



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα, 29 Ιουνίου 2020
Αρ. Πρωτ.:3916
Αριθμ. Γνωμοδότησης: 7

Τμήμα Διοίκησης
& Προσωπικού
Τηλ: 210-6411526
Fax: 210-6411523

Προς
Τον κ. Υποθηκοφύλακα Αθηνών

ΘΕΜΑ : Ερώτημα για το αν επιτρέπεται η έρευνα των βιβλίων των Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων παρά τρίτων μη δικηγόρων.

Επί του ερωτήματος που μας υποβάλατε με το με αριθμό 926/26.5.2020 έγγραφό σας σχετικά με το αν επιτρέπεται η έρευνα των βιβλίων των Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων όχι μόνον στους δικηγόρους ή στους ενδιαφερομένους πολίτες, παρισταμένους δια δικηγόρων, αλλά και σε οποιονδήποτε τρίτο που ενδιαφέρεται να συμβουλευτεί τα βιβλία έστω και αν αυτή αφορά την ιδιοκτησία του και μόνο, η κατά το άρθρο 25 § 2 Ν. 1756/1988 (Κώδικα Οργανισμού Δικαστηρίων και Κατάστασης Δικαστικών Λειτουργιών) γνώμη μας είναι η ακόλουθη.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων (ΚΔ 19/23.7.1941):

« 1. Η δημοσιότητα των βιβλίων υποθηκών, μεταγραφών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων συνίσταται εις το δικαίωμα παντός ενδιαφερομένου προς

αυτοπρόσωπον έρευναν αυτών και προς αξίωσιν εκδόσεως πιστοποιητικών ή αντιγράφων εκ τούτων. Δύναται ο εν έδρα πρωτοδικείου ειδικός άμισθος υποθηκοφύλαξ δια κανονισμού εγκεκριμένου υπό του Υπουργείου της Δικαιοσύνης να ορίζη ώρας εισόδου των πολιτών και ερεύνης των βιβλίων.

2. Εις Υποθηκοφυλακεία λειτουργούντα εν έδραις Πρωτοδικείων η έρευνα γίνεται ή υπό του ενδιαφερομένου ή υπό δικηγόρου ή συμβολαιογράφου.

3. Εις τα Υποθηκοφυλακεία Αθηνών , Πειραιώς και Θεσσαλονίκης έκαστος συμβολαιογράφος δύναται δια την έρευναν ν' αποστέλλη ως αναπληρωτή τον ένα των υπαλλήλων του, εφωδιασμένον με ειδικήν έγγραφον εκάστοτε υπό του συμβολαιογράφου εξουσιοδότησιν προς έρευναν ωρισμένης ή ωρισμένων μερίδων, ονομαστικώς εν τη εξουσιοδοτήσει αναφερομένων . Εν περιπτώσει οιασδήποτε υπερβάσεως ή παρεκτροπής του τοιούτου συμβολαιογραφικού υπαλλήλου δύναται ν' απαγορευθή υπό του υποθηκοφύλακος εφεξής η υπό τούτου αναπλήρωσις του συμβολαιογράφου εις έρευναν των βιβλίων του Υποθηκοφυλακείου».

Σύμφωνα με το άρθρο 3 §§ 1 και 2 του ίδιου Οργανισμού :

« 1. Τα Υποθηκοφυλακεία είναι άμισθα ή έμμισθα

2. Ονομάζονται ειδικά Υποθηκοφυλακεία τα διευθυνόμενα υπό διοριζομένου ειδικού Υποθηκοφύλακος. Τοιαύτα είναι πάντα τα έμμισθα και τα εν έδραις Ειρηνοδικείων συνεστώτα ή συνιστώμενα κατά τους όρους του παρόντος νόμου ειδικά άμισθα».

