθερης αγοράς. Οι μεταρρυθμίσεις αυτές, θα πρέπει να στοχεύουν στη μείωση του κόστους (χαμηλότερες χρεώσεις) και στην παροχή υψηλότερης ποιότητας υπηρεσιών, μέσω της αύξησης του ανταγωνισμού. Επομένως, μια αμοιβαία συναινετική πολιτική κινείται στην ουσία στο ενδιάμεσο των συγκεκριμένων θέσεων, αναγνωρίζοντας ότι αν και ορισμένου τύπου ρυθμίσεις είναι βάσιμα αιτιολογημένες υπάρχει ταυτόχρονα, η αναγκαιότητα να απομακρυνθούν οι μη αναγκαίοι και δυσανάλογοι περιορισμοί για την ανάπτυξη του ανταγωνισμού.

1.6 Σκοπός και δομή της μελέτης

Στο πλαίσιο της απελευθέρωσης των αποκαλούμενων «κλειστών επαγγελμάτων» στην οποία οφείλει η κυβέρνηση να προχωρήσει με βάση τους όρους του Μνημονίου έχει ενταχθεί και το συμβολαιογραφικό επάγγελμα. Το συγκεκριμένο επάγγελμα ωστόσο, ως νομικό, εμφανίζει ορισμένες ιδιαιτερότητες σε σχέση με άλλα ελεύθερα επαγγέλματα, κυρίως λόγω της εκχώρησης μέρους της δημόσιας εξουσίας από την πολιτεία. Για το λόγο αυτό, ο συμβολαιογράφος θεωρείται δημόσιος λειτουργός και όχι ελεύθερος επαγγελματίας, καθώς διορίζεται από το κράτος και εισπράττει καθορισμένη αμοιβή. Στη συγκεκριμένη μελέτη, γίνεται προσπάθεια να αναλυθούν τα χαρακτηριστικά του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος, προκειμένου να αναδειχθούν οι ιδιαιτερότητες του, τα όποια πλεονεκτήματα μπορεί αυτό να απολαμβάνει μέσω του ρυθμιστικού πλαισίου που το διέπει και τελικά να γίνει μία προσπάθεια ανάδειξης των επιπτώσεων που η άρση ρυθμίσεων μπορεί να επιφέρει. Ειδικότερα:

- Στο 2^ο κεφάλαιο εξετάζονται τα χαρακτηριστικά του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στην Ελλάδα όπως αυτά καθορίζονται από το Συμβολαιογραφικό κώδικα. Παράλληλα, γίνεται ανάλυση των κυριότερων δραστηριοτήτων που απορρέουν από την άσκηση του επαγγέλματος, όπως για παράδειγμα οι υπηρεσίες μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας.

- Στο 3^ο κεφάλαιο αναλύονται τα κύρια γνωρίσματα του επαγγέλματος σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπου ισχύει αντίστοιχο με την Ελλάδα νομικό σύστημα (το Λατινογενές δίκαιο) και εφαρμόζεται ο θεσμός του συμβολαιογράφου Λατινικού τύπου. Παράλληλα, γίνεται αναφορά σε άλλα κανονιστικά συστήματα που εφαρμόζονται στην Ευρώπη, προκειμένου να εντοπιστούν πιθανές ομοιότητες και διαφορές σε προσφερόμενες υπηρεσίες όπως η μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας.
- Στο 4^ο κεφάλαιο παρουσιάζεται μία ανασκόπηση της κυριότερης βιβλιογραφίας σχετικά με τα ελεύθερα επαγγέλματα, συμπεριλαμβανομένου και του συμβολαιογραφικού. Στην Ευρώπη έχουν καταγραφεί δύο σημαντικές αλλαγές ως προς το ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει το νομικό επάγγελμα. Αυτές είναι η άρση του αποκλειστικού δικαιώματος στις μεταβιβάσεις ακινήτων από δικηγόρους στην Αγγλία-Ουαλία, αλλά και η απελευθέρωση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στην Ολλανδία. Οι συγκεκριμένες εξελίξεις προκάλεσαν το ενδιαφέρον για τις επιπτώσεις τους στο επάγγελμα, αλλά και στο κοινωνικό σύνολο γενικότερα.
- Τέλος, στο 5^ο κεφάλαιο συνοψίζονται οι κύριες διαπιστώσεις σχετικά με το συμβολαιογραφικό επάγγελμα, ενώ αποτυπώνονται και προτάσεις σχετικά με τα κύρια σημεία του Συμβολαιογραφικού Κώδικα στην Ελλάδα και το βαθμό στον οποίο αυτά θα μπορούσαν να τύχουν κάποιας μεταρρύθμισης.

Κεφάλαιο 2: Τα χαρακτηριστικά του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στην Ελλάδα

2.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αποτυπώνονται τα κύρια χαρακτηριστικά του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος Λατινικού τύπου στην Ελλάδα. Η αποτύπωση των κυριότερων γνωρισμάτων του επαγγέλματος αποσκοπεί στην καταγραφή των ιδιαιτεροτήτων της συμβολαιογραφίας έναντι άλλων επαγγελμάτων τα οποία επίσης, συγκαταλέγονται μεταξύ των ελεύθερων επαγγελμάτων. Παράλληλα, επισημαίνονται πιθανά οφέλη, αλλά και μειονεκτήματα ως προς την άσκηση του επαγγέλματος τα οποία προκύπτουν από τις ρυθμίσεις που έχουν τεθεί από την πολιτεία.

2.2 Ο συμβολαιογράφος στην Ελλάδα

Σύμφωνα με το Σύνταγμα της Ελλάδος (άρθρο 92, §4) ο συμβολαιογράφος είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός στον οποίο το κράτος έχει εκχωρήσει μέρος της δημόσιας εξουσίας και υπάγεται στη δικαστική εξουσία. Επομένως, η συμμετοχή του επαγγέλματος στην οικονομική (αλλά και κοινωνική) δραστηριότητα καθορίζεται από το Νόμο, σε αντίθεση με άλλου τύπου επαγγέλματα τα οποία ασκούνται ελεύθερα, όπως ορίζει το άρθρο 5 του Συντάγματος:

[«...κάθε πολίτης έχει το δικαίωμα να αναπτύσσει ελεύθερα την προσωπικότητά του και να συμμετέχει στην κοινωνική, οικονομική και πολιτική ζωή της χώρας...»].

Η οργάνωση και η λειτουργία του επαγγέλματος ορίζεται με βάση τον Κώδικα Συμβολαιογράφων (Ν. 2830/2000). Μεταξύ των κυριότερων καθηκόντων τους περιλαμβάνονται:

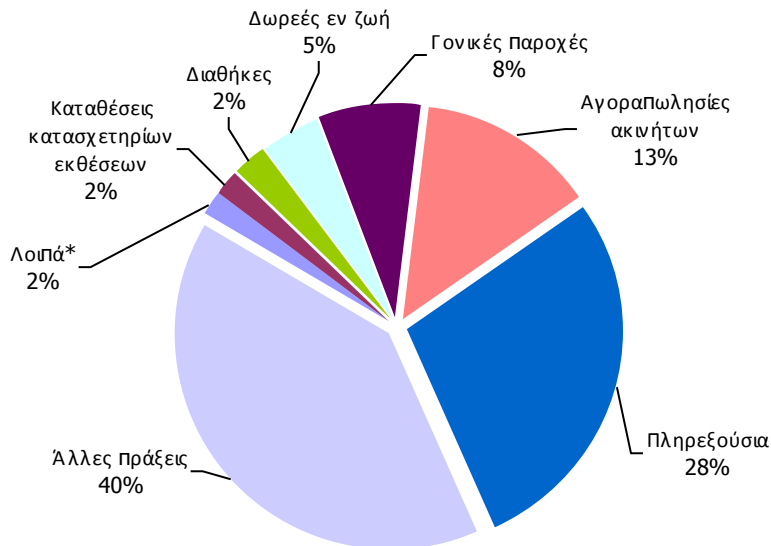
α) Η κατάρτιση δημοσίων εγγράφων και η παροχή συμβουλών στα συμβαλλόμενα μέρη, με την τήρηση παράλληλα της υποχρέωσης για δίκαιη αντιμετώπιση καθενός εξ αυτών. Κατά τη σύνταξη δημοσίων εγγράφων, ο συμβολαιογράφος είναι υπεύθυνος για τη νομιμότητα αυτών, καθώς και για τις συμβουλές που παρέχει. Επίσης, ο συμβολαιογράφος οφείλει να ενημερώνει τους συμβαλλομένους σχετικά με τις επιπτώσεις και τις συνέπειες των υποχρεώσεων που εκείνοι αναλαμβάνουν.

β) Η ισχύς εκτελεστότητας αντίστοιχης με εκείνη της δικαστικής απόφασης. Η συμβολαιογραφική πράξη αποτελεί δημόσιο έγγραφο με βέβαιη χρονολογία και μπορεί να εκτελεσθεί χωρίς την πρότερη δικαστική παρέμβαση, στην περίπτωση που ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του.

Ο συμβολαιογράφος ασκεί τα καθήκοντα του στην περιφέρεια του Ειρηνοδικείου στην οποία είναι διορισμένος. Επομένως, κάθε πράξη που συντάσσεται έξω από τα όρια της διοικητικής του περιφέρειας είναι άκυρη και ο παραβάτης υπέχει υποχρέωση να αποζημιώσει τον

ζημιωθέντα, ενώ παράλληλα υπόκεινται σε πειθαρχική ποινή (άρθρο 4 του Συμβολαιογραφικού Κώδικα).

Διάγραμμα 2.1: Συναφθείσες συμβολαιογραφικές πράξεις στην Ελλάδα κατά αντικείμενο, 2008



*Στην κατηγορία «Λοιπά» εντάσσονται οι Συστάσεις εταιρειών, οι Πλειστηριασμοί, τα Διαμαρτυρικά, οι Αγοραπωλησίες αυτοκινήτων, οι Διαλύσεις εταιριών και τα Δάνεια

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Επεξεργασία στοιχείων: ΙΟΒΕ

Το επάγγελμα του συμβολαιογράφου είναι ασυμβίβαστο με την ανάληψη υπηρεσίας στο Δημόσιο, τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τις δημόσιες επιχειρήσεις ή οργανισμούς κοινής ωφέλειας, με οποιαδήποτε νομική μορφή και αν λειτουργούν αυτά, καθώς και με την άσκηση άλλης επαγγελματικής δραστηριότητας.

2.3 Διαδικασία διορισμού

Δικαίωμα διορισμού έχουν μόνο οι απόφοιτοι της νομικής σχολής ημεδαπού πανεπιστημίου - Νομικό Τμήμα Πανεπιστημίων Αθήνας, Θεσσαλονίκης και Θράκης - ή οι απόφοιτοι τμήματος νομικής σχολής πανεπιστημίου της αλλοδαπής που είναι αναγνωρισμένο ως ισότιμο των ελληνικών. Βασική προϋπόθεση επίσης, για να διοριστεί κάποιος συμβολαιογράφος είναι να έχει εργαστεί ως δικηγόρος, δικαστικός λειτουργός ή άμισθος υποθηκοφύλακας για δύο χρόνια, ενώ επίσης θα πρέπει να φέρει την ελληνική ιθαγένεια³.

Με βάση τον αριθμό των κενών θέσεων που έχουν καθοριστεί, το Υπουργείο Δικαιοσύνης δημοσιεύει προκήρυξη στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως για την πλήρωση τους στην Ελληνική Επικράτεια στην οποία ορίζεται ο συνολικός αριθμός θέσεων σε κάθε περιφέρεια. Ο

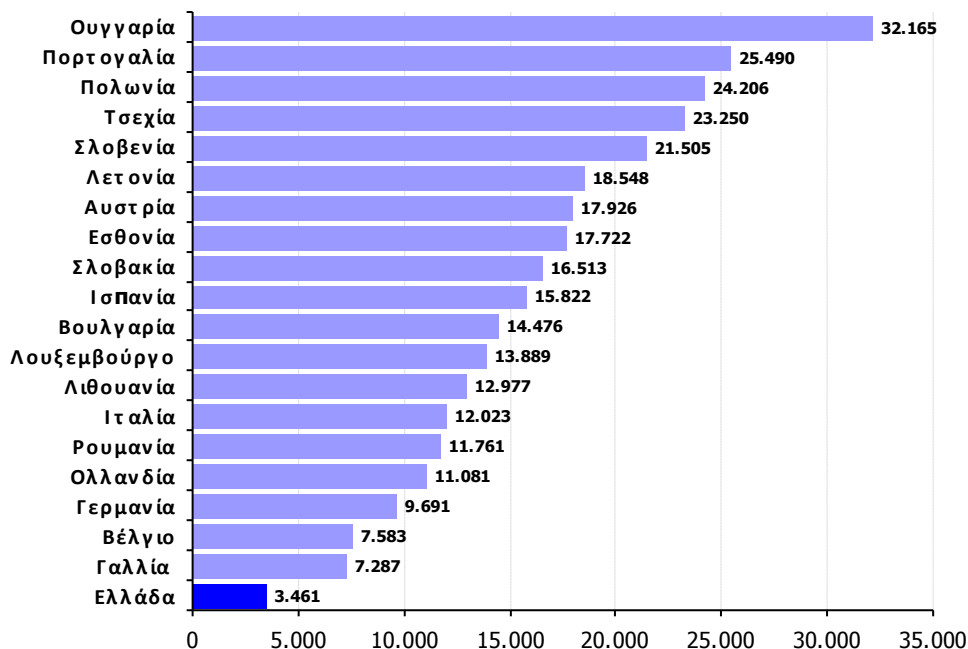
³ Σύμφωνα με το Συμβολαιογραφικό Κώδικα, Έλληνες το γένος που δεν έχουν ελληνική ιθαγένεια μπορούν να διοριστούν συμβολαιογράφοι, σύμφωνα με τις περιπτώσεις που προβλέπονται από ειδικούς νόμους, εφόσον πληρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

αριθμός των θέσεων των συμβολαιογράφων για κάθε ειρηνοδικειακή περιφέρεια καθορίζεται από επιτροπή, η οποία απαρτίζεται από τον πρόεδρο των εφετών, από δύο εφέτες και δύο συμβολαιογράφους. Η προκήρυξη συγκεκριμένου αριθμού θέσεων σε κάθε περιοχή και η διενέργεια γραπτού διαγωνισμού για το διορισμό, προσδίδει στο συμβολαιογραφικό επάγγελμα χαρακτηριστικά «κλειστού» επαγγέλματος, με την έννοια του ελεγχόμενου αριθμού, του γεωγραφικού περιορισμού και της αναλογικής αμοιβής, όπως παρουσιάζεται στην συνέχεια. Οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις που προβλέπονται από το νόμο, αποσκοπούν στη διασφάλιση της οικονομικής ανεξαρτησίας του συμβολαιογράφου και της βιωσιμότητας κάθε θέσης.

2.4 Ο αριθμός των συμβολαιογράφων στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα είναι διορισμένοι 3235 συμβολαιογράφοι⁴ σε πληθυσμό 11,2 εκατ. κατοίκων της χώρας, επομένως αναλογεί ένας συμβολαιογράφος ανά 3461 κατοίκους περίπου. Η συγκεκριμένη αναλογία είναι αρκετά μικρότερη από την αντίστοιχη στην πλειοψηφία των κρατών-μελών της ΕΕ, όπου εφαρμόζεται η συμβολαιογραφία Λατινικού τύπου (Διάγραμμα 2.2). Χαρακτηριστικά, αναφέρεται το παράδειγμα της Πορτογαλίας όπου ενώ καταγράφεται αντίστοιχος σχεδόν πληθυσμός με την Ελλάδα, οι συμβολαιογράφοι αποτελούν το 1/8 σχεδόν του αντίστοιχου αριθμού των Ελλήνων.

Διάγραμμα 2.2: Αναλογία κατοίκων ανά συμβολαιογράφο σε κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης



Πηγή: Eurostat, CNUΕ

⁴ Στοιχεία Μαΐου 2011

Μεγάλη αναλογία κατοίκων ανά συμβολαιογράφο παρατηρείται στην Ουγγαρία, στην Πολωνία, στην Τσεχία, στην Σλοβενία και στην Αυστρία ενώ σε χώρες της Βόρειας Ευρώπης, όπως η Γερμανία, η Γαλλία και το Βέλγιο η μέση αναλογία, αν και μικρότερη, είναι τουλάχιστον διπλάσια από της Ελλάδας. Το γεγονός αυτό εγείρει το ζήτημα του κατά πόσο οι επιπλέον θέσεις είναι βιώσιμες προκειμένου να εξασφαλίζεται η οικονομική ανεξαρτησία τους. Αποκτά επίσης ιδιαίτερη σημασία δεδομένης και της ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας γύρω από τα δύο μεγάλα αστικά και οικονομικά κέντρα, της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, σε σχέση με τις υπόλοιπες περιφέρειες της χώρας.

