



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 10-11-1994
Αριθ. Γνωμ. 2093 8-19-

Π ρ ο ς

Το Υπουργείο Δικαιοσύνης

Δ/νση Δ

Τμήμα Υποθηκοφυλακείων

Με το συνημμένο 87678 ενεστώτος έτους έγγραφό σας, σε συνδυασμό και με το 82814 επίσης ενεστώτος έτους έγγραφο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων που απευθύνεται σε σας, τίθενται δύο ερωτήματα που προκάλεσε η εφαρμογή της διατάξεως του άρθρ. 62 παρ. 6 του προσφάτου ν. 2214/1994

α) εάν το ανωτέρω Ταμείο δικαιούται να εγγράψει υποθήκη μόνο όταν έχει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις και μόνο όταν η σύμβαση έχει περιβληθεί το συμβολαιογραφικό τύπο και β) εάν η εγγραφή της υποθήκης αυτής απαλλάσσεται από τα δικαιώματα των αμίσθων υποθηκοφυλάκων. Στα ερωτήματα αυτά έχω την τιμή να σας γνωρίσω τα ακόλουθα.

Κατά τη διάταξη του άρθρ. 1260 ΑΚ για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται: τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών. Κατά δε τη διάταξη του άρθρ. 1261 ΑΚ τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. Συνεπώς δύο είναι οι όροι για την απόκτηση

υποθήκης, αφενός τίτλος, δηλ. νομικός λόγος που χορηγεί στο δανειστή την ενοχική αξίωση κατά του κυρίου του ακινήτου, η οποία κατευθύνεται στο να υποχρεωθεί αυτός να ανεχθεί την εγγραφή της υποθήκης και να συμπράξει στην επιχείρηση κάθε απαραίτητης για το σκοπό αυτό πράξεως και αφετέρου η εγγραφή της υποθήκης στο ειδικό βιβλίο των υποθηκών. Εξάλλου θα

δάνεια. Η εγγραφή της υποθήκης αυτής γίνεται, κατά τους ορισμούς της ανωτέρω διατάξεως, με την προσαγωγή των δανειστικών ή γενικά των αποδεικτικών της απαιτήσεως του Ταμείου εγγράφων. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω εκτιθεμένων η προσήκουσα απάντηση στο πρώτο ερώτημα είναι ότι το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων δικαιούται να εγγράψει υποθήκη επί των ακινήτων των δανειζομένων αμέσως μετά την παροχή

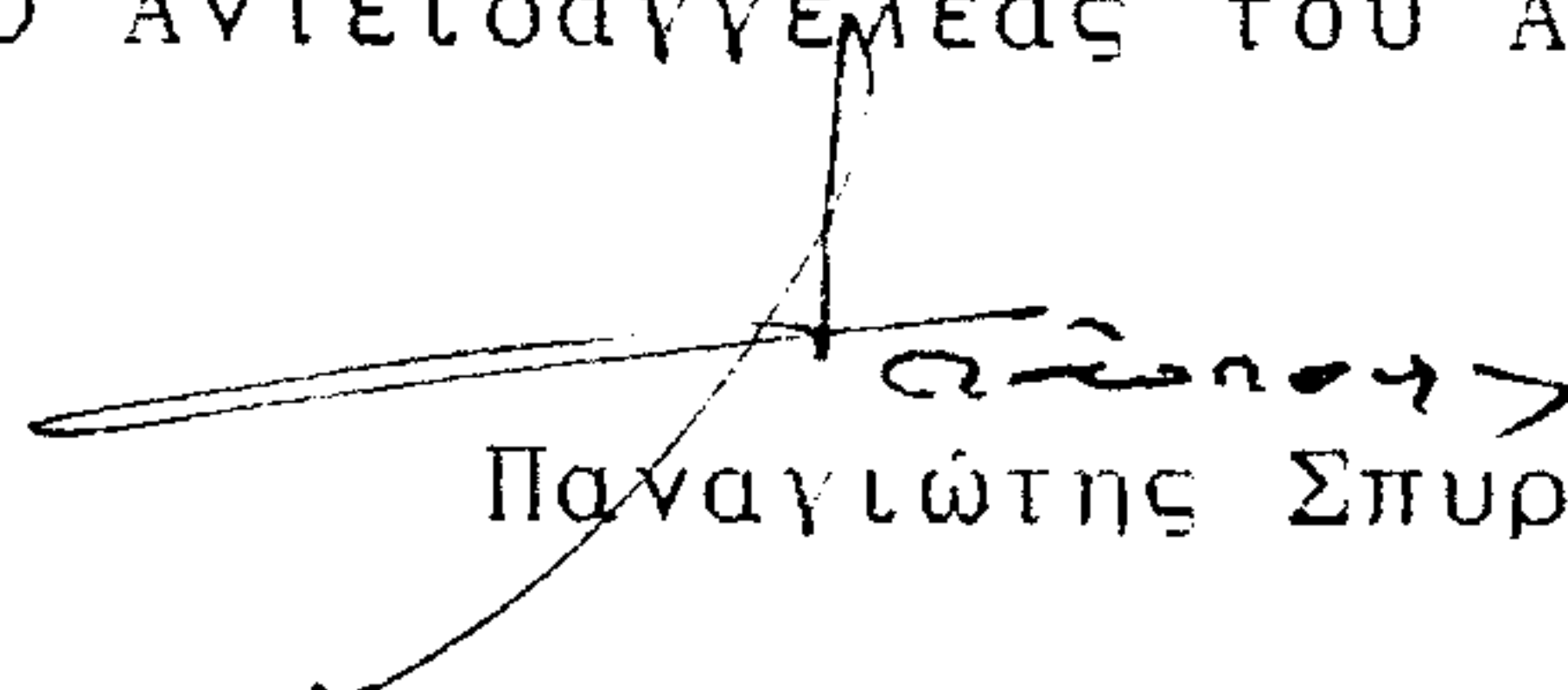
του στεγαστικού δανείου, προκειμένου να εξασφαλίσει την απαίτησή του απ' αυτό, για την εγγραφή δε της υποθήκης αυτής το Ταμείο πρέπει να προσκομίσει τα δανειστικά ή γενικά τα αποδεικτικά της απαιτήσεως του έγγραφα, τα οποία δεν είναι απαραίτητο να είναι συμβολαιογραφικά.

Περαιτέρω σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρ. 7 του ν. 325/1976 " περί καθορισμού των εισπραττομένων εν τοις αμίσθοις Υποθηκοφυλακείοις δικαιωμάτων υπέρ του Δημοσίου και των Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων κλπ" όταν η υποθήκη, κατάσχεση ή προσημείωση εγγράφεται αιτήσσει του Δημοσίου ή Νομικού προσώπου Δημοσίου Δικαίου, εξομοιουμένου αυτό από απόψεως προνομίων δικαστικής, διοικητικής, οικονομικής φύσεως ή απολαύοντος των ατελειών αυτού, οι 'Αμισθοι Υποθηκοφύλακες εισπράττουν τα εν άρθρ. 3 δικαιώματα. Η διάταξη αυτή πρέπει να χαρακτηριστεί ως εξαιρετικού δικαίου, αφού με αυτή επιβάλλονται υποχρεώσεις και βάρη. Εξ άλλου κατά τη διαταξη του άρθρ. Ι του ν.δ. 471/1980 "Περί Οργανισμού του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων " το εν λόγω Ταμείο είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου και

αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση του Δημοσίου και Κοινωνικού συμφέροντος, τελεί δε υπό την εποπτεία του Υπουργού των Οικονομικών. Κατά δε τη διάταξη του άρθρ. 25 παρ. Ι του ν. 4464/1965 η νομική εν γένει υπηρεσία του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων διενεργείται υπό του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους. Κατά συνέπεια το αναφερόμενο Ταμείο είναι αποκεντρωμένη Δημοσία Υπηρεσία, που λειτουργεί ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, μέσω του οποίου το Δημόσιο ασκεί κοινωνική δραστηριότητα και ως εκ τούτου εξομοιούται με αυτό από απόψεως προνομίων δικαστικής, διοικητικής και οικονομικής φύσεως και απολαύει των ατελειών αυτού. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω εκτιθεμένων η προσηκούμενη απάντηση στο δεύτερο ερώτημα είναι ότι η εγγραφή της αναφερομένης στο προηγούμενο ερώτημα υποθήκης, η οποία γίνεται μετά από αίτηση του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, απαλλάσσεται, βέβαια, από κάθε τέλος και δικαίωμα, σύμφωνα με τη διάταξη του 2ου εδαφίου της 6ης παραγρ. του άρθρ. 62 του ν. 2214/1994, δεν απαλλάσσεται όμως των δικαιωμάτων των αμίσθων υποθηκοφυλάκων, γιατί αυτά επιβάλλονται από εξαιρετικού δικαίου διάταξη, κατά τα εκτιθέμενα, της οποίας την εφαρμογή δεν θέλησε να αποκλείσει ο νομοθέτης του ν. 2214/1994, όπως, αντιθέτως έπραξεν ο νομοθέτης του ν. 542/1977, ο οποίος στο άρθρ. 49 παρ. 1 αυτού εξέδηλωσε την πρόθεση και το σκοπό να απαλλάξει τους δικαιουμένους στεγαστικής συνδρομής για την απόκτηση εργατικής κατοικίας της καταβολής των δύο τρίτων (2/3) των δικαιωμάτων των αμίσθων υποθηκοφυλάκων. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να

αναφέρω ότι ο Άρειος Πάγος με την 574/1962 απόφασή του (ΝοΒ ΙΙ-335) ερμηνεύων την σχετική ταυτόσημη διάταξη του άρθρ. 5 παρ. 5 της από 5.2.1959 συμπληρωματικής συμφωνίας μεταξύ του Δημοσίου και της ΗΕΜ, που κυρώθηκε με το ν. 3954/1959, κατά την οποία οι προβλεπόμενες από τις διατάξεις του νόμου τούτου δανειακές συμβάσεις ή σύστασις εμπραγμάτων ή άλλων ασφαλειών και η εγγραφή αυτών στα οικεία βιβλία υποθηκών ή ενεχύρων, απαλλάσσονται παντός τέλους χαρτοσήμου και δικαιώματος, δέχεται ότι η ειδική αυτή απαλλαγή δεν περιλαμβάνει και τα δικαιώματα υπέρ των Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων, γιατί δεν συνάγεται πρόθεση του νομοθέτη να στερήσει από τα πρόσωπα αυτά της οφειλομένης σ' αυτά αμοιβής για την εγγραφή των οικείων υποθηκών.

Ο Αντεισαγγεμέας του Αρείου Πάγου


Παναγιώτης Σπυρόπουλος