ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΕΧΝΗΤΗΣ ΝΟΗΜΟΣΥΝΗΣ

SellerShield

Εφαρμογή τεχνητής νοημοσύνης για την προστασία του πωλητή ακινήτου στο στάδιο του προσυμφώνου.

ΤΎΠΟΣ	ΚΑΤΆΣΤΑΣΗ	ΑΝΑΖΗΤΟΎΜΕ
Εφαρμογή τεχνητής νοημοσύνης (RegTech)	Έτοιμο για υλοποίηση	Στρατηγικούς εταίρους και επενδυτές

ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ

Από την 1η Ιανουαρίου 2014, δυνάμει του ν. 4093/2012 (ΦΕΚ Α΄ 222/12.11.2012), η παράσταση δικηγόρου στις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ακινήτων είναι προαιρετική για όλα τα συμβαλλόμενα μέρη. Το καθεστώς αυτό ισχύει σήμερα μέσω του άρθρου 74 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013). Το δικηγορικό σώμα ζητά σταθερά την επαναφορά της υποχρεωτικής παράστασης.

Το πλαίσιο κινείται. Σχέδιο νέου Κώδικα Δικηγόρων, που παρουσιάστηκε στο Υπουργικό Συμβούλιο στις 30 Σεπτεμβρίου 2026, προβλέπει υποχρεωτική παράσταση δικηγόρου σε εμπράγματες και ενοχικές δικαιοπραξίες άνω ορισμένου ορίου αξίας. Έως σήμερα δεν έχει ψηφιστεί. Και αν ψηφιστεί, το προσύμφωνο μένει το σημείο όπου ο πωλητής δεσμεύεται πρώτος.

Η δημόσια συζήτηση αφορά κυρίως το οριστικό συμβόλαιο. Ο πωλητής όμως εκτίθεται νωρίτερα, στο προσύμφωνο. Ο Αστικός Κώδικας (άρθρο 166 σε συνδυασμό με τα άρθρα 369 και 1033) απαιτεί συμβολαιογραφικό τύπο για κάθε προσύμφωνο πώλησης ακινήτου. Στην πράξη υπογράφονται και προσύμφωνα με απλό ιδιωτικό συμφωνητικό. Κατά πάγια νομολογία είναι άκυρα, και η προκαταβολή ή ο αρραβώνας αναζητείται ως αδικαιολόγητος πλουτισμός.

Ο κίνδυνος έχει δύο μορφές. Όποιος υπογράφει άτυπο προσύμφωνο πιέζεται να τηρήσει όρους που δεν τον δεσμεύουν, επειδή αγνοεί την ακυρότητα. Όποιος υπογράφει ενώπιον συμβολαιογράφου δεσμεύεται πλήρως, χωρίς τους ελέγχους του επόμενου σταδίου (δηλώσεις ΦΜΑ, έλεγχος βαρών, πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης) που προστατεύουν έμμεσα. Και στις δύο περιπτώσεις ο πωλητής είναι μόνος τη στιγμή της μεγαλύτερης πίεσης.

Η ΛΥΣΗ

Το SellerShield είναι εργαλείο προστασίας του πωλητή. Ο πωλητής ανεβάζει το σχέδιο του προσυμφώνου πριν υπογράψει. Η εφαρμογή ελέγχει τον τύπο και τους όρους της σύμβασης, εντοπίζει τα σημεία κινδύνου και δίνει δομημένη αναφορά στα ελληνικά με εκτίμηση του βαθμού κινδύνου.

Όταν ο κίνδυνος είναι αυξημένος, η εφαρμογή συστήνει δικηγόρο της επιλογής του πωλητή. Η σύσταση δεν δεσμεύει. Το περιεχόμενο της ανάλυσης προτείνεται να βασίζεται σε κατευθυντήριες γραμμές των Δικηγορικών και Συμβολαιογραφικών Συλλόγων. Το SellerShield δεν υποκαθιστά τον δικηγόρο. Εξασφαλίζει ότι ο πωλητής ξέρει τι υπογράφει.

Η ΘΕΣΜΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

Στις 6 Αυγούστου 2026 η TERRE ΙΚΕ κατέθεσε εισήγηση στον Υπουργό Δικαιοσύνης, με κοινοποίηση στο Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Τεχνητής Νοημοσύνης. Προτείνει να εξεταστεί η λειτουργία του SellerShield υπό την αιγίδα του Υπουργείου ή, εναλλακτικά, η θεσμική στήριξή του ως ιδιωτικής υπηρεσίας. Η εισήγηση έχει υποβληθεί προς αξιολόγηση. Αιγίδα, έγκριση ή στήριξη δεν έχει δοθεί.

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ

Το έργο είναι έτοιμο για υλοποίηση. Επιχειρηματικό σχέδιο, χρηματοοικονομικός σχεδιασμός και έρευνα αγοράς έχουν ολοκληρωθεί. Η TERRE ΙΚΕ αναζητά στρατηγικούς εταίρους και επενδυτές με νομική ή τεχνολογική τεχνογνωσία.

Τα υποστηρικτικά έγγραφα του φακέλου αποστέλλονται μετά την υπογραφή συμφωνίας εμπιστευτικότητας (NDA).

Τελευταία ενημέρωση: 18 Οκτωβρίου 2026
TERRE ΙΚΕ · Αθήνα · contact@terreike.gr · +30 698 294 0930 · terreike.gr/erga/sellershield/