2.5 Έδρα συμβολαιογράφου

Η θέση διορισμού ενός συμβολαιογράφου συνδέεται με την ειρηνοδικειακή περιφέρεια. Στην έδρα κάθε Ειρηνοδικείου συνιστάται με Προεδρικό Διάταγμα μια τουλάχιστον θέση συμβολαιογράφου. Σε περίπτωση που μεταβληθεί η έδρα του Ειρηνοδικείου, αυτοδικαίως μεταβάλλεται και η έδρα του Συμβολαιογράφου.

Αν υπάρχει μια μόνο θέση Συμβολαιογράφου στην ειρηνοδικειακή περιφέρεια, η έδρα του Συμβολαιογράφου βρίσκεται υποχρεωτικά στην έδρα του Ειρηνοδικείου. Αν όμως υπάρχουν δύο ή περισσότερες θέσεις, είναι δυνατό να οριστεί ως έδρα μιας ή περισσότερων από τις θέσεις αυτές άλλος δήμος ή κοινότητα της ίδιας Ειρηνοδικειακής περιφέρειας με την προϋπόθεση ότι αυτό εξυπηρετεί τους συναλλασσόμενους. Η έδρα που ορίζεται με αυτόν τον τρόπο, μπορεί να μεταφερθεί περαιτέρω σε άλλο δήμο ή κοινότητα της ίδιας Ειρηνοδικειακής περιφέρειας ή στην έδρα του Ειρηνοδικείου, με την προϋπόθεση ότι και πάλι εξυπηρετούνται οι συναλλασσόμενοι.

Το άρθρο 2 του Συμβολαιογραφικού κώδικα, ορίζει τις προϋποθέσεις της μεταβολής της έδρας του συμβολαιογράφου. Αρχικά γνωμοδοτεί ο οικείος Συμβολαιογραφικός Σύλλογος και έπειτα επί του θέματος η ολομέλεια του Πρωτοδικείου της περιοχής, προκειμένου να προτείνει σχετικά ο Υπουργός Δικαιοσύνης και στη συνέχεια να εκδοθεί Προεδρικό Διάταγμα. Η δε μετακίνηση του συμβολαιογράφου στη νέα έδρα (λόγω μεταβολής της παλαιάς) ύστερα από αίτηση του ίδιου, πραγματοποιείται εφόσον υπάρχει γνωμοδότηση επί του θέματος από το αρμόδιο υπηρεσιακό Συμβούλιο του Υπουργείου Δικαιοσύνης και σχετική απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης.

2.5.1 Τόπος άσκησης των καθηκόντων

Ο συμβολαιογράφος ασκεί τα καθήκοντά του σε ολόκληρη την περιφέρεια του Ειρηνοδικείου στην οποία είναι διορισμένος. Κατ' εξαίρεση, συμβολαιογράφος διορισμένος σε δήμους που

υπάγονται δικαστηριακά σε συγκεκριμένες περιφέρειες Ειρηνοδικείων⁵ δικαιούται να ασκεί τα καθήκοντα του και εντός αυτών, εφόσον όμως συντρέχουν ειδικοί λόγοι. Αυτοί σχετίζονται με την υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης στην οικία, το κατάστημα ή το γραφείο ενός από τους δικαιοπράκτορες ή τους αντιπροσώπους τους, στο χώρο νοσηλείας (αν νοσηλεύονται), κράτησης (αν κρατούνται), στο κατάστημα Τράπεζας ή άλλου χρηματοπιστωτικού ιδρύματος ή οργανισμού, καθώς και όταν συμπράττει άλλος συμβολαιογράφος ή πρόκειται να διενεργηθεί πλειστηριασμός.

Ταυτόχρονα, απαγορεύεται από το νόμο η δυνατότητα συστέγασης σε ειρηνοδικειακή περιφέρεια άλλη από εκείνη στην οποία διατηρεί ο συμβολαιογράφος την έδρα του, καθώς και η μετακίνηση συμβολαιογράφων από μια περιφέρεια στην άλλη. Η ρύθμιση αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, στον έλεγχο από τις αρμόδιες Εισαγγελικές αρχές και οικονομικές υπηρεσίες, στην καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών, αλλά και στην αποτροπή προστριβών ή διενέξεων μεταξύ των ίδιων των συμβολαιογράφων. Παράλληλα, προβλέπεται ότι ο συμβολαιογράφος δικαιούται, αλλά και υποχρεούται να διατηρεί ένα μόνο γραφείο στην έδρα του διορισμού του. Σε διαφορετική περίπτωση ανακύπτουν πειθαρχικές ευθύνες.

Ο νόμος επίσης, δίνει τη δυνατότητα σε δύο ή περισσότερους συμβολαιογράφους της ίδιας ειρηνοδικειακής περιφέρειας να μπορούν κατά την άσκηση του λειτουργήματος τους να συστήνουν εταιρία αστικού δικαίου. Οι όροι και οι προϋποθέσεις σύστασης και λειτουργίας της εταιρίας καθορίζονται από προεδρικό διάταγμα.

2.6 Η αμοιβή για τις συμβολαιογραφικές υπηρεσίες

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ο συμβολαιογράφος για τις υπηρεσίες που προσφέρει δικαιούται καθορισμένη αμοιβή και όχι ελάχιστη αμοιβή (Άρθρο 40 του Συμβολαιογραφικού Κώδικα). Συγκεκριμένα, ο συμβολαιογράφος λαμβάνει πάγια αμοιβή για τις πράξεις που καταρτίζει, την έκδοση αντιγράφων, περιλήψεων και για την παροχή υπηρεσιών είτε αυτές σχετίζονται με τις αρμοδιότητές του είτε προβλέπονται από το νόμο. Επιπλέον της αμοιβής αυτής και προκειμένου για πράξεις που το αντικείμενο τους αποτιμάται σε χρήμα, λαμβάνει και αναλογική αμοιβή που υπολογίζεται με βάση τη συνολική αξία που δηλώνεται στο συμβόλαιο. Τέλη και δικαιώματα τα οποία έχουν εισπραχθεί νόμιμα από τον συμβολαιογράφο κατά την σύνταξη του συμβολαίου δεν επιστρέφονται. Οι συγκεκριμένες αμοιβές, ορίζονται τουλάχιστον ανά τριετία με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και

⁵ Αθηνών, Πειραιά, Νίκαιας, Καλλιθέας, Νέας Ιωνίας, Περιστερίου, Χαλανδρίου, Αμαρουσίου, Σαλαμίνας, Αχαρνών, Κρωπίας, Ελευσίνας, Μεγάρων, Μαραθώνος, Λαυρίου (πλην Κέας), Νέων Λιοσίων, Αγίας Παρασκευής,

Δικαιοσύνης μετά από γνώμη και της Συντονιστικής Επιτροπής των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος.⁶

Η πληρωμή του συμβολαιογράφου από τα συμβαλλόμενα μέρη τα οποία χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες του, αντί της Πολιτείας, δημιουργεί πιθανώς την εντύπωση ότι ο συμβολαιογράφος λειτουργεί ως ελεύθερος επαγγελματίας. Ωστόσο, ο καθορισμός της αμοιβής αυτής αντανάκλατο δημόσιο χαρακτήρα του συμβολαιογραφικού θεσμού και τη φύση των συμβολαιογραφικών καθηκόντων. Στην ουσία, αποτελεί εναλλακτική διαδικασία πληρωμής με την οποία δεν επιβαρύνεται ο κρατικός προϋπολογισμός, αλλά στηρίζεται στην αρχή ότι το κόστος το επιβαρύνεται το άτομο ή η επιχείρηση που χρησιμοποιεί τις συμβολαιογραφικές υπηρεσίες καταβάλλοντας την αμοιβή σε εκείνον (το συμβολαιογράφο) που τις παρέχει κατ' εξουσιοδότηση του Κράτους.

Ο τρόπος επομένως, με τον οποίο αμείβεται ο συμβολαιογράφος είναι αποτέλεσμα της πρόβλεψης του νόμου περί δημοσίων λειτουργιών και της εκχώρησης αρμοδιοτήτων που σχετίζονται με τη δημόσια εξουσία. Παράλληλα, προβάλλεται το επιχείρημα ότι οι αναλογικές αμοιβές (οι οποίες κατά κανόνα είναι οι υψηλότερες που λαμβάνουν οι συμβολαιογράφοι), αποτελούν μια μορφή «επιδότησης» των υπόλοιπων πράξεων που συντάσσονται, η αμοιβή των οποίων, είναι στην πλειοψηφία τους πάγια και πολύ χαμηλή. Με το συγκεκριμένο τρόπο επομένως, εξασφαλίζεται η πρόσβαση όλων των ατόμων στις συμβολαιογραφικές υπηρεσίες, ακόμη και των οικονομικά πιο αδύναμων. Στην επόμενη ενότητα, περιγράφονται τα κυριότερα χαρακτηριστικά της μεταβίβασης ακινήτου, η οποία εμπίπτει στις αρμοδιότητες του συμβολαιογράφου και αποτελεί τυπικό παράδειγμα αναλογικής αμοιβής.

2.6.1 Έξοδα μεταβίβασης ακινήτου

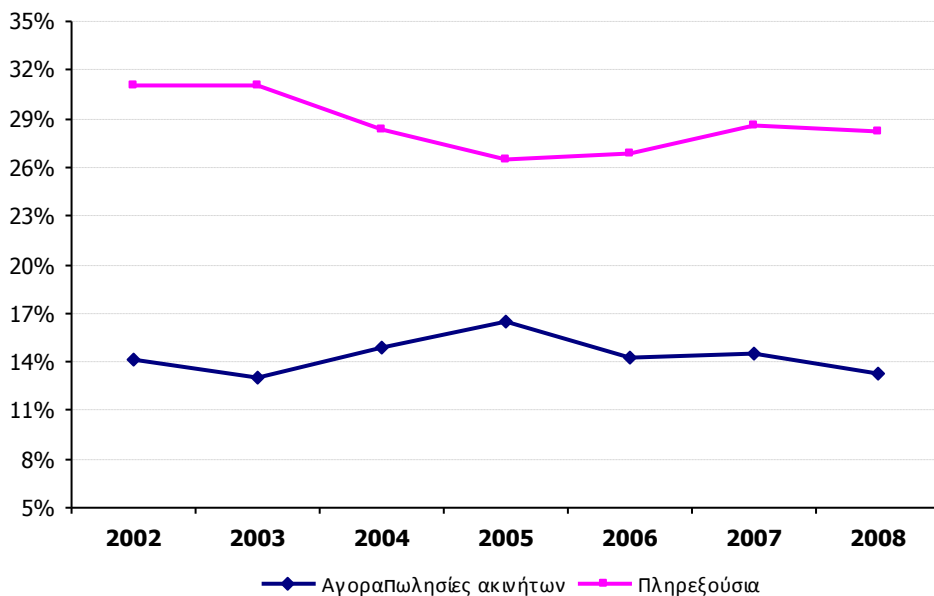
Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία, για την εγκυρότητα μιας συμφωνίας ή μιας συναλλαγής αναφορικά με τη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας απαιτείται πράξη η οποία συντάσσεται από συμβολαιογράφο και κατόπιν μεταγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο. Κατά το ισχύον δίκαιο, μια συμφωνία ανάμεσα στα συμβαλλόμενα μέρη – αγοραστής και πωλητής – που λαμβάνει χαρακτηριστικά ιδιωτικού συμφωνητικού στερείται εγκυρότητας, ακόμη και αν έχει δοθεί προκαταβολή για την αγορά του ακινήτου και επομένως δεν δεσμεύει τα συναλλασσόμενα μέρη.

Η αμοιβή για τη σύνταξη συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων αποτελεί σημαντική πηγή εσόδων για τους συμβολαιογράφους. Το γεγονός αυτό ταυτόχρονα, έχει ιδιαίτερη σημασία καθώς στην Ελλάδα, η ιδιοκτησία ακινήτων αποτελεί την κυριότερη μορφή διατήρησης περιουσιακών στοιχείων από τα νοικοκυριά. Οι κατοικίες και τα οικόπεδα αποτελούν τις

⁶ Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων όπως έχουν καθοριστεί από την Κοινή Υπουργική Απόφαση έχουν δημοσιευθεί στο ΦΕΚ τ. Β' 1487/23-7-2009. Στο παράρτημα του συγκεκριμένου κεφαλαίου υπάρχει η σχετική διάταξη.

κυριότερες επενδύσεις - σύμφωνα με εκτιμήσεις ξεπερνά το 80% της συνολικής περιουσίας των ελληνικών νοικοκυριών - ενώ το υπόλοιπο κατευθύνεται κυρίως σε τραπεζικές καταθέσεις. Παράλληλα, στην Ελλάδα καταγράφεται ένα από τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης μεταξύ των χωρών της ΕΕ. Ο σημαντικός ρόλος των μεταβιβάσεων ακινήτων, λόγω του πραγματοποιούμενου τζίρου αποτυπώνεται και στο γεγονός ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή μελέτησε^[2] τη συγκεκριμένη υπηρεσία και μάλιστα τις νομικά συνδεδεμένες διαβιβαστικές υπηρεσίες⁷.

Διάγραμμα 2.3: Διαχρονική εξέλιξη αγοραπωλησιών ακινήτων και πληρεξουσίων - % επί των συνολικών συμβολαιογραφικών πράξεων – την περίοδο 2002-2008



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, **Επεξεργασία στοιχείων:** IOBE

Η αμοιβή του συμβολαιογράφου για μεταβιβάσεις ακινήτων είναι αναλογική και από τον Αύγουστο του 2009⁸ έχει καθοριστεί στο 1% από 1,2% που ίσχυε προηγουμένως, επί της αναγραφόμενης αξίας του συμβολαίου. Παράλληλα, καταβάλλεται στο συμβολαιογράφο πάγια αμοιβή η οποία σχετίζεται με χαρτόσημα, τέλη, περιλήψεις, αντίγραφα συμβολαίων κ.α. Στην περίπτωση που ένα συμβόλαιο συντάχθηκε, αλλά δεν έχει υπογραφεί ο συμβολαιογράφος λαμβάνει αμοιβή η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 500 ευρώ.

Ταυτόχρονα όμως, για την αγοραπωλησία ακινήτου στην Ελλάδα είναι υποχρεωτική η παράσταση δικηγόρου όταν η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου υπερβαίνει τα 29.347 ευρώ για την περιφέρεια Αθηνών-Πειραιά ή τα 11.738 ευρώ όταν βρίσκεται σε οποιοδήποτε άλλο σημείο της χώρας. Μάλιστα, και τα δύο συμβαλλόμενα μέρη υποχρεούνται να αναθέσουν την

⁷ Τα κύρια συμπεράσματα της συγκεκριμένης μελέτης αναφέρονται στο κεφάλαιο 4 της μελέτης.

⁸ Με βάση την υπ' αριθμ. 100692/8-7-09 απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών-Δικαιοσύνης.

εκπροσώπησή τους σε διαφορετικούς δικηγόρους, γεγονός που αυξάνει σημαντικά το κόστος με το οποίο αυτά επιβαρύνονται.

Το επιχείρημα που αντιτίθεται για τη συγκεκριμένη πρακτική, δηλαδή τη διαμεσολάβηση και των δικηγόρων σχετίζεται με το γεγονός ότι στην Ελλάδα δεν έχει ολοκληρωθεί το Κτηματολόγιο, παρά μόνο σε ένα περιορισμένο αριθμό Δήμων της χώρας, με συνέπεια η παρουσία δικηγόρου να καθίσταται απαραίτητη, ιδίως από την πλευρά του αγοραστή. Έτσι, ο δικηγόρος αναλαμβάνει να ελέγξει στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο τα βιβλία μεταγραφών και βαρών αντίστοιχα. Στην πρώτη περίπτωση διαπιστώνεται εάν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ανήκει στην κυριότητα του πωλητή, ενώ στα βιβλία βαρών διαπιστώνεται εάν υπάρχουν εγγεγραμμένες υποθήκες, δικαστικές διεκδικήσεις ή κατασχέσεις που να βαρύνουν τον πωλητή ή τους πιθανούς δικαιοπαρόχους. Η δικηγορική αμοιβή ανά συμβαλλόμενο, προσδιορίζεται κλιμακωτά ως εξής:

- 1% για συμβόλαια αξίας έως 44.020 ευρώ
- 0,5% για συμβόλαια αξίας από 44.020 ευρώ ως 1.407.315 ευρώ
- 0,4% για συμβόλαια αξίας 1.407.351 ευρώ έως 2.934.702 ευρώ
- 0,3% για συμβόλαια αξίας 2.934.702 ευρώ έως 5.869.405 ευρώ, ενώ κυμαίνεται από 0,01% έως 0,2% για ανώτερης τάξεως ποσά.

Οι μεταβιβάσεις ακινήτων τέλος, επιβαρύνονται από τη φορολογία, τις αμοιβές του κτηματομεσίτη και τα τέλη εγγραφής στο υποθηκοφυλακείο. Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, το δικαίωμα επί του ακινήτου αποκτάται μόνο εφόσον αυτό έχει μεταγραφεί. Αυτό σημαίνει ότι το συμβόλαιο θα πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο της περιοχής στην οποία βρίσκεται το ακίνητο ή στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο αντίστοιχα, αν η περιοχή έχει ενταχθεί στο κτηματολόγιο. Το κόστος μεταγραφής, ως ποσοστό επί της αναγραφόμενης αξίας στο συμβόλαιο, ανέρχεται σε 0,775% για γονικές παροχές και δωρεές και σε 0,475% για αγοραπωλησίες, ανταλλαγές και διανομές χωρίς ανώτατο όριο και για τις δύο περιπτώσεις^[3]. Προκύπτει επομένως, ότι οι εμπλεκόμενοι σε αγοραπωλησίες ακινήτων επιβαρύνονται με σημαντικά κόστη για την ολοκλήρωση της διαδικασίας.

