



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 27-1-2000

Αριθ. Γνωμ. 2

Προς

Το Υποθηκοφυλάκειο Αθηνών

Αριστοτέλους 175, Αθήνα

Στο υπ' αριθμ. 1469/13-9-99, έγγραφο του Προισταμένου Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, το οποίο μας διαβιβάστηκε με το υπ' αριθμ. 117982/28-9-99 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Δικαιοσύνης, εκτίθεται ότι καθόλο το από του έτους 1998 μέχρι και 10-3-99 χρονικό διάστημα, κατά το οποίο Προιστάμενος του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών ετύγχανε ο Θεόδ. Παύλου, δεν είχαν καταχωρηθεί στα μεν βιβλία υποθηκών περίπου 4000 εισαχθείσες αιτήσεις για εγγραφή υποθήκης ή προσημειώσεως, στα δε βιβλία κατασχέσεων περίπου 500 εισαχθείσες αιτήσεις για εγγραφή κατασχέσεως, με αποτέλεσμα, ως εκτίθεται, για τουλάχιστον τις υποθήκες και τις προσημειώσεις, να είναι αυτές ανύπαρκτες μέχρι της εις τα βιβλία υποθηκών εγγραφής των, για δε τις κατασχέσεις να υπάρχει μέχρι επίσης της εγγραφής των στα βιβλία κατασχέσεων, άγνοια ως προς την ύπαρξη αυτών, με τους εντεύθεν κινδύνους

για τους συναλλασόμενους. Προστίθεται δε ότι με σύντονες ενέργειες του από 11-3-99 και επέκεινα Προισταμένου του Υποθηκοφυλακείου Ιω. Μαραμπουτάκη έχουν ήδη καταχωρηθεί στα οικεία ως άνω βιβλία του Υποθηκοφυλακείου όλες οι εκκρεμείς αυτές αιτήσεις (περιλήψεις), χωρίς όμως, ως φαίνεται να προκύπτει από το έγγραφο, να έχουν υπογραφεί οι σχετικές πράξεις καταχώρησης. Και ερωτάται: α) Ποια ημερομηνία θα φέρει η κάθε εγγραφή, β) Ποιος είναι αρμόδιος για την υπογραφή, δηλονότι ο τωρινός Προιστάμενος ή ο προ αυτού υπηρετήσας, επί των ημερών του οποίου και σημειώθηκε η καθυστέρηση της καταχώρησης και γ) θα γίνει σχετική σημείωση περί της υπάρξεως καθυστέρησης στο περιθώριο των βιβλίων?

Επί των ερωτημάτων αυτών η άποψη μας είναι η ακόλουθος:

Με το ν.δ. 4201/61 και το εκτελεστικό αυτού β.δ. 533/63 εισήχθησαν σοβαρές μεταρρυθμίσεις εις το δίκαιο των δημοσίων βιβλίων που τηρούνται στα υποθηκοφυλάκεια του Κράτους. Συγκεκριμένα, πέραν των κυρίως βιβλίων υποθηκών, μεταγραφών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων, τηρούνται πλέον υποχρεωτικώς, σε όλα τα υποθηκοφυλάκεια, τα δια των άρθρ. 1§1 και 3 του άνω ν.δ. προβλεπόμενα βιβλία, δηλαδή το γενικό βιβλίο εκθέσεων (άρθρ.1§1) και το γενικό αλφαβητικό ευρετήριο (άρθρ. 3). Και εις μεν το πρώτο καταχωρούνται όλα τα προς καταχώρηση προσκομιζόμενα πάσης φύσεως έγγραφα (για την εγγραφή, εξάλειψη, κατάσχεση κ.λ.π.) εις δε το δεύτερο αναφέρονται όλοι όσοι ενέχονται από καταχωρήσεις στα βιβλία μεταγραφών, υποθηκών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων. Η διενέργεια της εγγραφής υποθήκης (ή της προσημειώσεως, αφού και αυτή εγγράφεται ως υποθήκη, Α.Κ.1276) ρυθμίζεται από τις διατάξεις