Επίσης , με τις μη τροποποιηθείσες διατάξεις των άρθρων 1200 και 1339 Α.Κ. (Α.Ν. 2250/1940 , όπως μεταγλωτίστηκε στη δημοτική με το Π.Δ. 456/1984 και ισχύει σήμερα) , ορίζεται ότι τα βιβλία των μεταγραφών και των υποθηκών είναι δημόσια και προσιτά σε όποιον θέλει να τα συμβουλευτεί τηρούνται όμως οι όροι που απαιτούνται για την καλή διατήρησή τους.

Στις 8.10.1954 ψηφίστηκε ο Κώδικας Δικηγόρων (Ν.Δ. 3026/1954), σύμφωνα με το άρθρο 41 του οποίου:

« 1. Η δημοσιότητα των βιβλίων υποθηκών, μεταγραφών και κατασχέσεων, προκειμένου περί ειδικών υποθηκοφυλακείων λειτουργούντων εις έδρας Πρωτοδικείου, συνίσταται εις την αυτοπρόσωπον έρευναν υπό του ενδιαφερομένου, παρισταμένου μετά Δικηγόρου, ή υπό Δικηγόρου και εις την έκδοσιν πιστοποιητικού ή αντιγράφου υπό του αρμοδίου υποθηκοφύλακος.

2. Η έρευνα των ανωτέρω βιβλίων παρ' άλλου προσώπου απαγορεύεται επί πειθαρχική τιμωρία του επιτρέψαντος ταύτην φύλακος των υποθηκών και μεταγραφών, διά την παροχήν όμως πιστοποιητικών ή αντιγράφων δεν απαιτείται παράστασις Δικηγόρου» .

Το δε άρθρο 250 § 1 του ίδιου Ν.Δ. όριζε ότι « πάσα διάταξις γενική ή ειδική αντικειμένη εις τον παρόντα νόμον καταργείται».

Μετά την θέση σε ισχύ της νεότερης αυτής νομοθετικής ρύθμισης και του προσδιορισμού στο τι συνίσταται η δημοσιότητα των βιβλίων, όσον αφορά τα Ειδικά Υποθηκοφυλακεία λειτουργούντα στις έδρες Πρωτοδικείου, η έρευνα των βιβλίων των ως άνω Υποθηκοφυλακείων και των τηρουμένων εκεί Κτηματολογικών Γραφείων επιτρέπεται πλέον να γίνεται από τον ενδιαφερόμενο, παριστάμενο μετά δικηγόρου, ή από δικηγόρο.

Στα άνω πρόσωπα έχουν προστεθεί και οι δικαστικοί επιμελητές τόσο με το άρθρο 23 Ν.Δ. 1210/1972 όσο και με την τεθείσα σε ισχύ τον Ιούλιο 1995 διάταξη του άρθρου 22 § 2 του Ν. 2318/1995 (Κώδικας Επιμελητών), σύμφωνα με την οποία ο δικαστικός επιμελητής δικαιούται, με αποκλειστικό σκοπό την εξεύρεση περιουσιακών στοιχείων οφειλετών, εναντίον των οποίων έχει εντολή να διενεργήσει κατάσχεση ή άλλη πράξη εκτελέσεως, να ενεργεί έρευνες, μεταξύ άλλων, στα δημόσια βιβλία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία και στα κτηματολογικά γραφεία, ενώ με το άρθρο 143 § 1β του ίδιου νόμου καταργείται κάθε διάταξη νόμου,

γενική ή ειδική, που είναι αντίθετη προς τον νόμο αυτόν ή αναφέρεται σε θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν.

Ο προαναφερθείς Κώδικας Δικηγόρων (Ν.Δ. 3026/1954) καταργήθηκε από τον νέο Κώδικα Δικηγόρων (Ν. 4194/2013), όπως τούτο προβλέπεται ρητά από το άρθρο 166 § 2 του τελευταίου νόμου, ο οποίος ορίζει με το άρθρο 36 § 2 α ότι στο έργο του δικηγόρου περιλαμβάνεται, μεταξύ άλλων: «...η έρευνα των βιβλίων των υποθηκοφυλακείων και κτηματολογικών γραφείων, καθώς και η σύνταξη των σχετικών εγγράφων ελέγχου τίτλων. Η αίτηση και η λήψη των πιστοποιητικών και αντιγράφων δεν απαιτεί παράσταση ή διαμεσολάβηση δικηγόρου».