2.7 Χαρακτηριστικά του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος βάσει εισοδήματος και πράξεων

Στη συγκεκριμένη ενότητα παρουσιάζονται στοιχεία σχετικά με την κατανομή των εισοδημάτων και των πράξεων των συμβολαιογράφων. Σύμφωνα με στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών⁹, προκύπτει ότι τη χρονική περίοδο 2005-2008 οι μέσες ετήσιες αποδοχές των συμβολαιογράφων κυμάνθησαν στα 43.700 ευρώ περίπου. Την περίοδο αυτή το μέσο

⁹ Τα στοιχεία προέρχονται από την Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων και αφορούν φυσικά πρόσωπα που ανάλογα με τον κωδικό δραστηριότητας ανήκουν στη συγκεκριμένη επαγγελματική ομάδα, για τα οποία βρέθηκε δήλωση φόρου εισοδήματος στο αντίστοιχο οικονομικό έτος.

εισόδημα αυξήθηκε με το συνολικό αριθμό στην επικράτεια της χώρας να έχει σημειώσει μικρή πτώση (-1,2%).

Ταυτόχρονα, καταγράφονται διαφορές στον τρόπο με τον οποίο κατανέμονται οι αποδοχές. Από τις δηλώσεις εισοδήματος του έτους 2008 προκύπτει ότι το ήμισυ σχεδόν των συμβολαιογράφων δήλωσε εισοδήματα μικρότερα από το μέσο όρο. Ενδεικτικά, το 44% (ή 1489 συμβολαιογράφοι) δήλωσαν εισόδημα μέχρι 30.000 ευρώ ενώ το 24% (ή 748 συμβολαιογράφοι) από 30.000 έως 50.000 ευρώ. Αντίστοιχη αναλογία συμβολαιογράφων (816 ή 24% επί του συνόλου) δήλωσαν εισόδημα μεταξύ 50.000 και 100.000 ευρώ. Αναλογία της τάξης του 7% (252 συμβολαιογράφοι) κινείται στο εύρος των 100 έως 200 χιλ. ευρώ, ενώ τέλος ποσοστό 3% (ή 88 συμβολαιογράφοι) δήλωσαν εισοδήματα μεγαλύτερα των 200.000 ευρώ (Διάγραμμα 2.4).

Διάγραμμα 2.4: Κατανομή του εισοδήματος των συμβολαιογράφων στην Ελλάδα, 2008

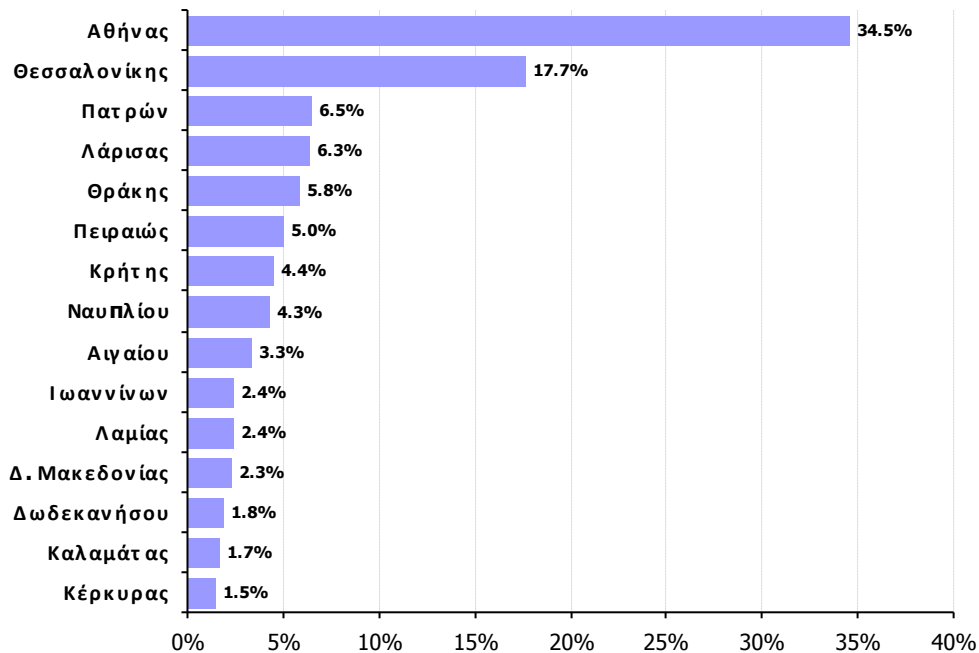


Πηγή: Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων **Επεξεργασία στοιχείων:** IOBE

Αν και δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία σχετικά με την κατανομή των δηλωθέντων εισοδημάτων ανά γεωγραφική περιοχή, η εξέλιξη αυτή ενδεχομένως αντανακλά τις διαφορές που προκύπτουν από την αναλογική αμοιβή για πράξεις που αφορούν ακίνητα, καθώς υπάρχουν σημαντικές διαφορές ως προς την αξία τους σε κάθε γεωγραφικό διαμέρισμα της χώρας. Το γεγονός αυτό, σχετίζεται άμεσα με το αναπτυξιακό πρότυπο που χαρακτηρίζει την ελληνική οικονομία και τις σημαντικές ανισότητες που καταγράφονται ανάμεσα στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, έναντι των υπολοίπων περιοχών της χώρας.

Με βάση αυτή την υπόθεση είναι πιθανό να καταγράφονται διαφοροποιήσεις στο επίπεδο εργασιών των συμβολαιογράφων, λόγω φόρτου εργασίας, αναγκαιότητας μετακίνησης με ιδιωτικό μέσο και προσδοκώμενων εσόδων. Έτσι, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι το συμβολαιογραφικό επάγγελμα επιδεικνύει ορισμένα διαφορετικά χαρακτηριστικά βάσει του παρακάτω γεωγραφικού διαχωρισμού: α) αστικά κέντρα Αθήνας και Θεσσαλονίκης, β) άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας (π.χ. Πάτρα, Ηράκλειο Κρήτης, Λάρισα κ.α.), γ) μικρά αστικά κέντρα (π.χ. Λαμία, Καλαμάτα, Καστοριά, Κατερίνη κ.α.), δ) κωμοπόλεις (δηλαδή περιοχές με πληθυσμό μικρότερο από 10.000 κατοίκους) και τέλος, ε) περιοχές της υπαίθρου (αγροτικές περιοχές), συμπεριλαμβανομένου και του έντονου νησιωτικού συμπλέγματος.

Διάγραμμα 2.5: Συναφθείσες συμβολαιογραφικές πράξεις κατά Εφετείο ως ποσοστό επί των συνολικών της χώρας, 2008



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Τα ανωτέρω στοιχεία καταδεικνύουν ότι σε ορισμένες έδρες ειρηνοδικείων μπορεί ο φόρτος εργασίας να είναι μεγαλύτερος (λόγω του μεγαλύτερου αριθμού μεταβιβάσεων), αλλά τα έσοδα μικρότερα (λόγω της μικρότερης αξίας των ακινήτων) σε σχέση με άλλες περιοχές.

2.8 Σύνοψη βασικών συμπερασμάτων

Οι Έλληνες συμβολαιογράφοι είναι δημόσιοι λειτουργοί στους οποίους έχουν εκχωρηθεί αρμοδιότητες που αποτελούν μέρος της άσκησης της δημόσιας εξουσίας. Διαδραματίζουν καίριο ρόλο στο δίκαιο της ακίνητης περιουσίας, στο κληρονομικό και οικογενειακό δίκαιο και στο εμπορικό δίκαιο. Το σύστημα της συμβολαιογραφίας Λατινικού τύπου στην Ελλάδα, βασίζεται σε τρεις βασικούς πυλώνες: α) τις καθορισμένες και μη διαπραγματεύσιμες αμοιβές,

β) τον ελεγχόμενο αριθμό των θέσεων και γ) το διορισμό στην έδρα κάθε ειρηνοδικείου, προκειμένου να εξασφαλίζεται η παροχή των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών στο σύνολο της επικράτειας της χώρας.

Η φιλοσοφία για τον καθορισμό της συμβολαιογραφικής αμοιβής έγκειται στη δυνατότητα παροχής συγκεκριμένων νομικών υπηρεσιών για το σύνολο του πληθυσμού, ακόμη και για τα οικονομικά αδύναμα μέλη της κοινωνίας. Για το λόγο αυτό, στην πλειοψηφία των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών π.χ. πληρεξούσια, αποδοχή κληρονομιάς και διαθήκες, προβλέπεται ένα μικρό αντίτιμο. Το χαμηλό αυτό κόστος ωστόσο, αντισταθμίζεται (ή επιδοτείται) από τη σύναψη άλλων συμβολαιογραφικών πράξεων, όπως οι γονικές παροχές και οι μεταβιβάσεις ακινήτων για τις οποίες ο συμβολαιογράφος λαμβάνει αναλογική αμοιβή επί της αξίας του συμβολαίου. Ο καθορισμός της συμβολαιογραφικής αμοιβής, είναι αντικείμενο κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Δικαιοσύνης και Οικονομικών μετά από γνώμη και του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου.

Η διαμεσολάβηση του συμβολαιογράφου στην Ελλάδα προβλέπεται από τη νομοθεσία για ορισμένες καίριες συναλλαγές με σημαντικές επιπτώσεις για τα συναλλασσόμενα μέρη. Τέτοιες περιπτώσεις είναι οι αγοραπωλησίες ακινήτων, η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης, η σύσταση εταιριών περιορισμένης ευθύνης (ΕΠΕ) ή ανωνύμων εταιριών, καθώς και οι συμφωνίες επί περιουσιακών σχέσεων. Οι συμβολαιογράφοι λειτουργούν ως ανεξάρτητοι, αμερόληπτοι και αντικειμενικοί σύμβουλοι προς τα μέρη που λαμβάνουν μέρος σε μία συναλλαγή, ενώ δραστηριοποιούνται μόνο εντός της διοικητικής περιφέρειας στην οποία έχουν διορισθεί.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Οι αμοιβές των Συμβολαιογράφων όπως καθορίζονται από το **ΦΕΚ τ. Β' 1487/23-7-2009**:

Άρθρο 1

α) Ο συμβολαιογράφος για κάθε πράξη που καταρτίζει εισπράττει ως πάγια αμοιβή είκοσι (20,00) ευρώ.
β) Επιπλέον της αμοιβής αυτής και προκειμένου για πράξεις που το αντικείμενο τους αποτιμάται σε χρήμα, εισπράττει και αναλογική αμοιβή ένα τοις εκατό (1%), που υπολογίζεται με βάση τη συνολική αξία που δηλώνεται στο συμβόλαιο ή τη μεγαλύτερη αξία που καθορίζεται από την αρμόδια αρχή, προσωρινά ή οριστικά.

Άρθρο 2

Κατ' εξαίρεση των όσων ορίζει η περίπτωση α) του άρθρου 1, η πάγια αμοιβή του συμβολαιογράφου για τις κατωτέρω αναφερόμενες πράξεις καθορίζεται ως εξής:

- α) Για κάθε πράξη αναστολής, αναβολής ή ματαίωσης του πλειστηριασμού είκοσι (20,00) ευρώ για την πρώτη και δέκα (10,00) ευρώ για κάθε μεταγενέστερη.
- β) Για τη σύνταξη πίνακα κατάταξης δέκα έως εξήντα (10,00–60,00) ευρώ.
- γ) Για τη σύνταξη δημόσιας διαθήκης οκτώ έως ογδόντα (8,00–80,00) ευρώ.
- δ) Για την κατάθεση μυστικής διαθήκης τέσσερα έως είκοσι (4,00–20,00) ευρώ.
- ε) Για τη δημοσίευση κάθε διαθήκης, δημόσιας ή μυστικής ή ιδιόγραφης δώδεκα (12,00) ευρώ.
- στ) Για τη σύνταξη πράξεων συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας ή κανονισμού πολυκατοικίας τέσσερα έως ογδόντα (4,00–80,00) ευρώ.
- ζ) Για τη σύνταξη πράξεων δηλώσεως αποδοχής κληρονομιάς ή κληροδοσίας τέσσερα έως σαράντα (4,00–40,00) ευρώ.
- η) Για τα πληρεξούσια που αφορούν τη λήψη συντάξεων, μερίσματος και κάθε άλλου ποσού που καταβάλλεται από τα κάθε είδους Ταμεία, Ιδρύματα και Οργανισμούς Πρόνοιας ή Ασφαλίσεως τέσσερα (4,00) ευρώ.
- θ) Για τα διαμαρτυρικά τρία (3,00) ευρώ.
- ι) Για την παράσταση σε Γενική Συνέλευση Ανώνυμης Εταιρείας ή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης ή για την παράσταση σε κληρώσεις κάθε μορφής σαράντα (40,00) ευρώ και
- ια) Για την επικύρωση υπογραφής, στις περιπτώσεις όπου αυτό προβλέπεται ρητά από το νόμο, πέντε (5,00) ευρώ.

Άρθρο 3

Κατ' εξαίρεση των όσων ορίζει η περίπτωση β) του άρθρου 1, η αναλογική αμοιβή του συμβολαιογράφου για τις κατωτέρω αναφερόμενες πράξεις καθορίζεται ως εξής:

- α) Για κάθε ενέργεια πλειστηριασμού η αναλογική αμοιβή, που καταβάλλεται από τον τελευταίο υπερθεματιστή, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δώδεκα (12,00) ευρώ, ούτε μεγαλύτερη των ογδόντα (80,00) ευρώ. Σε περίπτωση κατακυρώσεως με την ίδια έκθεση πλειστηριασμού διαφόρων ακινήτων σε περισσότερους από έναν υπερθεματιστές καταβάλλεται από τον καθένα χωριστή αμοιβή, που υπολογίζεται με βάση το οικείο πλειστηρίασμα.
- β) Για τη σύνταξη απογραφής η αναλογική αμοιβή δεν μπορεί να είναι μικρότερη των οκτώ (8,00) ευρώ και ανώτερη των πενήντα (50,00) ευρώ. Ο υπολογισμός της αμοιβής αυτής γίνεται επί του ποσού του ενεργητικού, που απομένει μετά την αφαίρεση των αποδεδειγμένων χρεών.
- γ) Για κάθε πράξη κατάρτισης καταστατικού Ανώνυμης Εταιρείας η αναλογική αμοιβή δεν μπορεί να είναι ανώτερη από τετρακόσια ογδόντα (480,00) ευρώ.
- δ) Για τα προσύμφωνα με αρραβώνα ή με καταβολή τιμήματος μέχρι την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου η αναλογική αμοιβή υπολογίζεται με βάση το ποσό που καταβλήθηκε κατά την υπογραφή του προσυμφώνου και το ποσό που θα καταβληθεί μέχρι την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. Η αναλογική αυτή αμοιβή συμψηφίζεται κατά τη κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, εφόσον αυτό συντάσσεται εμπρόθεσμα σε εκτέλεση του προσυμφώνου.
- ε) Για τη σύνταξη πράξεων, που αφορούν εξόφληση απαίτησης ή διόρθωση, τροποποίηση ή επανάληψη συμβολαίου, οφείλεται αναλογική αμοιβή, αν για την απαίτηση που εξοφλείται ή για το συμβόλαιο που διορθώνεται, τροποποιείται ή επαναλαμβάνεται δεν έχουν εισπραχθεί αναλογικά δικαιώματα συμβολαιογράφου, άλλως οφείλονται πάγια δικαιώματα.