του Α.Κ., του Δ/τος της 21/23 Σεπτεμβρίου 1836 και κυρίως άνω β.δ. 533/63. Συγκεκριμένα όταν υποβληθεί η αίτηση –με όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά – στον υποθηκοφύλακα, αρχίζει η διαδικασία της εγγραφής, η οποία συνοπτικά, ακολουθεί την εξής διαδρομή: Πρώτα καταχωρείται στο γενικό βιβλίο εκθέσεων, κατά αύξοντα αριθμό ανάλογα με τον χρόνο κατάθεσης της (άρθρ. 7 β.δ. 533/63), στη συνέχεια στο βιβλίο υποθηκών, κατά τη σειρά του αύξοντα αριθμού του γενικού βιβλίου εκθέσεων (άρθρ. 17§1 β.δ. 533/63, άρθρ. 6,8,11,12,17 δ.21/23 Σεπτεμβρίου 1836), χρονολογείται, υπογράφεται και σφραγίζεται από τον υποθηκοφύλακα (Α.Κ. 1315, β.δ. 533/63 άρθρ.22) και μετά καταχωρείται στο γενικό αλφαβητικό ευρετήριο (άρθρ. 26,27 β.δ. 533/63). Αν συμπέσει μεγάλη συρροή αιτήσεων εγγραφής υποθηκών (ή υποθηκών και άλλων διαφορετικών καταχωρήσεων, όπως μεταγραφών, κατασχέσεων κ.λ.π.), έτσι που να μην μπορεί ο υποθηκοφύλακας να τις καταχωρήσει την ίδια μέρα, η παραπάνω διαδικασία καταχώρησης γίνεται σταδιακά σε διαφορετικές ημέρες. Όμως, ο υποθηκοφύλακας οφείλει να προβεί στην καταχώρηση της αίτησης εγγραφής στο γενικό βιβλίο εκθέσεων την ίδια ημέρα της υποβολής της (άρθρ.2 ν.δ. 4201/61, 16 β.δ. 533/63, που μετέβαλαν τα μέχρι τότε ισχύοντα με βάση τις Α.Κ. 1205,1311). Στην περίπτωση αυτή θεωρείται ως ημέρα (και χρονολογική προτεραιότητα) εγγραφής της υποθήκης η ημέρα της καταχώρησης στο γενικό βιβλίο εκθέσεων (βλ. Α. Γεωργιάδη Εμπραγμ. Δικ. Εκδ. 1993, παρ. 97 σελ. 302,303, Ιω. Σπυριδάκη, Το Δίκαιο της Εμπραγμ. Ασφαλ. Εκδ. 1976, παρ 23 σελ. 65-67, Γαζή ΝΟΒ 14, 193, Μάζη σε Αστικ. Κωδ. Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, άρθρ. 1333-1334, Καράκωστας αυτόθι άρθρ. 1294-1312). Δηλαδή για τις

περιπτώσεις αυτές που δεν προλαβαίνει ο υποθηκοφύλακας να κάνει την καταχώρηση την ίδια μέρα της υποβολής της αίτησης στα βιβλία υποθηκών, η υποθήκη υπάρχει από της εις το γενικό βιβλίο (υποχρεωτικής την ίδια αυτή μέρα) καταχώρησής της, κατ' αύξοντα αριθμό προτεραιότητας, ανεξάρτητα του πότε θα γίνει η καταχώρηση στο βιβλίο υποθηκών, έστω και βραδέως. Συνεπώς, στη συγκεκριμένη περίπτωση, με δεδομένο, όπως φαίνεται να προκύπτει από το παραπάνω έγγραφο, αλλά και όπως προφορικώς μας ελέχθει, ότι οι άνω μη εγγραφείσες την ίδια την ημέρα της υποβολής των αιτήσεις (περιλήψεις) υποθήκης στο οικείο βιβλίο υποθηκών, έχουν όμως καταχωρηθεί στο γενικό βιβλίο εκθέσεων, αυτές θεωρούνται (λογίζονται κατά την έκφραση του νόμου), ως υπάρχουσες έκτοτε και δεν είναι, ως υποστηρίζεται, ανύπαρκτες μέχρι της εις το βιβλίο υποθηκών νόμιμης καταχώρησής των. Το αυτό ισχύει και ως προς τις άνω κατασχέσεις, δηλαδή λογίζονται ως εγγραφείσες στο κατ' άρθρο 955§2 Κ.Πολ.Δικ. ειδικό βιβλίο από της εις το γενικό βιβλίο εκθέσεων καταχωρήσεώς των, ανεξαρτήτως της μεταγενέστερης, έστω βραδείας, εγγραφής αυτών στο παραπάνω ειδικό βιβλίο.

Ο υποθηκοφύλακας ασκεί δημόσιο λειτούργημα (ενίοτε και δικαστικό) και για αυτό οι πράξεις του, κυριότερη των οποίων είναι η εγγραφή στα παραπάνω βιβλία, έχουν ισχύ δημοσίων εγγράφων (Α.Κ. 1335, Μπαλή Εμπραγ. Εκδ. Β^α παρ. 301, Σπυριδάκη οπ.π. παρ. 20 σελ. 59, εκτεν. Μάζη, οπ.π. υπό το άρθρ. 1335). Σύμφωνα δε με τη διέπουσα τα δημόσια έγγραφα αρχή της αλήθειας, η οποία απορρέει και από τις διατάξεις του άρθρου 438 Κ.Πολ.Δικ., η εγγραφή στα βιβλία μεταγραφών, υποθηκών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων, αλλά και στα



άλλα βιβλία, θα φέρει χρονολογία (ημέρα, μήνα, έτος) εκείνης που ενεργείται στα βιβλία αυτά, ως άλλωστε γίνεται δεκτό και υπό το κράτος εφαρμογής του άρθρου 1311 ΑΚ, (βλ. και Μπαλή οπ.π. παρ. 2738,249, Τούση Εμπραγμ. Δικ. Εκδ. Γ παρ. 281 και αυτόθι παραπομ), αλλά και ρητώς ορίζεται στο νόμο (ΑΚ1315). Σε αντίθετη περίπτωση υπόκειται ψευδής βεβαίωση που μπορεί να στοιχειοθετήσει, αν συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις, ακόμη και αδίκημα του άρθρου 242 Π.Κ. Στην συγκεκριμένη συνεπώς περίπτωση (ερώτημα υπό στοιχ. α), εφόσον οι άνω εισαχθείσες αιτήσεις για εγγραφή υποθηκών ή κατασχέσεων έχουν καταχωρηθεί στο γενικό βιβλίο εκθέσεων, αλλά καθυστερημένως και στα οικεία βιβλία υποθηκών και κατασχέσεων, χωρίς όμως να έχουν χρονολογηθεί, υπογραφεί και σφραγισθεί στα τελευταία αυτά βιβλία, θα πρέπει ήδη να χρονολογηθούν, υπογραφούν και σφραγισθούν με ημερομηνία εκείνη που αυτά θα πραγματοποιηθούν (και όχι άλλη, ως εκείνη της καταχώρησης στο γενικό βιβλίο εκθέσεων). Θα υπογραφούν δε (ερώτημα υπό στοιχ. β), για να έχουν την ισχύ δημοσίου εγγράφου, δηλαδή πλήρη απόδειξη, από τον τωρινό υποθηκοφύλακα ή το νόμιμο αναπληρωτή του, ως καθύλη αρμόδιο υπάλληλο, και όχι τον προ αυτού κατέχοντα τη θέση αυτή, έστω και αν βαρύνεται με την υπάρχουσα καθυστέρηση (βλ. και γνωμοδ. Κ. Κόλλια εις Γνωμοδοτήσας Εισαγγελίας Αρείου Πάγου, υπό Π.Κατραλή, σελ.133). Σημείωση περί των συγκεκριμένων αυτών εγγραφών στο περιθώριο των βιβλίων υποθηκών και κατασχέσεων (ερώτημα υπό στοιχ. γ), δεν θα γίνει, αφού άλλωστε, ανεξάρτητα των συνθηκών υπό τις οποίες σημειώθηκε η καθυστέρηση, η εγγραφή θεωρείται ότι έγινε την ημέρα που αυτή χρονολογείται, υπογράφεται και σφραγίζεται από

τον υποθηκοφύλακα. Σημειώσεις δε στο περιθώριο του βιβλίου υποθηκών γίνονται (Α.Κ. 1313) μόνο μετά την εγγραφή και αφορούν περιπτώσεις (ενδεικτικά αναφερόμενες στο άνω άρθρο) που εδώ δεν πρόκειται.

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου


Σταύρος Κουτελιδάκης