Δημόσιο αντίγραφο της εισήγησης της 6ης Αυγούστου 2026. Έχουν αφαιρεθεί προσωπικά στοιχεία, η αναφορά σε προσωπική εμπειρία και τα οικονομικά στοιχεία της πρότασης. Το υπόλοιπο κείμενο παρατίθεται όπως κατατέθηκε. Έκδοση 18 Οκτωβρίου 2026.

ΠΡΟΣ:
Τον Υπουργό Δικαιοσύνης
Μεσογείων 96, Τ.Κ. 115 27, Αθήνα
Email: minister@justice.gov.gr

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Τεχνητής Νοημοσύνης
Υπόψη Υπουργού, κ. Δημήτριου Παπαστεργίου
Φραγκούδη 11 & Αλεξάνδρου Πάντου, Τ.Κ. 101 63, Καλλιθέα
Email: sec@mindigital.gr

Αθήνα, 6 Αυγούστου 2026

ΘΕΜΑ: Εισήγηση για την ανάπτυξη και θεσμική αξιοποίηση της εφαρμογής SELLERSHIELD ως εργαλείου προστασίας του πωλητή ακινήτου στο στάδιο του προσυμφώνου.

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Απευθύνομαι σε εσάς καταθέτοντας μια συγκεκριμένη πρόταση ανάπτυξης, την οποία στηρίζω σε τεκμηριωμένη ανάλυση του ισχύοντος νομικού πλαισίου.

Από την 1η Ιανουαρίου 2014, δυνάμει του ν. 4093/2012 και σήμερα βάσει του άρθρου 74 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013), η παράσταση δικηγόρου σε συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ακινήτων είναι προαιρετική για όλα τα μέρη. Ο νομικός κλάδος διατηρεί ενεργό, δημόσια διατυπωμένο αίτημα επαναφοράς της υποχρεωτικής παράστασης, όπως επιβεβαίωσε η Ολομέλεια των Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος στις 26.07.2025.

Το ζήτημα όμως δεν εντοπίζεται μόνο στο οριστικό συμβόλαιο. Εντοπίζεται νωρίτερα, στο προσύμφωνο, όπου ο πωλητής δεσμεύεται πρώτος και υπό μεγαλύτερη πίεση. Ο Αστικός Κώδικας, στο άρθρο 166 σε συνδυασμό με τα άρθρα 369 και 1033, απαιτεί ρητά συμβολαιογραφικό τύπο για κάθε προσύμφωνο πώλησης ακινήτου. Στην πρακτική της αγοράς, όμως, η πλειονότητα των προσυμφώνων υπογράφεται ως απλό ιδιωτικό συμφωνητικό, χωρίς τον απαιτούμενο τύπο, με αποτέλεσμα να είναι άκυρο κατά πάγια νομολογία, χωρίς τα μέρη να το γνωρίζουν. Όταν, αντίθετα, το προσύμφωνο συντάσσεται ορθά, ενώπιον συμβολαιογράφου, είναι πλήρως δεσμευτικό, με τους ίδιους όρους προαιρετικής νομικής εκπροσώπησης που ισχύουν και στο οριστικό συμβόλαιο, χωρίς όμως τους μεταγενέστερους διαδικαστικούς ελέγχους που παρέχουν έμμεση προστασία σε εκείνο το στάδιο.

Για την αντιμετώπιση αυτού ακριβώς του κενού προτείνω την ανάπτυξη της SELLERSHIELD, μιας εφαρμογής τεχνητής νοημοσύνης που θα επιτρέπει στον πωλητή να ανεβάζει το προσχέδιο του προσυμφώνου του και να λαμβάνει, μέσα σε λίγα λεπτά, δομημένη αξιολόγηση κινδύνου στα ελληνικά. Το περιεχόμενο που θα παράγει το AI θα διαμορφώνεται με βάση κατευθυντήριες οδηγίες δικηγόρων και συμβολαιογράφων, αρχή σχεδιασμού που θα οριστικοποιηθεί κατά το στάδιο της υλοποίησης. Δεν πρόκειται σε καμία περίπτωση για υποκατάστατο του δικηγόρου. Όταν το ποσοστό επικινδυνότητας το δικαιολογεί, η εφαρμογή θα συστήνει, όχι επιβάλλει, παραπομπή σε εξειδικευμένο επαγγελματία. Η επιλογή θα παραμένει πλήρως ανοιχτή στον ενδιαφερόμενο, ο οποίος θα μπορεί να απευθυνθεί απευθείας σε ειδικό, επιλέγοντας από κατάλογο διαμορφωμένο ανά νομό, περιοχή και διαθεσιμότητα. Η βάση αυτού του καταλόγου, τα ονόματα εξειδικευμένων δικηγόρων και συμβολαιογράφων ανά περιοχή, τηρείται ήδη από τον Δικηγορικό και τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο.

Καταθέτω την παρούσα ως εισήγηση προς αξιολόγηση. Ζητώ να εξεταστεί η δυνατότητα ανάπτυξης και λειτουργίας της SELLERSHIELD υπό την αιγίδα του Υπουργείου Δικαιοσύνης, σε συνεργασία με το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Τεχνητής Νοημοσύνης για την τεχνική της ένταξη σε υφιστάμενες ψηφιακές υποδομές του κράτους. Εφόσον η άμεση αυτή ένταξη δεν κριθεί εφικτή στο παρόν στάδιο, ζητώ έστω την επίσημη στήριξη της πρωτοβουλίας, η οποία προβλέπεται πλήρως βιώσιμη και ως αυτοχρηματοδοτούμενη ιδιωτική υπηρεσία.

Παραμένω στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση ή συνάντηση που θα κρίνατε χρήσιμη.

Με εξαιρετική εκτίμηση,

Νικόλαος Αλέξανδρος Δουκάκης
TERRE ΙΚΕ · Μέλος ΠΟΜΙΔΑ
6982 940 930