Άρθρο 4

Πέραν της αμοιβής των προηγούμενων άρθρων ο συμβολαιογράφος εισπράττει:

- α) Για κάθε πρόσθετο φύλλο των πράξεων και για κάθε φύλλο των περιλήψεων που καταρτίζει έξι (6,00) ευρώ. Ειδικώς για κάθε πρόσθετο φύλλο των διαμαρτυρικών και των πληρεξουσίων της παραγράφου η) του άρθρου 2 η αμοιβή ορίζεται σε δύο (2,00) ευρώ.
- β) Για κάθε φύλλο των αντιγράφων των πράξεων ή άλλων εγγράφων που εκδίδει πέντε (5,00) ευρώ.
- γ) Για την έκδοση απογράφου δώδεκα (12,00) ευρώ.
- δ) Για κάθε πράξη που συντάσσει κατόπιν αιτήσεως των συμβαλλομένων εκτός του γραφείου του δέκα (10,00) ευρώ και για τις εκτός του Δήμου ή της Κοινότητας της έδρας του δέκα πέντε (15,00) ευρώ, ως κατ' αποκοπή αποζημίωση για την κάλυψη των εξόδων μετάβασης και επιστροφής. Την ίδια κατ' αποκοπή αποζημίωση δικαιούται κατά περίπτωση και για κάθε κατάθεση εγγράφων στα υποθηκοφυλακεία, που γίνεται με επιμέλειά του και μόνον ύστερα από αίτηση των συμβαλλομένων, εφόσον ο ίδιος ο συμβολαιογράφος δεν ασκεί τα καθήκοντα του υποθηκοφύλακα.
- ε) Για κάθε δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων ή δήλωση φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής καθώς και για κάθε φύλλο αντικειμενικού προσδιορισμού που καταρτίζει δέκα (10,00) ευρώ.
- στ) Ο συμβολαιογράφος δικαιούται να πάρει το μισό της νόμιμης αμοιβής για το συμβόλαιο ή την πράξη που συνέταξε ύστερα από εντολή των δικαιοπρακτούντων, το οποίο όμως δεν υπογράφηκε από υπαιτιότητα οποιουδήποτε από αυτούς. Υπόχρεος για την πληρωμή είναι αυτός που έδωσε την εντολή για τη σύνταξή τους. Τα δικαιώματα αυτά δεν μπορούν να υπερβαίνουν σε οποιαδήποτε περίπτωση τα πεντακόσια (500,00) ευρώ.
- ζ) Για την παροχή συμβουλών ή οδηγιών που δίνει στα πλαίσια των αποκλειστικών αρμοδιοτήτων του τριάντα ευρώ (30,00) ανά ώρα απασχόλησης. Σε περίπτωση που επακολουθήσει υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης σε σχέση με συμβουλές που παρασχέθηκαν, δεν οφείλεται ιδιαίτερη αμοιβή γι' αυτές, η αμοιβή δε, που τυχόν καταβλήθηκε, συμψηφίζεται με εκείνη που προβλέπεται για την πράξη.

Άρθρο 5

Εάν με το ίδιο συμβόλαιο καταρτίζονται περισσότερες από μια δικαιοπραξίες η αμοιβή του συμβολαιογράφου υπολογίζεται για κάθε μία απ' αυτές ξεχωριστά.

Άρθρο 6

Η αμοιβή του συμβολαιογράφου για δεύτερα φύλλα και αντίγραφα των συντασσομένων πράξεων στις περιπτώσεις που υπόχρεος για την καταβολή τους είναι το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., η Τράπεζα της Ελλάδος και η Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος περιορίζεται σε τριάντα πέντε λεπτά (0,35) του ευρώ ανά φύλλο.

Κεφάλαιο 3: Τα χαρακτηριστικά της συμβολαιογραφίας Λατινικού τύπου στην Ευρώπη

3.1 Εισαγωγή

Σκοπό του κεφαλαίου αποτελεί η συγκριτική ανάλυση των κύριων χαρακτηριστικών του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στις χώρες που ακολουθείται το ίδιο σύστημα με εκείνο της Ελλάδας (Λατινογενές σύστημα δικαίου) προκειμένου να αναδειχθούν οι ομοιότητες, αλλά και οι όποιες διαφορές από τους κανονισμούς τους οποίους κάθε χώρα υιοθετεί. Για να καταστεί καλύτερη η σύγκριση, η ανάλυση έχει χωριστεί σε θεματικές ενότητες, οι οποίες ταυτόχρονα αποτελούν βασικά χαρακτηριστικά του Συμβολαιογραφικού Κώδικα στις χώρες που εφαρμόζεται το Λατινογενές σύστημα δικαίου. Η διάκριση αναφέρεται στον καθορισμό των θέσεων, στην αμοιβή, στα γενικά προσόντα διορισμού, στον γεωγραφικό περιορισμό, στη σύσταση εταιριών συμβολαιογράφων, στην ιθαγένεια και στη διαφήμιση.

Αναφορά γίνεται επίσης στην Ολλανδία, η οποία αποτελεί τη μοναδική ευρωπαϊκή χώρα που εφαρμόζεται ο θεσμός του Λατινικού συμβολαιογράφου και παράλληλα το επάγγελμα έχει απελευθερωθεί από τα τέλη της δεκαετίας του 1990. Στη συγκεκριμένη χώρα, ο συμβολαιογράφος είναι ιδιωτικός επαγγελματίας που εκπληρώνει δημόσια καθήκοντα. Όμως, δεν υφίσταται περιορισμός στον αριθμό τους – με την έννοια που ορίζεται στις υπόλοιπες χώρες όπου ισχύει η συμβολαιογραφία Λατινικού τύπου -, οι αμοιβές είναι διαπραγματεύσιμες και οι κανονισμοί περί δομής και συμπεριφοράς της αγοράς διαφέρουν σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ.

Τέλος, γίνεται αναφορά στο ρόλο που διαδραματίζουν οι συμβολαιογράφοι στις υπηρεσίες μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας. Η υπηρεσία αυτή, αποτελεί βασική πηγή εισοδήματος για το συμβολαιογραφικό επάγγελμα, γεγονός που έχει επισημανθεί και από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Για το λόγο αυτό, γίνεται μια σύντομη αναφορά σε άλλα δύο κανονιστικά συστήματα – το Δικηγορικό και το Σκανδιναβικό - ως εναλλακτικά για την παροχή της συγκεκριμένης υπηρεσίας.

Στο Σκανδιναβικό σύστημα, οι μεσίτες ακίνητης περιουσίας μπορούν να παρέχουν νομικές υπηρεσίες. Στο συγκεκριμένο σύστημα ο μεσίτης υποβάλλεται σε εξετάσεις προκειμένου να ασκήσει το επάγγελμα, οι αμοιβές είναι διαπραγματεύσιμες και γενικότερα οι ρυθμίσεις είναι λιγότερες σε σχέση με το Λατινογενές σύστημα δικαίου. Συναντάται στη Σουηδία και στη Δανία, αν και το κάθε κράτος έχει προσαρμόσει τα δικά του χαρακτηριστικά.

Το δικηγορικό σύστημα απαντάται κατά κύριο λόγο στο Ηνωμένο Βασίλειο και την Ιρλανδία όπου εφαρμόζεται το αγγλοσαξονικό δίκαιο. Όπως και στην περίπτωση του Σκανδιναβικού συστήματος για τη χορήγηση άδειας ασκήσεως επαγγέλματος απαιτούνται εξετάσεις. Επιπλέον, οι αμοιβές που χρεώνονται για την παροχή υπηρεσιών είναι διαπραγματεύσιμες, ενώ το ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία του επαγγέλματος είναι πιο χαλαρό.

Στην πλειοψηφία όμως, των κρατών-μελών της ΕΕ-27 εφαρμόζεται ο θεσμός του συμβολαιογράφου Λατινικού τύπου. Οι χώρες αυτές (21 στο σύνολό τους συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας) είναι η Αυστρία, το Βέλγιο, η Βουλγαρία, η Τσεχία, η Εσθονία, η Γαλλία, η Γερμανία, η Ουγγαρία, η Ιταλία, η Λετονία, η Λιθουανία, το Λουξεμβούργο, η Μάλτα, η Ολλανδία, η Πολωνία, η Πορτογαλία, η Ρουμανία, η Σλοβακία, η Σλοβενία και η Ισπανία. Η συγκριτική ανάλυση στηρίζεται σε ένα δείγμα 11 χωρών – Αυστρία, Βέλγιο, Γαλλία, Γερμανία, Ιταλία, Λουξεμβούργο, Πορτογαλία, Ισπανία, Σλοβακία, Σλοβενία και Πολωνία - οι 10 εκ των οποίων είναι ταυτόχρονα μέλη της ζώνης του ευρώ. Η επιλογή των συγκεκριμένων χωρών βασίζεται στη διαθεσιμότητα στοιχείων από διάφορες πηγές^{[2],[4],[5]} ενώ δύο από αυτές – η Γαλλία και η Γερμανία - αποτελούν ουσιαστικό σημείο αναφοράς τόσο λόγω του δικαίου που εφαρμόζουν όσο και του μεγέθους και της συμβολής τους στην ευρωπαϊκή οικονομία.

Διάγραμμα 3.1: Χώρες-μέλη της ΕΕ-27 όπου εφαρμόζεται ο θεσμός του συμβολαιογράφου «Λατινικού τύπου»



■ Χώρες της ΕΕ-27 όπου ισχύει ο θεσμός του "λατινικού" συμβολαιογράφου

Στις χώρες αυτές το επάγγελμα του συμβολαιογράφου χαρακτηρίζεται από εκχώρηση μέρους της κρατικής εξουσίας προκειμένου να διασφαλίζεται η γνησιότητα των πράξεων. Επομένως, ο συμβολαιογράφος είναι δημόσιος λειτουργός στον οποίο έχει εκχωρηθεί κρατική εξουσία. Με αυτό τον τρόπο θεωρείται ότι διασφαλίζονται με νομικό κύρος οι συναφθείσες πράξεις, γεγονός που συνεπάγεται την πλήρη αποδεικτική και εκτελεστική τους ισχύ.

Πίνακας 3.1: Απόσπασμα της περιγραφής του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στη Γαλλία και στη Γερμανία

Γαλλία Ordonnance No. 45-2590, Article 1	Γερμανία §1 BNotO (Bundesnotarordnung)
«...Οι συμβολαιογράφοι είναι δημόσιοι λειτουργοί στους οποίους έχει ανατεθεί η σύναψη πράξεων και συμβολαίων των οποίων τα συμβαλλόμενα μέρη επιθυμούν να προσδώσουν σε αυτά χαρακτήρα του αυθεντικού. Επίσης, οι συμβολαιογράφοι είναι υποχρεωμένοι να διατηρούν αρχείο και να παρέχουν πιστοποιημένα αντίγραφα...»	«...Οι συμβολαιογράφοι ορίζονται για κάθε ομοσπονδιακό κρατίδιο, ως ανεξάρτητοι δημόσιοι λειτουργοί, υπεύθυνοι για την πιστοποίηση νομικών πράξεων, καθώς και για εκείνες τις δραστηριότητες που εντάσσονται στην περιοχή της προληπτικής δικαιοσύνης...»

Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

Ο συμβολαιογράφος μεσολαβεί κατόπιν αιτήματος των μερών και είναι υποχρεωμένος για τον έλεγχο της νομιμότητας των εγγράφων, βάσει των κανονισμών που ορίζει ο νόμος. Οι σημαντικότεροι τομείς στους οποίους εμπίπτουν οι αρμοδιότητες τους είναι το δικαιο των ακινήτων (πώληση ακινήτων, μεταβιβάσεις κυριότητας κ.α.), το οικογενειακό δικαιο (προγαμιαίο σύμφωνο, κληρονομίες, διαζύγια) και το δικαιο των επιχειρήσεων (π.χ. σύσταση εταιριών).

3.2 Καθορισμός θέσεων συμβολαιογράφων

Ο συμβολαιογράφος Λατινικού τύπου, ως δημόσιος λειτουργός, υπόκειται στον έλεγχο του κράτους. Ένα από τα κυριότερα χαρακτηριστικά το οποίο απορρέει άμεσα από την εκχώρηση δημόσιας εξουσίας είναι ο περιορισμός στην πρόσβαση στο επάγγελμα. Με βάση την ανάλυση για τις προαναφερθείσες χώρες, προκύπτει ότι στις χώρες που εφαρμόζεται το αστικό δικαιο ο αριθμός των νεοδιοριζόμενων συμβολαιογράφων είναι ελεγχόμενος. Πιο συγκεκριμένα:

Στην Αυστρία ο συνολικός αριθμός συμβολαιογράφων καθορίζεται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης σε συνεργασία με τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους προκειμένου να διασφαλίζεται θέση συμβολαιογράφου σε όλη την επικράτεια της χώρας. Ο συμβολαιογράφος, διορίζεται σε συγκεκριμένη περιφέρεια με τη σύμφωνη γνώμη του αντίστοιχου Συλλόγου.

Στο Βέλγιο δεν υφίσταται περιορισμός των θέσεων συμβολαιογράφων ανά την επικράτεια με την έννοια του κλειστού αριθμού (numerous clausus). Ισχύει όμως, περιορισμός ως προς τον αριθμό των συμβολαιογραφείων και στον αριθμό των νεοδιοριζόμενων κάθε έτος. Ο μέγιστος αριθμός καθορίζεται από το νομοθέτη για κάθε διοικητική περιφέρεια της χώρας βάσει του πληθυσμού της περιοχής. Ο συνολικός αριθμός θέσεων που θα πρέπει κάθε φορά να πληρωθεί με εξετάσεις καθορίζεται με Βασιλικό Διάταγμα, ενώ επιτροπή που φέρει την ευθύνη για το διορισμό προτείνει τρεις υποψηφίους (το μέγιστο) για κάθε κενή θέση. Αρμόδιο για το διορισμό τους είναι το Υπουργείο των Εσωτερικών της χώρας.

Στη Γαλλία ο έλεγχος στον αριθμό των συμβολαιογράφων συνδέεται με ένα ελεγκτικό σύστημα σύμφωνα με το οποίο ο αριθμός και η θέση (τοποθεσία) των γραφείων καθορίζονται

βάσει οικονομικών και δημογραφικών κριτηρίων, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η επαρκής γεωγραφική κάλυψη όλης της χώρας με συμβολαιογραφικές υπηρεσίες. Το σύστημα, τελεί υπό την ευθύνη του Υπουργείου Δικαιοσύνης της χώρας, ενώ συμβουλευτικός ρόλος έχει ανατεθεί σε εκπροσώπους του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος μέσα από τα αρμόδια όργανά τους.

Στη συγκεκριμένη χώρα, οι συμβολαιογράφοι κατανέμονται μέσω ενός συστήματος γεωγραφικών ζωνών με στόχο να εξυπηρετούνται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο οι ανάγκες του πληθυσμού. Ο συμβολαιογράφος επομένως, παρέχει τις υπηρεσίες του σε μια οριοθετημένη γεωγραφική περιοχή. Σύμφωνα με στοιχεία του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου της Γαλλίας (Ιούλιος του 2010), το σύστημα ζωνών περιλαμβάνει 5.850 σημεία εξυπηρέτησης σε ολόκληρη την χώρα και ειδικότερα 4.500 περίπου συμβολαιογραφεία τα οποία συνεπικουρούνται από 1.317 δευτερεύοντα γραφεία. Ο αριθμός των συμβολαιογράφων ανέρχεται στους 9.000 περίπου, ενώ στα συμβολαιογραφεία απασχολούνται και άτομα άλλων ειδικοτήτων. Η τοποθεσία των συμβολαιογραφείων αναθεωρείται ανά χρονικά διαστήματα και υπόκειται στην εποπτεία της Κεντρικής Διοίκησης του Υπουργείου Δικαιοσύνης. Η γεωγραφική αναθεώρηση έχει ως στόχους:

- Να διατηρήσει ένα προσβάσιμο ανά περιοχή σύστημα δημόσιων υπηρεσιών για νομικά θέματα,
- Να λάβει υπ' όψη τις γεωγραφικές και δημογραφικές αλλαγές και
- Να προσδιορίζει το οικονομικό πλαίσιο εντός του οποίου ασκείται το επάγγελμα προκειμένου να εξασφαλίζεται η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Για το επάγγελμα του συμβολαιογράφου στη Γερμανία ισχύει ελεγχόμενος αριθμός. Θα πρέπει να σημειωθεί όμως, ότι στη χώρα υπάρχουν τρεις βασικές κατηγορίες συμβολαιογράφων:

1. Ο συμβολαιογράφος (ενιαίου επαγγέλματος ή ανεξάρτητος) ο οποίος σύμφωνα με το νόμο δεν έχει δικαίωμα να ασκεί άλλο επάγγελμα πέρα από την παροχή συμβολαιογραφικών υπηρεσιών.
2. Ο δικηγόρος-συμβολαιογράφος ο οποίος ασκεί το επάγγελμα ως δευτερεύουσα υπηρεσία σε σχέση με το δικηγορικό επάγγελμα (δικηγορικό γραφείο- συμβολαιογραφείο).
3. Ο συμβολαιογράφος ο οποίος απασχολείται από το κράτος. Ο συγκεκριμένος τύπος συμβολαιογράφου συναντάται στο ομοσπονδιακό κρατίδιο της Βάδης-Βυρτεμβέργης (Baden Wurttemberg) σε δύο δικαστικές υπηρεσίες: α) στο περιφερειακό ανώτερο δικαστήριο της Στουτγάρδης και β) στο περιφερειακό ανώτερο δικαστήριο της Καρλσρούης.

Οι Γερμανοί συμβολαιογράφοι ασκούν δημόσιο λειτουργήμα στην περιοχή της δικαιοδοσίας τους και διορίζονται από τον υπουργό Δικαιοσύνης κάθε ομόσπονδου κρατιδίου. Ανεξάρτητα από το καθεστώς άσκησης του επαγγέλματος του ο συμβολαιογράφος στη Γερμανία, υπόκειται στους ίδιους επαγγελματικούς κανόνες. Κατ' αυτόν τον τρόπο το θεσμικό πλαίσιο, η

επαγγελματική δεοντολογία και οι συμβολαιογραφικές αμοιβές καθορίζονται από ομοσπονδιακούς νόμους και είναι συνεπώς οι ίδιοι για το σύνολο της χώρας. Ο υπουργός Δικαιοσύνης κάθε κρατιδίου, είναι αρμόδιος για τον αριθμό των νέων συμβολαιογράφων που διορίζονται. Ο προσδιορισμός βασίζεται στις συμβολαιογραφικές πράξεις και σε ορισμένες περιπτώσεις λαμβάνει υπ' όψη και τον πληθυσμό. Ο ελάχιστος αριθμός για τη δημιουργία νέων θέσεων συμβολαιογράφων κυμαίνεται μεταξύ 250 και 400 πράξεων το χρόνο για δικηγόρους-συμβολαιογράφους, ενώ είναι σημαντικά μεγαλύτερος για τους ανεξάρτητους συμβολαιογράφους.

Στην Ιταλία υφίσταται περιορισμός στις θέσεις των συμβολαιογράφων. Ο αριθμός και η εντοπιότητα τους για κάθε περιφέρεια της χώρας, προσδιορίζεται με διάταγμα από το υπουργείο Δικαιοσύνης με τη γνωμοδότηση των Συμβολαιογραφικών Συμβουλίων και του εφετείου (Court of Appeal). Κριτήρια αποτελούν το πληθυσμιακό μέγεθος, η έκταση της περιοχής, ο αριθμός των νομικών συναλλαγών και τα προσδοκώμενα έσοδα. Ο αριθμός και η εντοπιότητα αναθεωρούνται σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Στο Λουξεμβούργο ισχύει περιορισμός για τους διοριζόμενους συμβολαιογράφους (άρθρο 16 του Συμβολαιογραφικού κώδικα 1976). Σύμφωνα με τη σχετική διάταξη, μέσω ρύθμισης καθορίζεται ο αριθμός και η έδρα των συμβολαιογράφων, αφού πρώτα έχει γνωμοδοτήσει και ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος της χώρας. Υπολογίζεται ότι περίπου 36 συμβολαιογράφοι υπηρετούν στη χώρα. Ένας νεοδιοριζόμενος συμβολαιογράφος ο οποίος αναλαμβάνει ένα υφιστάμενο συμβολαιογραφείο θα πρέπει να καταθέσει σχετική αμοιβή μεταβίβασης, η οποία συνήθως αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης μεταξύ των δύο συμβολαιογράφων.

Στην Πορτογαλία οι συμβολαιογράφοι μέχρι το 2004 ήταν δημόσιοι υπάλληλοι¹⁰. Το συγκεκριμένο έτος θεσπίστηκε διάταγμα με το οποίο το συμβολαιογραφικό επάγγελμα, κατατάσσεται στην ομάδα των ελεύθερων επαγγελμάτων, ενώ θεσπίστηκε και αρμόδιος Συμβολαιογραφικός Σύλλογος (Conselho do Notariado). Οι συμβολαιογράφοι ασκούν το επάγγελμά τους σε συμβολαιογραφεία, ο αριθμός των οποίων υπόκειται σε έλεγχο από το Υπουργείο Δικαιοσύνης και το Συμβούλιο Συμβολαιογράφων.

Στην Ισπανία ο αριθμός των συμβολαιογράφων καθορίζεται από αρμόδιο συμβούλιο (Dirección General de los Registros y del Notariado), το οποίο υπάγεται στο Υπουργείο Δικαιοσύνης, αν και στην ουσία λειτουργεί με αυτόνομο τρόπο. Η αυτονομία του μάλιστα αναγνωρίζεται μέσω Βασιλικού Διατάγματος (1474/2000). Στη χώρα υπηρετούν περίπου 2863 συμβολαιογράφοι. Σύμφωνα με τη νομοθεσία, ο έλεγχος για τον αριθμό των ασκούντων το συμβολαιογραφικό επάγγελμα έχει διπλό στόχο: α) να εξασφαλίσει την ποιότητα των πρακτικών του δημοσίου λειτουργήματος και β) να διασφαλίσει ότι σε όλες τις περιφέρειες

¹⁰ Η ιδιότητα τους ως ελεύθεροι επαγγελματίες είχε καταργηθεί στη δεκαετία του 1930 από το δικτατορικό καθεστώς του Σαλαζάρ.

της Ισπανίας υπάρχει διαθέσιμος αριθμός συμβολαιογράφων οι οποίοι λειτουργούν παρέχοντας επίσης νομικές συμβουλές.

Στην Πολωνία το Υπουργείο Δικαιοσύνης φέρει την αρμοδιότητα για τον καθορισμό των θέσεων των συμβολαιογράφων, όπως επίσης και για την έδρα κάθε συμβολαιογραφείου. Η κατανομή των θέσεων γίνεται κατά τρόπο, ώστε να διασφαλίζεται επαρκής αριθμός σε κάθε περιφέρεια της χώρας. Αντίστοιχη τάση καταγράφεται και στη Σλοβενία. Σε κάθε έδρα δικαστηρίου θα πρέπει να είναι διορισμένος, από το Υπουργείο Δικαιοσύνης της χώρας, τουλάχιστον ένας συμβολαιογράφος. Ο αριθμός των συμβολαιογράφων καθορίζεται βάσει των αναγκών που καλούνται να εξυπηρετήσουν, προσαπίζοντας παράλληλα την οικονομική τους βιωσιμότητα. Ωστόσο, κατά καιρούς έχει προταθεί η αύξηση του αριθμού τους, πολιτική η οποία θεωρείται ότι θα βελτιώσει το επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

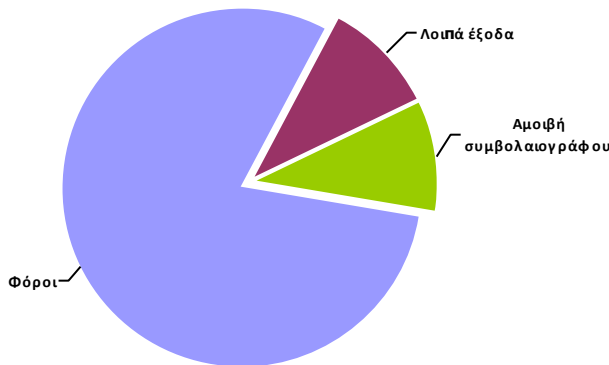
Στη Σλοβακία τέλος, το Υπουργείο Δικαιοσύνης είναι επίσης το αρμόδιο όργανο όπου φέρει την ευθύνη για το διορισμό των συμβολαιογράφων ανά καθορισμένο χρονικό διάστημα. Στις αρχές της προηγούμενης δεκαετίας τέθηκε σε διαβούλευση η άρση της ρύθμισης, ωστόσο συνάντησε την αντίδραση των συμβολαιογραφικών συλλόγων της χώρας με αποτέλεσμα να παραμείνει η σχετική διάταξη ως έχει.

3.3 Οι αμοιβές των συμβολαιογράφων

Στην Αυστρία οι αμοιβές προσδιορίζονται βάσει νόμου για τις προσφερόμενες συμβολαιογραφικές υπηρεσίες, ωστόσο σε ορισμένες περιπτώσεις καταγράφονται και συνιστώμενες αμοιβές. Στο Βέλγιο είναι καθορισμένες για το σύνολο των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών. Νομική βάση αποτελεί το Βασιλικό διάταγμα για τις συμβολαιογραφικές αμοιβές, ενώ η πορεία των αμοιβών ελέγχεται από επαγγελματικό σώμα (τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους), από τα δικαστήρια, αλλά και τους ίδιους τους πελάτες μέσα από τις καταναλωτικές οργανώσεις.

Στη Γαλλία οι συμβολαιογραφικές αμοιβές καθορίζονται με υπουργικό διάταγμα, το οποίο περιγράφει το σύνολο των χρεώσεων σε σχέση με μια συμβολαιογραφική υπηρεσία. Από τη στιγμή που ο συμβολαιογράφος είναι εκπρόσωπος του δημοσίου συμφέροντος, η αμοιβή του είναι καθορισμένη και ελέγχεται αυστηρώς από το κράτος.

Διάγραμμα 3.2: Η συμβολαιογραφική αμοιβή στη Γαλλία ως μέρος της συνολικής συναλλαγής



Πηγή: Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Γαλλίας

Σύμφωνα με έρευνα του Γαλλικού Συμβολαιογραφικού Συλλόγου¹¹, περισσότεροι από τα 2/3 των ερωτηθέντων θεωρούν ότι οι συμβολαιογραφικές αμοιβές θα πρέπει να είναι καθορισμένες, προκειμένου να εξασφαλίζεται η ισότητα μεταξύ των πολιτών αναφορικά με τις προσφερόμενες υπηρεσίες. Η συμβολαιογραφική αμοιβή, αποτελεί μικρό μέρος (το 1/10 κατά μέσο όρο) της συνολικής συναλλαγής, καθώς η πλειοψηφία κατευθύνεται στην πληρωμή φόρων για το δημόσιο και τις τοπικές δημοτικές αρχές.

Σε γενικές γραμμές οι αμοιβές αποτελούνται από: α) αναλογικές και πάγιες για τα έγγραφα εκείνα και τις διαδικασίες που η δημόσια εξουσία καθορίζει ότι έχουν εφαρμογή (π.χ. συμβόλαια γάμου, δωρεές, κλπ) και β) αμοιβή για τα έγγραφα εκείνα για τα οποία δηλώνεται από το διάταγμα ότι η πληρωμή προσδιορίζεται ελεύθερα μεταξύ του συμβολαιογράφου και του πελάτη (π.χ. εμπορικές εκμισθώσεις, καταστατικές διατάξεις κ.α.).

Πίνακας 3.2: Παραδείγματα τυπικών χρεώσεων για την παροχή συμβολαιογραφικών υπηρεσιών επί παγία αμοιβή στην Γαλλία (χωρίς ΦΠΑ)

Συμβολαιογραφική υπηρεσία	Αξία σε ευρώ
Σύμφωνο συμβίωσης	€182,5 (ή 50 MA)
Δωρεές μεταξύ συζύγων	€109,5 (ή 30 MA)
Σύναψη πληρεξουσίου	€109,5 (ή 30 MA)
Επικύρωση γνησίου υπογραφής	€1,09 (ή 0,3 MA)

Πηγή: Συμβολαιογραφικός σύλλογος Γαλλίας

Η πάγια αμοιβή χρεώνεται στις υπηρεσίες για τις οποίες δεν ισχύει αναλογική αμοιβή. Αποτελεί μάλιστα ένα είδος καινοτομίας, ο υπολογισμός τους βάσει μιας λογιστικής μονάδας, αποκαλούμενη ως μονάδα αξίας (MA), η οποία αποτιμάται στα 3,7 ευρώ περίπου χωρίς ΦΠΑ. Η συγκεκριμένη αμοιβή, μεταβάλλεται ανάλογα με τον τύπο του εγγράφου όπως για παράδειγμα εμφανίζεται στον Πίνακα 3.2. Επίσης, οι αναλογικές αντιμισθίες υπολογίζονται με

¹¹ CSA-Notaires de France, survey, January 2007

βάση την εφαρμογή μιας ποσοστιαίας αναλογίας στην αξία της συναλλαγής. Η αναλογία είναι προοδευτικά μειούμενη και εφαρμόζεται μέσω ενός συντελεστή ο οποίος εξαρτάται από τη νομική φύση της συναλλαγής.

Στη Γερμανία οι αμοιβές καθορίζονται από αρμόδια επιτροπή τόσο για τα δικαστικά έξοδα όσο και για τα έξοδα συμβολαιογράφου. Για τους συμβολαιογράφους που ασκούν αμιγώς συμβολαιογραφικά καθήκοντα (ανεξάρτητοι συμβολαιογράφοι) οι αμοιβές είναι προκαθορισμένες από το κράτος. Στις περιπτώσεις όμως, που ο συμβολαιογράφος ασκεί παράλληλα καθήκοντα και δικηγόρου έχει το περιθώριο, εντός προβλεπόμενων ορίων, να διαπραγματευτεί την αμοιβή του για τη σύνταξη συγκεκριμένου τύπου πράξεων.

Στην Ιταλία οι συμβολαιογραφικές αμοιβές έως το 2006 καθορίζονταν από το υπουργείο Δικαιοσύνης με τη γνωμοδότηση και του Εθνικού Συμβουλίου Συμβολαιογράφων. Η αμοιβή είναι διαφορετική, ανάλογα με το είδος της συμβολαιογραφικής υπηρεσίας. Ωστόσο, η ρύθμιση μεταβλήθηκε με την απελευθέρωση του νομοθετικού πλαισίου για μια σειρά επαγγελμάτων τον Ιούλιο του 2006. Με το νέο νόμο, καταργήθηκαν οι ελάχιστες αμοιβές για τα ελεύθερα επαγγέλματα, συμπεριλαμβανομένων και των συμβολαιογράφων. Ο νέος νόμος απαγόρευσε τις κατώτατες αμοιβές, αλλά διατήρησε τις ανώτατες αμοιβές ως αναγκαίο μέτρο για την προστασία του καταναλωτή.

Στο Λουξεμβούργο, οι συμβολαιογραφικές αμοιβές καθορίζονται νομοθετικά. Αντίστοιχα, στην Πορτογαλία οι συμβολαιογραφικές αμοιβές είναι σταθερές και ορίζονται από την πολιτεία με βάση την αξία της συναλλαγής. Στην Ισπανία οι συμβολαιογραφικές αμοιβές είναι καθορισμένες από το κράτος, αν και υπάρχουν ορισμένες εξαιρέσεις που προσφέρουν κάποιο βαθμό ευελιξίας. Για παράδειγμα, στην περίπτωση μιας μεταβίβασης ακινήτου μπορεί να υπάρχει έκπτωση έως 10% της τιμής. Επίσης, όταν η συμβολαιογραφική πράξη έχει αξία μεγαλύτερη ενός συγκεκριμένου ποσού ο συμβολαιογράφος μπορεί να διαπραγματευθεί την αμοιβή του με τα εμπλεκόμενα μέρη.

Στην Πολωνία υπάρχει καθορισμένη μέγιστη αμοιβή η οποία προβλέπεται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης βάσει του Συμβολαιογραφικού Κώδικα της χώρας. Στην Σλοβενία τέλος, όπως και στην Σλοβακία οι αμοιβές καθορίζονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης και δημοσιεύονται στην εφημερίδα της κυβέρνησης της χώρας.

3.4 Γενικά προσόντα διορισμού

Στην Αυστρία ο συμβολαιογράφος διορίζεται ως δημόσιος λειτουργός έχοντας επιτυχώς ολοκληρώσει νομικές σπουδές και στη συνέχεια συμμετάσχει σε επαγγελματικές εξετάσεις. Ο διαγωνισμός διακρίνεται σε δύο στάδια, καθένα από τα οποία περιλαμβάνει γραπτή και προφορική εξέταση, ενώ η αρμόδια επιτροπή είναι τετραμελής και αποτελείται από τον πρόεδρο (ή τον αντιπρόεδρο) του ανώτερου πολιτικού δικαστηρίου που εδρεύει στην

περιοχή, ένα δικαστή και δύο συμβολαιογράφους. Οι υποψήφιοι που αιτούνται για θέση συμβολαιογράφου - αφού πρώτα είναι επιτυχόντες του κρατικού διαγωνισμού - θα πρέπει να έχουν τουλάχιστον επταετή επαγγελματική εμπειρία στην δικηγορία, εκ των οποίων τα τρία έτη να αφορούν πρακτική εξάσκηση σε συμβολαιογραφείο. Ο διορισμός ανακηρύσσεται από τον Υπουργό Δικαιοσύνης.

Αντίστοιχα, σύμφωνα με το Βελγικό Συμβολαιογραφικό Κώδικα προκειμένου ένας υποψήφιος να διορισθεί ως συμβολαιογράφος θα πρέπει να πληροί τις εξής προϋποθέσεις: α) πανεπιστημιακές σπουδές, β) πρακτική εξάσκηση γ) εισαγωγικές εξετάσεις που προκηρύσσονται για το σύνολο της χώρας, καθώς και γλωσσομάθεια Γαλλικών-Ολλανδικών για την περιφέρεια των Βρυξελλών και Γερμανικών για το γερμανόφωνο τμήμα της χώρας.

Στη Γαλλία ο υποψήφιος θα πρέπει να είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου στις νομικές σπουδές και ταυτόχρονα να έχει ολοκληρώσει την απαιτούμενη πρακτική εξάσκηση. Μετά το πέρας του χρόνου εξάσκησης ο υποψήφιος θα πρέπει να επιτύχει σε κρατικές εξετάσεις προκειμένου να διορισθεί.

Στη Γερμανία εφαρμόζονται κρατικές εξετάσεις. Οι συμβολαιογράφοι που ασκούν αμιγώς συμβολαιογραφικά καθήκοντα (ανεξάρτητοι συμβολαιογράφοι) επιλέγονται μετά από επιτυχία σε διαγωνισμό και συνήθως συγκαταλέγονται μεταξύ των αποφοίτων δικηγόρων με υψηλές επιδόσεις. Για τη συγκεκριμένη κατηγορία συμβολαιογράφων απαιτούνται τρία χρόνια πρακτικής εξάσκησης υπό την επίβλεψη συμβολαιογράφου, ενώ για τους δικηγόρους-συμβολαιογράφους απαιτούνται 5 χρόνια πρακτικής ως δικηγόροι, εκ των οποίων τα 3 στην περιοχή που αιτείται για να διορισθεί ως συμβολαιογράφος.

Στην Ιταλία απαιτούνται αρκετές διαδικασίες για να γίνει κάποιος συμβολαιογράφος: πτυχίο νομικής, πρακτική άσκηση σε συμβολαιογραφείο διάρκειας 18 μηνών και εξετάσεις οι οποίες λαμβάνουν τη μορφή διαγωνισμού για ολοκλήρωση την επικράτεια.

Στο Λουξεμβούργο μεταξύ των απαραίτητων προσόντων περιλαμβάνονται η τετραετής φοίτηση σε νομική σχολή, η οποία ακολουθείται από 9μηνη εκπαίδευση στην κρατική νομοθεσία. Παράλληλα, απαιτούνται εξετάσεις προκειμένου κάποιος να εγγραφεί στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο. Στη συνέχεια, απαιτείται πρακτική εξάσκηση ετήσιας διάρκειας σε συμβολαιογραφικό γραφείο προκειμένου κάποιος να είναι υποψήφιος συμβολαιογράφος.

Στην Πορτογαλία για το διορισμό ως συμβολαιογράφου, απαιτείται πτυχίο νομικής και κρατικές εξετάσεις. Στις εξετάσεις μπορούν να συμμετάσχουν οι απόφοιτοι νομικής σχολής της χώρας ή ξένου πιστοποιημένου πανεπιστημιακού ιδρύματος. Έπειτα από πρακτική εξάσκηση η οποία διαρκεί περίπου 18 μήνες, ο υποψήφιος θα πρέπει να υποβάλλει αίτηση άδειας στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο προκειμένου να αποκτήσει την απαραίτητη άδεια ασκήσεως επαγγέλματος.

Στην Ισπανία ο συμβολαιογράφος διορίζεται ως δημόσιος λειτουργός, αφού έχει επιτύχει σε κρατικές εξετάσεις οι οποίες οργανώνονται με τη μορφή διαγωνισμού. Προϋπόθεση για τη συμμετοχή σε αυτές είναι οι υποψήφιοι να κατέχουν πτυχίο νομικής σχολής.

Στην Πολωνία απαραίτητα προσόντα για το διορισμό αποτελούν οι μεταπτυχιακές νομικές σπουδές, οι κρατικές εξετάσεις, η εκπαίδευση στα θέματα που άπτονται της συμβολαιογραφίας και η πρακτική εξάσκηση για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Στη Σλοβενία για τον αντίστοιχο διορισμό, απαιτούνται πτυχίο νομικής, πρακτική εξάσκηση που ένα μέρος αυτής θα πρέπει να γίνει σε συμβολαιογραφείο και το υπόλοιπο σε δικηγορικό γραφείο. Στην Σλοβακία τέλος, πέραν των νομικών σπουδών απαιτείται πρακτική άσκηση και κρατικές εξετάσεις.

3.5 Σύσταση εταιριών

Η σύσταση συμβολαιογραφικών εταιριών όπως εφαρμόζεται στο Λατινογενές σύστημα δικαίου, αποτελεί μια ειδική περίπτωση επιχείρησης η οποία δεν έχει εμπορική μορφή και σκοπό. Στην Αυστρία δεν επιτρέπεται η σύμπραξη με άλλες επαγγελματικές ομάδες (π.χ. δικηγόρους, κτηματομεσίτες, λογιστές) με τη μορφή εταιρίας. Στο Βέλγιο απαγορεύονται οι συνεργασίες με άλλους επαγγελματίες σε επίπεδο σύστασης επιχείρησης (με λογιστές ή δικηγόρους για παράδειγμα). Αντίθετα, οι συνεργασίες με άλλους συμβολαιογράφους επιτρέπονται υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα συσταθεί εταιρία με μετοχικό κεφάλαιο. Δεν τίθεται επίσης περιορισμός ως προς τον αριθμό των εταίρων.

Στη Γαλλία οι συμβολαιογράφοι απαγορεύεται να συνεργάζονται με άλλους επαγγελματίες. Ωστόσο, επιτρέπεται η σύσταση εταιριών μεταξύ συμβολαιογράφων υπό την προϋπόθεση να μην υπάρχουν κοινές αμοιβές. Ο τύπος των επιχειρήσεων περιορίζεται σε συγκεκριμένες νομικές μορφές, ενώ ο επιτρεπόμενος αριθμός συμβολαιογράφων ανά γραφείο δεν υπόκειται σε περιορισμούς.

Στη Γερμανία όσον αφορά στους αποκλειστικούς συμβολαιογράφους, η ομοσπονδιακή κυβέρνηση μπορεί να ορίσει με νομική διάταξη το μέγιστο αριθμό των συμβολαιογράφων σε μια εταιρία. Στις περισσότερες περιφέρειες της χώρας, οι εταιρίες μεταξύ ανεξάρτητων συμβολαιογράφων περιορίζονται στους δύο εταίρους, ενώ για τους συμβολαιογράφους-δικηγόρους δεν υπάρχει αντίστοιχος περιορισμός.

Αντίστοιχα και στην Ιταλία, δεν επιτρέπονται οι συστάσεις εταιριών μεταξύ συμβολαιογράφων και άλλων επαγγελματιών. Η ρύθμιση συνδέεται με την αναγκαιότητα διασφάλισης της αμεροληψίας και της ανεξαρτησίας του επαγγέλματος. Ταυτόχρονα, ο περιορισμός λειτουργεί ως μηχανισμός επάρκειας των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών σε χωροταξικό επίπεδο, γεγονός που συνδέεται επίσης με την άποψη ότι απαιτείται καλή γνώση των επιμέρους ιδιομορφιών στην περιοχή δραστηριοποίησης κάθε συμβολαιογράφου. Εξάλλου, οι

συμβολαιογράφοι στη χώρα απαγορεύεται να ασκούν άλλο επάγγελμα. Επιτρέπονται ωστόσο, συνεργασίες μεταξύ συναδέλφων που ανήκουν στην ίδια διοικητική περιφέρεια, αλλά απαγορεύεται η σύσταση εταιριών μεταξύ τους. Δευτερεύοντα γραφεία είναι δυνατόν να υπάρχουν, μόνο υπό ορισμένες συνθήκες, οι οποίες σχετίζονται με την αναγκαιότητα να προστατευθεί η αρχική θέση του συμβολαιογράφου.

Στο Λουξεμβούργο οι συμβολαιογράφοι σύμφωνα με τη νομοθεσία δεν επιτρέπεται να συνεργάζονται με άλλους επαγγελματίες, όπως επίσης να ασκούν άλλου τύπου επαγγελματικές δραστηριότητες άμεσα ή μέσω άλλων προσώπων (νομικών ή φυσικών). Συνήθως, δεν απαντώνται εταιρίες μεταξύ των συμβολαιογράφων κυρίως λόγω του πολύ μικρού αριθμού τους στη χώρα. Ωστόσο, ο συμβολαιογράφος μπορεί να προσλαμβάνει υπαλλήλους (συμπεριλαμβανομένων και ατόμων με νομικές σπουδές). Δεν υπάρχει περιορισμός από την πολιτεία ή το συμβολαιογραφικό επιμελητήριο αναφορικά με τον αριθμό των υπαλλήλων σε ένα συμβολαιογραφείο, καθώς αυτό εξαρτάται από τον όγκο εργασίας κάθε γραφείου.

Στην Πορτογαλία ο συμβολαιογράφος δραστηριοποιείται ως ελεύθερος επαγγελματίας και δεν επιτρέπονται οι συνεργασίες ή συμπράξεις. Ομοίως, ο συμβολαιογράφος στην Ισπανία δεν μπορεί να συστήσει εταιρία με άλλους επαγγελματίες (π.χ. δικηγόρους) σε σχέση με το κύριο μέρος της δραστηριότητάς του, δηλαδή τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης. Αυτή εμπεριέχει τον έλεγχο νομιμότητας, καθώς και πληροφορίες για θέματα της πράξης τα οποία μπορεί να επηρεάσουν το δημόσιο συμφέρον. Οι συνεργασίες μεταξύ των συμβολαιογράφων προβλέπονται, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν λάβει την απαραίτητη έγκριση, ώστε να διασφαλίζεται η ποιότητα της υπηρεσίας και το δικαίωμα του πελάτη να επιλέγει συμβολαιογράφο. Προκειμένου όμως, να διασφαλιστεί ο ανταγωνισμός, οι συνεργασίες δεν μπορούν να εγκριθούν εάν αφορούν το σύνολο των συμβολαιογράφων μιας συγκεκριμένης περιοχής.

Αντίστοιχος περιορισμός, αναφορικά με τη συνεργασία με άλλους επαγγελματίες καταγράφεται και στην Πολωνία όπου δεν επιτρέπεται στους συμβολαιογράφους να απασχολούν υπαλλήλους στο γραφείο τους χωρίς την έγκριση του αντίστοιχου Συμβολαιογραφικού Συλλόγου. Ο συμβολαιογράφος επομένως, ασκεί τη δραστηριότητα του σε ατομική βάση. Δύο ή περισσότεροι συμβολαιογράφοι μπορούν να συστήσουν εταιρία, ωστόσο, κάθε συμβολαιογράφος χειρίζεται τις δικές του νομικές υποθέσεις φέροντας την αποκλειστική ευθύνη για αυτές. Ο Υπουργός Δικαιοσύνης σε συνεργασία με τον αντίστοιχο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο, διορίζει σε συγκεκριμένη περιοχή της χώρας το συμβολαιογράφο ο οποίος επιτρέπεται να έχει ένα μόνο γραφείο.

Στην Σλοβενία μπορεί να υπάρξει συνεργασία μεταξύ ενός συμβολαιογράφου και ενός κτηματομεσίτη ή δικηγόρου μόνο σε ειδικές περιπτώσεις. Οι συμβολαιογράφοι είναι ελεύθεροι

επαγγελματίες, ενώ δεν επιτρέπονται οι συνεργασίες κάτω από το ίδιο συμβολαιογραφείο. Επιπλέον, οι συμβολαιογράφοι δεν επιτρέπεται να ασκούν το επάγγελμα του δικηγόρου, όπως και το αντίθετο.

Στη Σλοβακία τέλος, οι συμβολαιογράφοι μπορούν να συνεργάζονται μόνο με συναδέλφους τους που ανήκουν στην ίδια διοικητική περιφέρεια. Σε αυτήν την περίπτωση, μπορούν να μοιράζονται το ίδιο γραφείο, αλλά και τα λειτουργικά έξοδα και έσοδα αντίστοιχα. Ωστόσο, κάθε συμβολαιογράφος ενεργεί εξ ονόματός του και φέρει την αποκλειστική ευθύνη των πράξεων που συντάσσει.

3.6 Γεωγραφικοί Περιορισμοί

Ο γεωγραφικός περιορισμός συνδέεται άμεσα με τη φύση του επαγγέλματος του συμβολαιογράφου Λατινικού τύπου, ο οποίος διορίζεται από την πολιτεία σε συγκεκριμένη περιοχή. Ο διορισμός αυτός όπως έχει επισημανθεί, αποσκοπεί στη διασφάλιση της παροχής συγκεκριμένων νομικών υπηρεσιών σε ολόκληρη την επικράτεια κάθε χώρας. Ενδεικτικό της λογικής που διακατέχει τη ρύθμιση, αποτελεί το γεγονός ότι αυτή ισχύει στο σύνολο των χωρών που εξετάζονται. Έτσι, ο συμβολαιογράφος Λατινικού τύπου υποχρεούται να προσφέρει τις υπηρεσίες του εντός της περιοχής της δικαιοδοσίας του. Σε διαφορετική περίπτωση η πράξη την οποία συντάσσει στερείται εγκυρότητας. Σε ορισμένες περιπτώσεις όμως, όπως για παράδειγμα στην Ισπανία, ο συμβολαιογράφος μπορεί να ασκήσει τα καθήκοντα του έξω από τη γεωγραφική περιοχή της δικαιοδοσίας, εφόσον έχει λάβει ειδική εξουσιοδότηση.

3.7 Ιθαγένεια

Σύμφωνα με απόφαση του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης την 24^η Μαΐου 2011 τα κράτη-μέλη της ΕΕ, δεν μπορούν να επιτρέπουν την πρόσβαση στο συμβολαιογραφικό επάγγελμα μόνο στους υπηκόους τους. Κατόπιν αυτού, ο συμβολαιογράφος Λατινικού τύπου μπορεί, εφόσον πληροί τις απαραίτητες προϋποθέσεις για το διορισμό του – δηλαδή νομικές σπουδές, πρακτική εξάσκηση, επιτυχία στον κρατικό διαγωνισμό - να ασκήσει το επάγγελμα σε οποιοδήποτε κράτος της ΕΕ.

3.8 Διαφήμιση

Στην Αυστρία παλαιότεροι περιορισμοί που υπήρχαν ως προς τη διαφήμιση έχουν καταργηθεί, με εξαίρεση τις διαφημίσεις για τιμές παρεχόμενων υπηρεσιών ή σύγκρισης τιμών οι οποίες εξακολουθούν να απαγορεύονται. Στο Βέλγιο δεν υπάρχουν γενικοί κανόνες για τη διαφήμιση, ωστόσο με το Βασιλικό διάταγμα απαγορεύεται κάθε είδους προσωπική διαφήμιση από τους συμβολαιογράφους.

Στη Γαλλία δεν επιτρέπεται η διαφήμιση στους συμβολαιογράφους, παρά μόνο η ενημέρωση των εν δυνάμει πελατών μέσα από το επίσημο διαδικτυακό τόπο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου της χώρας. Επιτρέπεται επίσης, η από κοινού διαφήμιση για το σύνολο των επαγγελματιών του κλάδου. Στη Γερμανία η διαφήμιση απαγορεύεται από το νόμο. Στην Ιταλία δεν υπάρχει κανένας περιορισμός στη διαφήμιση, σε αντίθεση με το Λουξεμβούργο, την Πορτογαλία και την Ισπανία όπου ισχύει περιορισμός σύμφωνα με τον Συμβολαιογραφικό Κώδικα κάθε χώρας.

3.9 Η μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας ως αρμοδιότητα που εμπίπτει στο συμβολαιογραφικό επάγγελμα

Οι μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας αποτελούν πεδίο άμεσου ενδιαφέροντος για τους καταναλωτές, λόγω των σημαντικών χρηματικών ποσών που δαπανώνται σε ετήσια βάση στις χώρες της ΕΕ-27. Στις χώρες που εφαρμόζεται το Λατινογενές σύστημα δικαίου οι συγκεκριμένες υπηρεσίες τελούν υπό την αρμοδιότητα του συμβολαιογράφου.

Στη συνέχεια της ενότητας, γίνεται αναφορά στο πλαίσιο που διέπει τη διαμεσολάβηση των συμβολαιογράφων στις μεταβιβάσεις ακινήτων σε διάφορες χώρες. Επιπροσθέτως, για τις χώρες που υπήρχαν διαθέσιμα στοιχεία αποτυπώνεται ο τρόπος χρέωσης που εφαρμόζεται για την υπηρεσία¹². Παράλληλα, παρουσιάζεται συνοπτικά ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζεται η μεταβίβαση ακινήτων σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες - συγκεκριμένα στις Σκανδιναβικές χώρες και στην Αγγλία - όπου όμως, ακολουθούνται διαφορετικά κανονιστικά μοντέλα συγκριτικά με τις χώρες που ισχύει το Λατινογενές σύστημα δικαίου. Η σύγκριση αποσκοπεί να παρουσιάσει τις εναλλακτικές επιλογές για τη σύνταξη ενός συμβολαίου μεταβίβασης, ενώ συνδέεται και με το επόμενο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης, όπου πραγματοποιείται μια ανασκόπηση της βιβλιογραφίας σχετικά με το συμβολαιογραφικό επάγγελμα και το ρυθμιστικό του πλαίσιο συμπεριλαμβανομένων των αγοραπωλησιών γαιών και κατοικιών.

Ως προς τις χώρες που εφαρμόζεται η συμβολαιογραφία Λατινικού τύπου, προκύπτει ότι στην Αυστρία η διαμεσολάβηση στις μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας δεν είναι υποχρεωτική, παρά μόνο για την πιστοποίηση του γνησίου της υπογραφής, η οποία μπορεί να γίνει από συμβολαιογράφο ή από τη δικαστική αρχή. Στην ουσία όμως, η πλειοψηφία των μεταβιβάσεων πραγματοποιείται από συμβολαιογράφους, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτείται με τραπεζικό δάνειο. Με βάση την αγοραία αξία ο συντάκτης του συμβολαίου αμείβεται από 1,5% έως 0,5% της αξίας αγοράς για το σύνολο της συναλλαγής. Θα πρέπει επίσης να επισημανθεί ότι στο κτηματολόγιο της χώρας, είναι εγγεγραμμένο το σύνολο σχεδόν της ακίνητης περιουσίας, με την υπηρεσία να έχει οργανωθεί σε ηλεκτρονική βάση δεδομένων η οποία είναι προσπελάσιμη από το διαδίκτυο.

¹² Τα στοιχεία προέκυψαν από την ανάλυση των διαθέσιμων πληροφοριών και είναι πιθανό να υπόκεινται σε νεότερες τροποποιήσεις.

Πίνακας 3.3: Βέλγιο-Συμβολαιογραφική αμοιβή ως % της αξίας συναλλαγής του ακινήτου

Αξία συναλλαγής	Συμβολαιογραφική αμοιβή ως % της αξίας συναλλαγής
€3.000	4,6%
€15.000	3,7%
€50.000	2,5%
€75.000	1,9%
€80.000	1,8%
€100.000	1,6%
€125.000	1,4%
€130.000	1,4%
€140.000	1,3%
€150.000	1,3%
€160.000	1,2%
€200.000	1,1%
€250.000	1,0%
€300.000	0,8%
€330.000	0,8%
€350.000	0,7%
€370.000	0,7%
€375.000	0,7%
€400.000	0,6%
€450.000	0,6%
€500.000	0,5%
€1.000.000	0,3%
€1.500.000	0,2%
€2.000.000	0,2%

Πηγή: Europe Global Property Guide ^[20]

Στο Βέλγιο από τη στιγμή που μόνο αυθεντικές πράξεις μπορούν να καταχωρηθούν στο υποθηκοφυλακείο, η σύνταξη συμβολαιογραφικής μεταβίβασης είναι υποχρεωτική προκειμένου να διασφαλίζεται η νομιμότητα της συναλλαγής και να μην μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αμφισβήτησης από τρίτα μέρη. Για τις μεταβιβάσεις ακινήτων, η συμβολαιογραφική αμοιβή καθορίζεται αναλογικά, βάσει της αξίας της συναλλαγής (το σύστημα αποκαλείται Barema J) με αποτέλεσμα να κυμαίνεται - ως ποσοστό της αξίας συναλλαγής - από 4,6% για ακίνητα μικρής αξίας έως 0,2% για εκείνα μεγάλης αξίας (Πίνακας 3.3).

Στη Γαλλία ο συμβολαιογράφος είναι εξειδικευμένος στο δικαιο της ακίνητης περιουσίας και κατέχει αποκλειστικότητα ως προς τις μεταβιβάσεις. Η σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης είναι υποχρεωτική προκειμένου να διασφαλίζεται η εγκυρότητα του συμβολαίου, όπως και η καταχώρηση του ακινήτου στο Κτηματολόγιο. Το γεγονός ότι η καταχώρηση στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία πρέπει να γίνεται μέσω συμβολαιογραφικής πράξης, συνηγορεί υπέρ της υποχρεωτικότητας του συγκεκριμένου εγγράφου.

Επίσης, ο συμβολαιογράφος παρέχει συμβουλές στα συμβαλλόμενα μέρη, ελέγχει τις διοικητικές άδειες που τυχών χρειάζονται και διαχειρίζεται τη διαδικασία μεταβίβασης του

ακινήτου. Καταβάλλει επίσης για λογαριασμό των συμβαλλόμενων τους φόρους και τα λοιπά τέλη, επιμελείται τη διαγραφή βαρών (π.χ. υποθηκών) και την καταχώρηση της σύμβασης στο Κτηματολόγιο. Το τίμημα της πώλησης καταβάλλεται από τον πωλητή στον αγοραστή, μέσω του συμβολαιογράφου, και μάλιστα με τη χρήση δεσμευμένου λογαριασμού (escrow account).

Η συμβολαιογραφική αμοιβή περιλαμβάνει το κόστος για τις διάφορες νομικού τύπου ενέργειες, την πράξη της αγοραπωλησίας και την καταχώρηση. Ο αγοραστής του ακινήτου καταβάλλει τη συμβολαιογραφική αμοιβή, η οποία είναι συγκεκριμένη και μη-διαπραγματεύσιμη. Το ποσοστό επί της συναλλαγής ανέρχεται στο 1%, ενώ υπάρχει και επιβάρυνση ΦΠΑ. Στην περίπτωση όπου στη συναλλαγή συμμετέχει και δεύτερος συμβολαιογράφος δεν καθορίζεται επιπλέον χρέωση. Αντίθετα, η προβλεπόμενη αμοιβή κατανέμεται μεταξύ των δύο συμβολαιογράφων.

Στη Γερμανία, σύμφωνα με τον κώδικα αστικού δικαίου για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακίνητης περιουσίας απαιτείται δημόσιο έγγραφο, επομένως η διαμεσολάβηση του συμβολαιογράφου καθίσταται υποχρεωτική για κάθε αγοραπωλησία. Οι συμβολαιογραφικές αμοιβές είναι καθορισμένες από το νόμο και εξαρτώνται από την αξία του περιουσιακού στοιχείου. Η αμοιβή κυμαίνεται συνήθως από 1,5% έως 0,5% της αξίας αγοράς του ακινήτου.

Ομοίως, στην Ιταλία η διαμεσολάβηση ενός συμβολαιογράφου είναι υποχρεωτική για τη διαδικασία εγγραφής στο Κτηματολόγιο. Το κόστος της συμβολαιογραφικής αμοιβής (η οποία επιβαρύνεται και με ΦΠΑ) ταξινομείται σε κατηγορίες με βάση την αξία του περιουσιακού στοιχείου. Η αμοιβή καταβάλλεται με την υπογραφή του τελικού συμβολαίου και κυμαίνεται από 2,5% έως 1%. Σε ορισμένες συναλλαγές επίσης, παρατηρείται η σύνταξη ενός προσυμφώνου, συνήθως από την πλευρά του πωλητή ο οποίος εκπροσωπείται από δικηγόρο. Σε αυτή την περίπτωση, υπάρχει επιπλέον επιβάρυνση για τη συγκεκριμένη υπηρεσία. Ωστόσο, τα συμφέροντα των συμβαλλόμενων μερών και η νομιμότητα της μεταβίβασης εγγυώνται από τον συμβολαιογράφο.

Στο Λουξεμβούργο οι συμβολαιογράφοι κατέχουν κυρίαρχο ρόλο στη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας. Οι συμβολαιογράφοι είναι υπεύθυνοι για τη σύνταξη του συμβολαίου, τη συλλογή όλων των απαιτούμενων εγγράφων, τη διαδικασία εγγραφής και γενικότερα τη συνολική νομιμότητα της συναλλαγής. Η αμοιβή κυμαίνεται από 1% έως 0,5% επί της αξίας του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου.

Στην Πορτογαλία, ο συμβολαιογράφος συντάσσει το συμβόλαιο μεταβίβασης του ακινήτου και πιστοποιεί το γνήσιο της υπογραφής. Η αμοιβή είναι πάγια ανεξαρτήτως της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που συναλλάσσεται. Σε ορισμένες περιπτώσεις όμως, μπορεί να υπάρξει μικρή προσαύξηση σε περιπτώσεις όπου απαιτηθεί μεγαλύτερος φόρτος εργασίας.

Στην Ισπανία, η συμβολαιογραφική πράξη είναι εκ του νόμου υποχρεωτική για τη μεταβίβαση του ακινήτου, με την πράξη να μπορεί να αντικατασταθεί μόνο από δικαστική απόφαση. Οι συμβολαιογραφικές αμοιβές είναι προκαθορισμένες από το νόμο και προοδευτικά μειούμενες όσο η αξία του ακινήτου αυξάνεται, με αποτέλεσμα να κυμαίνονται από 2% έως 0,5% ανάλογα με την αξία του ακινήτου. Σε αντίθεση όμως με άλλα ευρωπαϊκά κράτη, οι συμβολαιογράφοι στην Ισπανία δεν διαχειρίζονται τη διαδικασία καταχώρισης. Η υπηρεσία αυτή πραγματοποιείται συνήθως από μια ομάδα επαγγελματιών, τους αποκαλούμενους ως *gestores administrativos*.

Στην Πολωνία η συμβολαιογραφική πράξη είναι εκ του νόμου υποχρεωτική για κάθε συμβόλαιο σχετικά με την ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων και των όποιων πιθανών προσυμφώνων. Οι αμοιβές καθορίζονται με βάση την αξία της συναλλαγής η οποία ακολουθεί την παρακάτω διάρθρωση (Πίνακας 3.4):

Πίνακας 3.4: Συμβολαιογραφική αμοιβή ως % της αξίας συναλλαγής του ακινήτου στην Πολωνία

Αξία αγοράς (σε PLN)	Αμοιβή (σε PLN*)
Έως 3.000	3% (δηλ. 100)
Από 3.000 έως 10.000	100 + 3% του ποσού το οποίο υπερβαίνει τις 3.000
Από 10.000 έως 30.000	310 + 2% του ποσού το οποίο υπερβαίνει τις 10.000
Από 30.000 έως 60.000	710 + 1% του ποσού το οποίο υπερβαίνει τις 30.000
Από 60.000 έως 1.000.000	1.010 + 0,5% του ποσού το οποίο υπερβαίνει τις 60.000
Άνω του 1.000.000	5.710 + 0,25% του ποσού το οποίο υπερβαίνει το 1.000.000

* Αναφέρεται στο Πολωνικό νόμισμα γνωστό επίσης ως ζλότυ

Πηγή: Europe Global Property Guide

3.9.1 Το Σκανδιναβικό σύστημα

Σύμφωνα με το Σκανδιναβικό σύστημα οι υπηρεσίες για τις μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας παρέχονται από τους μεσίτες, καθώς ο θεσμός του Λατινικού τύπου συμβολαιογράφου δεν υφίσταται. Για παράδειγμα στη Σουηδία, τα κύρια βήματα για τη συγκεκριμένη υπηρεσία αφορούν το συμβόλαιο πώλησης και τη μεταβίβαση ιδιοκτησίας. Ο πωλητής, στις περισσότερες των περιπτώσεων προσφέρει το ακίνητό του στην αγορά μέσω ενός κτηματομεσίτη. Έχοντας βρεθεί ο αγοραστής, τα συμβαλλόμενα μέρη υπογράφουν το συμβόλαιο πώλησης το οποίο συνήθως συντάσσεται από τον κτηματομεσίτη. Το συμβόλαιο πρέπει να είναι σε γραπτή μορφή, να καθορίζει την ιδιοκτησία και να περιλαμβάνει τις υπογραφές των συμβαλλόμενων μερών. Η υπογραφή του πωλητή θα πρέπει να βεβαιώνεται από δύο μάρτυρες, σε διαφορετική περίπτωση, ο τίτλος κυριότητας για τον αγοραστή θα καθυστερήσει. Η υπογραφή στην αντίστοιχη κτηματολογική υπηρεσία μπορεί μόνο να γίνει στη βάση μιας γραπτής και υπογεγραμμένης αίτησης από τον κάτοχο του τίτλου κυριότητας.

Από την άλλη πλευρά, η τυπική διαδικασία για τη μεταβίβαση ακινήτων στη Δανία περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

- Συμβόλαιο πώλησης και μεταβίβαση κυριότητας: Έχοντας τα συμβαλλόμενα μέρη διαπραγματευτεί το συμβόλαιο, ο κτηματομεσίτης συντάσσει μια συμφωνία αγοραπωλησίας για να υπογραφεί και από τα δύο μέρη. Η συμφωνία είναι νομικά δεσμευτική ανάμεσα στους συμβαλλόμενους και περιγράφει τους όρους και τις συνθήκες της συναλλαγής. Στο συμβόλαιο εμπεριέχεται και η μεταβίβαση της ιδιοκτησίας, εκτός αν (όπως συνήθως συμβαίνει) ο πωλητής κατέχει την κυριότητα μέχρι τη στιγμή της αποπληρωμής.
- Πράξη μεταβίβασης: Σε δεύτερο στάδιο, ο δικηγόρος του πωλητή συντάσσει την πράξη μεταβίβασης, η οποία αποτελεί τη βάση για την καταχώρηση. Η πράξη περιλαμβάνει μια περιληψη των πιο σημαντικών μερών της συμφωνίας αγοραπωλησίας.
- Καταχώριση: Με την έκδοση της πράξης μεταβίβασης, ο δικηγόρος του αγοραστή καταβάλλει το τέλος καταχώρισης στην αρμόδια δημόσια περιουσία και αιτείται για την καταχώριση της συμφωνίας στο υποθηκοφυλακείο. Για το σκοπό αυτό αποστέλλει την πράξη στην αρμόδια για φορολογικές υποθέσεις δημοτική υπηρεσία, η οποία ορίζει την αξία του φόρου. Η αίτηση για καταχώριση θα πρέπει να συνάδει με τις απαραίτητες προϋποθέσεις οι οποίες καθορίζονται από την κτηματολογική υπηρεσία και την νομοθεσία.

Στη Φινλανδία ο όρος του συμβολαιογράφου αντιπροσωπεύει διαφορετικού τύπου επαγγελματία από τον συμβολαιογράφο Λατινικού τύπου. Συγκεκριμένα, ο συμβολαιογράφος κατέχει θέση δημοσίου υπαλλήλου ή είναι διορισμένος από το δικαστήριο. Δεν υπάρχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις για την άσκηση του επαγγέλματος. Ο διορισμένος από δικαστήριο συμβολαιογράφος θα πρέπει ωστόσο, να διαθέτει κάποιας βαθμίδας εκπαίδευση σε συνδυασμό με άλλα προσόντα. Ουσιαστικά, στη συγκεκριμένη κατηγορία ανήκουν κατά κύριο λόγο οι κτηματομεσίτες ή οι διευθυντές τραπεζικών καταστημάτων. Η παρουσία συμβολαιογράφου στη μεταβίβαση είναι υποχρεωτική. Προκειμένου ένα συμβόλαιο πώλησης να έχει νομική ισχύ θα πρέπει να έχει συνταχθεί και υπογραφεί υπό την παρουσία του. Οι συμβολαιογραφικές αμοιβές είναι καθορισμένες και αφορούν πάγια αμοιβή, ακόμη και στην περίπτωση της μεταβίβασης ακινήτων ανεξαρτήτως της αξίας τους.

3.9.2 Το δικηγορικό σύστημα (Αγγλία-Ουαλία)

Στην Αγγλία και την Ουαλία (και γενικότερα στο Ηνωμένο Βασίλειο), δεν συναντάται το επάγγελμα του συμβολαιογράφου Λατινικού τύπου, καθώς στο Αγγλοσαξονικό σύστημα δεν υπάρχει η διάκριση μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου. Το Αγγλοσαξονικό σύστημα στηρίζεται στη νομολογία των δικαστηρίων και οι έννοιες της δημόσιας πίστης και της γνησιότητας δημοσίου εγγράφου δεν έχουν εφαρμογή. Έτσι, ενώ στα κράτη που εφαρμόζεται το Λατινογενές σύστημα δικαίου το δημόσιο έγγραφο - η σύνταξη και η καταχώρηση του οποίου είναι έργο του συμβολαιογράφου - αποτελεί σύμβολο νομικής ασφάλειας, στις χώρες που εφαρμόζεται το κοινό δίκαιο η συγκεκριμένη έννοια (του δημοσίου εγγράφου δηλαδή) δεν υφίσταται.

Ωστόσο, η κατάργηση του αποκλειστικού δικαιώματος στις υπηρεσίες μεταβίβασης στην Αγγλία και την Ουαλία, αποτελεί μια από τις ενδιαφέρουσες περιπτώσεις που έχουν καταγραφεί στον ευρωπαϊκό χώρο, αναφορικά με την επίδραση υψηλών ρυθμίσεων συγκεκριμένων επαγγελμάτων στις τιμές των παρερχόμενων υπηρεσιών. Από το 1804, οι δικηγόροι στην Αγγλία κατείχαν το αποκλειστικό δικαίωμα στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Το 1985 όμως, το Υπουργείο Δικαιοσύνης εισήγαγε νομοθετική ρύθμιση σύμφωνα με την οποία, δημιουργήθηκε ένα νέο επάγγελμα σχετικά με τη συγκεκριμένη υπηρεσία, το αποκαλούμενο ως αδειοδοτημένοι μεταβιβαστές (licensed conveyancers).

Σε αυτούς τους επαγγελματίες, δόθηκε η άδεια να λειτουργούν στην αγορά ανταγωνιστικά των δικηγόρων. Η ουσιαστική είσοδος των αδειοδοτημένων μεταβιβαστών πραγματοποιήθηκε το Μάιο του 1987. Η κατάργηση του μονοπωλίου που κατείχαν οι δικηγόροι στις μεταβιβάσεις ακινήτων μέχρι τη δεκαετία του 1980, βασίστηκε στην άποψη ότι οι υπηρεσίες που παρέχονταν δεν απαιτούσαν σημαντικό φόρτο εργασίας και για το λόγο αυτό θα έπρεπε να υπάρχουν χαμηλότερες αμοιβές.