Έκτοτε δεν έχει θεσπιστεί ρητή διάταξη σχετική με την επαναφορά σε ισχύ των, κατά τα προεκτεθέντα, εκουσών καταργηθεί από τον Ν.3026/1954 διαλαβανομένων, μεταξύ άλλων, στο άρθρο 11 του Οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων (ΚΔ 19/23.7.1941) διατάξεων όσον αφορά τα Ειδικά Υποθηκοφυλακεία λειτουργούντα στις έδρες Πρωτοδικείου, οι οποίες, κατ' ακολουθία τούτων, παραμένουν καταργημένες. Το ίδιο συμβαίνει με τις ως άνω διατάξεις και όσον αφορά την έρευνα των βιβλίων των εν λόγω Υπηρεσιών και από δικαστικούς επιμελητές. (Γεωργιάδη – Σταθόπουλου: Γενικές Αρχές Αστικού Κώδικα υπό άρθρο 2 Α.Κ. σελ. 110, Α.Π. 413/2003).

Εξάλλου το ότι η αναβίωση των προαναφερθεισών διατάξεων δεν συνάγεται να ανταποκρίνεται στη νομοθετική βούληση οφείλεται προφανώς και στις πρακτικές δυσχέρειες, που μπορεί να εμφανιστούν στις καλούμενες να εξυπηρετήσουν καθημερινά μεγάλο αριθμό ατόμων επίμαχες Υπηρεσίες, όπως στις απορρέουσες από την έλλειψη, σε τμήμα τουλάχιστον των ενδιαφερομένων πολιτών, των απαραίτητων γνώσεων για έρευνα σε μεγάλο βάθος χρόνου των βαρών των ακινήτων, και στην διαφύλαξη της ασφάλειας και της ακεραιότητας των φυλασσομένων βιβλίων, δεδομένης της υπηρεσιακής δυσκολίας ο κάθε

ενδιαφερόμενος να συνοδεύεται κατά την έρευνά του από έναν υπάλληλο, επισημάνσεις άλλωστε που διαλαμβάνονται και στο ερώτημά σας, ως αρμοδίου να λαμβάνετε μέτρα για την εύρυθμη λειτουργία της Υπηρεσίας σας και την εξασφάλιση της δημόσιας πίστης.

Εν κατακλείδι η γνώμη μας είναι ότι η έρευνα στα βιβλία των **Ειδικών Υποθηκοφυλακείων λειτουργούντων εις έδρας Πρωτοδικείου και των τηρουμένων εκεί Κτηματολογικών Γραφείων** επιτρέπεται να γίνεται μόνον υπό του ενδιαφερομένου, παρισταμένου μετά δικηγόρου , ή υπό δικηγόρου ή υπό δικαστικού επιμελητή , ο οποίος εξάλλου επιτρέπεται να ερευνά τα δημόσια βιβλία που τηρούνται σε όλα τα Υποθηκοφυλακεία και τα Κτηματολογικά Γραφεία, μέσα στα καθοριζόμενα από το άρθρο 22 § 2 του Κώδικα Επιμελητών πλαίσια .

Κατά τα λοιπά ισχύει το άρθρο 11 του Οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων καθώς και οι ισχύουσες ειδικότερες διατάξεις για συγκεκριμένες κατηγορίες υπηρεσιακών ή, ειδικά εξ αυτών, διορισμένων προσώπων .

Η Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου



ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΟΥ

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ :

Υπουργείο Δικαιοσύνης, Τμήμα Δικηγορικού Λειτουργήματος Δικαστικών Επιμελητών, Συμβολαιογραφείων, Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων