



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 3 Μαΐου 2006

Αριθ. Πρωτ... 3938

Αριθ. Γραφ. 5

Προς
Υπουργείο Δικαιοσύνης
Γεν. Δ/νση Α'
Διεύθυνση Δ3
Τμήμα Α3
Αθήνα

Θέμα: Νομικό καθεστώς που διέπει τα τέσσερα
εμμισθοποιημένα με το Ν.1805/88 Υποθηκοφυλακεία

1-Σ 'απάντηση του 73631,68610/13-10-05 εγγράφου
ερωτήματός σας αναφορικά με το νομικό καθεστώς που
διέπει τα τέσσερα εμμισθοποιημένα με το Ν.1805/88
Υποθηκοφυλακεία, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα.

2-Τα λειτουργούντα στην Ελλάδα υποθηκοφυλακεία
διακρίνονται από τις ισχύουσες νομικές διατάξεις που

διέπουν τη λειτουργία τους σε δυο κατηγορίες, σε άμισθα και σε έμμισθα. Σε κάθε μια από της κατηγορίες αυτές αντιστοιχούν και διαφορετικές διατάξεις που προβλέπουν τις διενεργούμενες από τους υποθηκοφύλακες εισπράξεις από τις εγγραφές νομικών τίτλων στα τηρούμενα απ' αυτούς βιβλία, από την έκδοση πιστοποιητικών και τις γινόμενες στη συνέχεια αποδόσεις στο δημόσιο. Η κατάταξη, επομένως, εκάστου υποθηκοφυλακείου σε μια από τις ως άνω κατηγορίες σηματοδοτεί κατ' αναπόδραστη ανάγκη και τις διατάξεις που διέπουν τη λειτουργία του, καθώς και τις διενεργούμενες ως άνω εισπράξεις και αποδόσεις. Δύναται όμως ο νόμος κατ' εξαίρεση να ορίσει διαφορετικά, να ορίσει δηλ. ότι υποθηκοφυλακεία που ανήκουν σε μια από τις ανωτέρω δυο κατηγορίες να λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τα υποθηκοφυλακεία της άλλης κατηγορίας. Η ευχέρεια αυτή του νομοθέτη είναι απεριόριστη, όπως εξίσου απεριόριστη είναι και η κατάταξη των υποθηκοφυλακείων σε μια από τις ως άνω κατηγορίες. Αν δεν υπάρχει ειδική διάταξη που να προβλέπει την κατ' εξαίρεση εφαρμογή των διατάξεων που ρυθμίζουν τη λειτουργία μιας κατηγορίας Υποθηκοφυλακείων στην κατηγορία της άλλης, η είσπραξη και η απόδοση

δικαιωμάτων από τους υποθηκοφύλακες διέπεται από τις διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά για την κατηγορία στην οποία υπάγονται.

3-Στην προκείμενη περίπτωση, από το άρθρο 29 παρ.1 του Ν.1805/88 ορίσθηκε ότι τα υποθηκοφυλακεία Πατρών, Χαλανδρίου, Κατερίνης και Σαλαμίνας μετατρέπονται από άμισθα σε έμμισθα και διέπονται από τις διατάξεις που ισχύουν για τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία. Από την παρ.δε 6 του ίδιου άρθρου ορίσθηκε ότι στα εμμισθοποιούμενα αυτά υποθηκοφυλακεία Πατρών, Χαλανδρίου, Κατερίνης και Σαλαμίνας διατηρούνται οι ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη δικαιωμάτων των αμίσθων υποθηκοφυλακείων. Από τις διατάξεις αυτές συνάγεται ότι τα ανωτέρω τέσσερα εμμισθοποιούμενα Υποθηκοφυλακεία ναι μεν μετά την εμμισθοποίησή τους διέπονται γενικά από τις διατάξεις που ισχύουν για τα έμμισθα, πλην όμως, όσον αφορά την απόδοση δικαιωμάτων, εξακολούθησαν να διέπονται κατ' εξαίρεση από τις τότε ισχύουσες και όχι τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις των αμίσθων Υποθηκοφυλακείων. Η εφαρμογή δηλ. των διατάξεων που ρυθμίζουν τις αποδόσεις δικαιωμάτων των αμίσθων Υποθηκοφυλακείων, κατά τη

γραμματική ερμηνεία της διάταξης, περιορίζεται μόνο για τις ισχύουσες νομικές διατάξεις κατά το χρόνο της δημοσίευσης του Νόμου αυτού, που τα μετέταξε στην κατηγορία των εμμίσθων, και δεν επεκτείνεται και στις διατάξεις που θα ισχύουν στο μέλλον. Κατά συνέπεια, οι νεότερες διατάξεις που ρυθμίζουν την απόδοση δικαιωμάτων των αμίσθων Υποθηκοφυλακείων, εφόσον αυτές αντιδιαστέλλονται από τις ισχύουσες κατά το χρόνο εκείνο, εφαρμόζονται ακώλυτα και στα εμμισθοποιηθέντα με το Ν.1805/88 Υποθηκοφυλακεία, σύμφωνα με τη γενική διάταξη της παρ.1 του άρθρου 29 αυτού. Ο νεότερος νομοθέτης κατά τη ρύθμιση των σχετικών θεμάτων είσπραξης και απόδοσης δικαιωμάτων των εμμίσθων, εάν ήθελε οι διατάξεις του να μην εφαρμόζονται κατ' εξαίρεση και στα τέσσερα εμμισθοποιηθέντα ως άνω Υποθηκοφυλακεία, θα το όριζε ρητά. Η μη ρητή διατήρηση του ιδιαίτερου καθεστώτος που διείπε την απόδοση δικαιωμάτων των ως άνω τεσσάρων εμμισθοποιηθέντων Υποθηκοφυλακείων, σημαίνει ότι θέλει οι διατάξεις του εφεξής να εφαρμόζονται ανεξαιρέτα σ' όλα τα Υποθηκοφυλακεία της ίδιας κατηγορίας, δηλ. των εμμίσθων. Επομένως, οι νεότερες διατάξεις που ρυθμίζουν θέματα απόδοσης δικαιωμάτων των εμμίσθων Υποθηκοφυλάκων,

ανεξάρτητα εάν με αυτές επέρχεται εξίσωση των εισπραττόμενων δικαιωμάτων μεταξύ αμίσθων και εμμίσθων ή διαφοροποίηση, εφόσον ο νομοθέτης δεν περιέλαβε ειδική διάταξη για τη διατήρηση του ιδιαίτερου νομικού καθεστώτος των τεσσάρων εμμισθοποιημένων με το Ν.1805/88 Υποθηκοφυλακειών, εφαρμόζονται ανεξαιρέτα σ' όλα τα Υποθηκοφυλακεία της ίδιας κατηγορίας και φυσικά και στα τέσσερα ως άνω εμμισθοποιηθέντα Υποθηκοφυλακεία. Το ίδιο ισχύει και για τις νεότερες διατάξεις που ρυθμίζουν θέμα απόδοσης δικαιωμάτων στο δημόσιο ή στο ΤΑΧΔΙΚ των αμίσθων Υποθηκοφυλακείων. Οι διατάξεις δηλ. αυτές εφαρμόζονται ανεξαιρέτα σ' όλα τα Υποθηκοφυλακεία της αυτής κατηγορίας και δεν επεκτείνονται και στα εμμισθοποιημένα με το Ν.1805/88 Υποθηκοφυλακεία.

4-Κατ' ακολουθία, οι νεότερες διατάξεις του άρθρου 20 παρ.6 του Ν.2145/93, του άρθρου 5 παρ.18 του Ν.2408/96, του άρθρου 17 παρ.4 του Ν.3226/04, και των Υπουργικών Αποφάσεων 67312/96, 105525/02, 26.233/05 και 23664/05, που εκδόθηκαν δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 3,5,12 και 19 του Ν. 325/76, 29Α του Ν.1558/85, και του άρθρου 5 παρ.18 του Ν.2408/96, με τις οποίες

προσδιορίζονται τα εισπραττόμενα δικαιώματα των εμίσθων Υποθηκοφυλάκων, ανεξάρτητα εάν με αυτές οι επιβαλλόμενες εισπράξεις και αποδόσεις εξισώνονται ή διαφοροποιούνται μεταξύ τους, εφαρμόζονται ανεξαίρετα σ' όλα τα Υποθηκοφυλακεία της αυτής κατηγορίας και φυσικά και στα τέσσερα ως άνω εμμισθοποιημένα με το Ν.1805/88 Υποθηκοφυλακεία Πατρών, Χαλανδρίου, Κατερίνης και Σαλαμίνας. Αντίστοιχα, οι διατάξεις αυτές, καθό μέρος αναφέρονται σε εισπράξεις δικαιωμάτων των αμίσθων, δεν επεκτείνονται και στα εμμισθοποιημένα ως άνω τέσσερα Υποθηκοφυλακεία.

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου



Φώτιος Μακρής

Ε.Θ.