Αν και η αγορά κατά κύριο λόγο αποτελείται από δικηγόρους, με το ποσοστό των αδειοδοτημένων μεταβιβαστών να ανέρχεται περίπου στο 5%, το «άνοιγμα» της αγοράς θεωρείται απαραίτητο για τη διαφύλαξη του ανταγωνισμού. Ο πωλητής ενός ακινήτου απευθύνεται σε ένα δικηγόρο ή μεταβιβαστή, ο οποίος συντάσσει το συμβόλαιο μόλις βρεθεί ο αγοραστής. Ο τελευταίος απευθύνεται σε δικό του δικηγόρο ή μεταβιβαστή, ο οποίος διενεργεί μια μικρή έρευνα, ελέγχει και αποδέχεται τον τίτλο και προβαίνει στο διακανονισμό της πληρωμής.

Οι επαγγελματίες αυτοί κατέχουν σημαντικό ρόλο σε όλα τα βήματα του συμβολαίου και της διαδικασίας ολοκλήρωσης (σύνταξη συμβολαίου, μεταβίβαση, εγγραφή). Έπειτα από την ολοκλήρωση, ο εκπρόσωπος του αγοραστή επικυρώνει τη μεταβίβαση, αιτείται για την εγγραφή του ακινήτου και ελέγχει τις σχετικές λεπτομέρειες, ενώ η πλευρά του πωλητή ελέγχει για τη σωστή τήρηση των διαδικασιών.

Ο δικηγόρος ή ο μεταβιβαστής του αγοραστή διαδραματίζει ρόλο και στη φορολόγηση, καθώς υποχρεούται να υποβάλλει αίτηση στις αρμόδιες εισπρακτικές υπηρεσίες προκειμένου να προσδιορισθεί και να καταβληθεί το ποσό του φόρου. Κατόπιν, η υπηρεσία εκδίδει πιστοποιητικό το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την εγγραφή του ακινήτου. Στις προαναφερθείσες διαδικασίες, οι αδειοδοτημένοι μεταβιβαστές μπορούν να ασκήσουν ακριβώς τις ίδιες λειτουργίες με τους δικηγόρους.

Όσον αφορά στην αμοιβή για τη μεταβίβαση, αυτή επαφίεται στη συμφωνία μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών. Στην πλειονότητα των περιπτώσεων, προκαθορίζεται και αντανάκλα την εργασία που απαιτείται για μία τυπική συναλλαγή, λαμβάνοντας υπ' όψη και την αξία του ακινήτου. Οι αμοιβές μπορούν να καθορίζονται σε ωριαία βάση με επιπλέον επιβάρυνση

δεδομένης και της αξίας του ακινήτου ή να στηρίζονται σε μια περισσότερο διευρυμένη θεώρηση η οποία τείνει προς την πάγια αμοιβή.

3.10 Η περίπτωση της Ολλανδίας

Κύρια περίπτωση αναφοράς μεταρρύθμισης, αποτελεί η απελευθέρωση της αγοράς για συμβολαιογραφικές υπηρεσίες στην Ολλανδία η οποία τέθηκε σε ισχύ το 1999. Όπως και στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες, στη χώρα ισχύει η συμβολαιογραφία Λατινικού τύπου, όπου ο συμβολαιογράφος είναι εξειδικευμένος στο δίκαιο των συμβάσεων (contractual law). Η Ολλανδία αποτελεί τη μοναδική χώρα στην Ευρώπη όπου το επάγγελμα του συμβολαιογράφου είναι απελευθερωμένο.

Η μεταρρύθμιση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος είχε τεθεί στην πολιτική ατζέντα από τις αρχές του 1990. Στα τέλη του 1999, μια νέα νομοθετική πράξη σχετικά με τους συμβολαιογράφους τέθηκε σε εφαρμογή, η οποία συνδέονταν άμεσα με την ευρύτερη απελευθέρωση των αγορών σε αρκετούς κλάδους οικονομικής δραστηριότητας (Dutch Competition Act). Η μεταρρύθμιση ωστόσο, έτυχε έντονης αντιπαράθεσης στο Ολλανδικό Κοινοβούλιο, ενώ το πρώτο προσχέδιο συνάντησε την αντίθεση του Βασιλικού Συμβολαιογραφικού Συλλόγου της χώρας. Βασικό επιχείρημα κατά αυτής, αποτέλεσε η θέση ότι η μεταρρύθμιση θα οδηγούσε στην επιδείνωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, κριτική που επεκτάθηκε και στο σκέλος της απελευθέρωσης των τιμών. Τελικά, ο νόμος τέθηκε σε ισχύ με στόχο την ανάπτυξη του ανταγωνισμού για τη μεγαλύτερη αποδοτικότητα, τη μείωση των τιμών, την ανάπτυξη της καινοτομίας, αλλά και τη διαφύλαξη της υψηλής ποιότητας των προσφερόμενων συμβολαιογραφικών υπηρεσιών.

Για τη βελτίωση του ανταγωνισμού υιοθετήθηκε η απελευθέρωση των τιμών και η κατάργηση του ελεγχόμενου αριθμού συμβολαιογράφων, σε αντίθεση με την προγενέστερη κατάσταση κατά την οποία είχε θεσπιστεί το σύστημα της προκαθορισμένης αμοιβής για συμβολαιογραφικές υπηρεσίες. Με τον προηγούμενο νόμο, οι καθορισμένες αμοιβές για υπηρεσίες οικογενειακού δικαίου στόχευαν στην εξασφάλιση ισονομίας πρόσβασης και καθορισμού εύλογων χρεώσεων. Η αμοιβή για υπηρεσίες σχετιζόμενες με τις μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας από την άλλη πλευρά, υπολογίζονταν με βάση ένα σταθερό ποσοστό επί της εμπορικής αξίας. Ως αποτέλεσμα, όταν οι τιμές στην αγορά ακινήτων αυξήθηκαν, οι αμοιβές για τις αντίστοιχες υπηρεσίες κινήθηκαν επίσης ανοδικά. Οι αμοιβές για υπηρεσίες επιχειρηματικού δικαίου ήταν επίσης καθορισμένες.

Με το νέο ρυθμιστικό πλαίσιο, οι αμοιβές για υπηρεσίες οικογενειακού και επιχειρηματικού δικαίου απελευθερώθηκαν άμεσα, σε αντίθεση με τις αμοιβές για τη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας οι οποίες απελευθερώθηκαν σταδιακά. Κατά την περίοδο μετάβασης, η αμοιβή για τη σύνταξη πράξης μεταβίβασης μπορούσε να κυμαίνεται εντός καθορισμένων πλαισίων, τα

οποία αναθεωρούνταν σε ετήσια βάση. Από τον Ιούλιο του 2003 και έπειτα, όλες οι συμβολαιογραφικές αμοιβές ήταν πλέον μη καθορισμένες.

Ωστόσο, σε δύο περιπτώσεις οι αμοιβές παρέμειναν αμετάβλητες: α) στις υπηρεσίες οικογενειακού δικαίου για φορολογούμενους με χαμηλό εισόδημα και β) για τις περιπτώσεις εκείνες που θεωρήθηκε απαραίτητο το κράτος να εγγυηθεί τη προσβασιμότητα σε συγκεκριμένες συμβολαιογραφικές υπηρεσίες. Ο αριθμός των συμβολαιογράφων έπαψε να είναι ελεγχόμενος, ενώ παράλληλα παρέχονταν η δυνατότητα άσκησης του επαγγέλματος σε οποιαδήποτε περιοχή της χώρας. Αντίθετα, στην προγενέστερη κατάσταση ο αριθμός των συμβολαιογράφων ανά περιοχή (περιφέρεια) καθορίζονταν, προκειμένου να μην παρατηρείται ανισοκατανομή μεταξύ των μεγάλων αστικών κέντρων και της υπαίθρου. Βάσει του παλαιού νόμου μια νέα θέση συμβολαιογράφου δημιουργούταν εφόσον προέκυπτε μια κενή. Την πρώτη τετραετία μετά την ισχύ του νέου νόμου, ο αριθμός των συμβολαιογράφων αυξήθηκε κατά συγκεκριμένο ποσοστό, ενώ από το 2003 και έπειτα ο περιορισμός καταργήθηκε.

Αξιοσημείωτες υπήρξαν όμως, οι τάσεις σχετικά με την είσοδο νέων συμβολαιογράφων στην αγορά έπειτα από τη μεταρρύθμιση. Ο αριθμός των συμβολαιογραφείων παρέμεινε σχεδόν αμετάβλητος, ενώ δεν σημειώθηκε σημαντική αύξηση στον αριθμό των διορισθέντων συμβολαιογράφων. Μεταξύ 1995 και 2003, ο αριθμός των συμβολαιογραφείων στο σύνολο της χώρας αυξήθηκε κατά 9% περίπου. Παράλληλα, υπάρχουν ενδείξεις ότι οι νέοι συμβολαιογράφοι προτιμούν να απασχολούνται σε υφιστάμενα γραφεία παρά ως ανεξάρτητοι επαγγελματίες. Ο μέσος αριθμός απασχολούμενων συμβολαιογράφων ανά γραφείο αυξήθηκε ελάχιστα από 1,47 το 1995 σε 1,60 το 2003^[6].

Σχετικά με την εκπαίδευση και τη διαδικασία διορισμού ο νέος Συμβολαιογραφικός Κώδικας τροποποίησε ορισμένες υπάρχουσες μέχρι τότε ρυθμίσεις, στην κατεύθυνση της ενίσχυσης της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών και της βιωσιμότητας κάθε συμβολαιογραφικής θέσης. Η χρονική διάρκεια της πρακτικής άσκησης διπλασιάστηκε από τα τρία στα έξι χρόνια, η επαγγελματική εκπαίδευση για τους νέους συμβολαιογράφους κατέστη υποχρεωτική, ενώ παράλληλα κάθε νέος συμβολαιογράφος πριν ανοίξει το δικό του γραφείο, είναι υποχρεωμένος να καταθέτει ένα επιχειρηματικό σχέδιο που να τεκμηριώνει ότι η μελλοντική άσκηση του επαγγέλματος θα είναι βιώσιμη στο οικονομικό περιβάλλον για μια τριετία. Η σύνταξη επιχειρηματικού σχεδίου θεωρήθηκε καινοτομία, ενώ ήταν απαραίτητη η έγκρισή του από επιτροπή ειδικών περί των οικονομικών και της συμβολαιογραφίας.

Παράλληλα, ο στόχος για την παροχή υπηρεσιών υψηλού επιπέδου που αποτελεί το βασικό καθήκον του συμβολαιογράφου, στο πλαίσιο της ιδιότητάς του ως δημοσίου λειτουργού, έγινε προσπάθεια να επιτευχθεί μέσα από τη διατήρηση υφιστάμενων επαγγελματικών κριτηρίων. Η αποκλειστικότητα των συμβολαιογράφων αναφορικά με τις συμβατικές συναλλαγές – κανένας άλλος επαγγελματίας δεν μπορούσε να συνάψει συμβολαιογραφική

πράξη - καθώς και η απαγόρευση της εξειδίκευσης δεν εντάχθηκαν στο νέο νομικό πλαίσιο, παρά τη συστηματική κριτική που ασκήθηκε από τους υποστηρικτές της μεταρρύθμισης.

Παράλληλα, με την τροποποίηση του νόμου ο Βασιλικός Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ολλανδίας μετεξελίχθηκε από επαγγελματική ένωση σε δημόσιο φορέα. Επιπλέον, η εποπτεία του ελέγχου ποιότητας αναδιοργανώθηκε, μέσω της ίδρυσης της Αρχής Επιτήρησης Χρηματοοικονομικών συναλλαγών, η οποία επιφορτίστηκε με την αρμοδιότητα να επιβλέπει τη συμμόρφωση των συμβολαιογράφων με τους χρηματοοικονομικούς κανόνες.

Όπως ήταν αναμενόμενο, η εφαρμογή του νέου νόμου και οι εξελίξεις που αυτός δρομολόγησε, τοποθέτησαν την άσκηση του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος. Αναφορικά με την εξέλιξη των αμοιβών, τα στοιχεία δείχνουν ότι οι τιμές για τις μεταβιβάσεις ακινήτων μειώθηκαν, σε αντίθεση με τις αμοιβές για υπηρεσίες οικογενειακού δικαίου. Από το 1999 έως το 2003 η αμοιβή για την εκτέλεση μιας διαθήκης σχεδόν διπλασιάστηκε, η αμοιβή για προσύμφωνο γάμου αυξήθηκε, όπως και οι συμφωνίες επιχειρηματικών συμπράξεων^{[6],[7]}. Ωστόσο, η αύξηση στις τιμές για υπηρεσίες οικογενειακού δικαίου θεωρήθηκε αναμενόμενη, καθώς η μεταρρύθμιση έθεσε τον τερματισμό των σταυροειδών επιδοτήσεων μεταξύ αυτών και των υπηρεσιών για μεταβιβάσεις ακινήτων.

3.11 Σύνοψη βασικών συμπερασμάτων

Από τη μελέτη των κυριότερων χαρακτηριστικών της συμβολαιογραφίας Λατινικού τύπου σε 11 χώρες της ΕΕ, προκύπτει ότι ο συγκεκριμένος επαγγελματίας, αποτελεί κατεξοχήν συστατικό του νομικού συστήματος των χωρών όπου εφαρμόζεται το Λατινογενές σύστημα δικαίου. Στις χώρες αυτές, το συμβολαιογραφικό επάγγελμα εμπίπτει στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Δικαιοσύνης το οποίο φέρει την ευθύνη του διορισμού. Παράλληλα, υπόκειται σε έλεγχο από το Συμβούλιο των Συμβολαιογράφων, η αρμοδιότητα του οποίου εκτός από εθνικό επίπεδο, μπορεί να εκτείνεται και σε περιφερειακό επίπεδο. Οι κυριότερες δραστηριότητες του επαγγέλματος αφορούν το δίκαιο των ακινήτων, το οικογενειακό δίκαιο και το δίκαιο των εταιριών. Από την αξιολόγηση βασικών σημείων του Συμβολαιογραφικού Κώδικα, προκύπτουν οι παρακάτω ομοιότητες ανάμεσα στην Ελλάδα και τις χώρες της ΕΕ όπου εφαρμόζεται το Λατινογενές σύστημα δικαίου:

- Η είσοδος στο επάγγελμα για τους νεοδιοριζόμενους συμβολαιογράφους είναι ελεγχόμενη. Σε όλες τις περιπτώσεις έχουν τεθεί από το κράτος περιορισμοί, όπως οι νομικές σπουδές, η πρακτική εξάσκηση και οι κρατικές εξετάσεις. Το γεγονός αυτό, δικαιολογείται στη βάση ότι ο συμβολαιογράφος καλείται να δώσει νομική υπόσταση σε συγκεκριμένες συμβατικές σχέσεις, προσφέροντας τις υπηρεσίες του, όπως αναφέρεται και στο Γερμανικό δίκαιο, στο χώρο της προληπτικής δικαιοσύνης.

- Η αμοιβή για τις παρεχόμενες συμβολαιογραφικές υπηρεσίες είναι, στην πλειοψηφία των χωρών που μελετήθηκαν, καθορισμένες από το νόμο.
- Ο γεωγραφικός περιορισμός, με βάση δημογραφικά και οικονομικά κριτήρια, καταγράφεται σε όλες τις χώρες που εφαρμόζεται η συμβολαιογραφία Λατινικού τύπου. Η ρύθμιση στοχεύει στη διασφάλιση της παροχής νομικών υπηρεσιών σε ολόκληρη την επικράτεια κάθε χώρας. Για το σκοπό αυτό άλλωστε, η αμοιβή του συμβολαιογράφου για τις υπηρεσίες που προσφέρει είναι ίση και ενιαία σε εθνικό επίπεδο.
- Ισχύει η απαγόρευση σύστασης εταιριών με άλλους επαγγελματίες. Η ρύθμιση βασίζεται στην αρχή ότι ο συμβολαιογράφος Λατινικού τύπου φέρει την αποκλειστική ευθύνη για τις υπηρεσίες που προσφέρει, καθώς είναι δημόσιος λειτουργός και συμμετέχει στην άσκηση της δημόσιας εξουσίας. Από το δείγμα των χωρών που εξετάστηκαν, προκύπτει ότι ο συμβολαιογράφος επιτρέπεται να συστήνει εταιρίες μόνο με συναδέλφους του, οι οποίες όμως δεν έχουν εμπορική μορφή και σκοπό.
- Ισχύει η απαγόρευση για τη διαφήμιση στις περισσότερες από τις χώρες που μελετήθηκαν.
- Η μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας ανήκει στην αποκλειστική αρμοδιότητα του συμβολαιογράφου Λατινικού τύπου. Ως προς τις χρεώσεις για την υπηρεσία, η αμοιβή υπολογίζεται αναλογικά, βάσει της αξίας του ακινήτου με διαφοροποιήσεις όμως ως προς τον προσδιορισμό της, εκτός από την Πορτογαλία όπου από τα συμβαλλόμενα μέρη, καταβάλλεται πάγια αμοιβή ανεξάρτητα από την αξία του ακινήτου.

Ο Πίνακας 3.6 συνοψίζει τα κυριότερα χαρακτηριστικά όπως αυτά προέκυψαν από τη μελέτη του συμβολαιογραφικού επαγγέλματος σε χώρες της ΕΕ.