

ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Σχετικά με την υπογραφή των Π.Δ. περί εμμισθοποιήσεως μερικών υποθηκοφυλακείων και την ανάθεση καθηκόντων στους προϊσταμένους των Γραμματειών των Ειρηνοδικείων παρατηρητέα τα εξής.

Τα υποθηκοφυλακεία (έμμισθα και άμισθα) είναι σημαντικές υπηρεσίες τηρήσεως των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των πολιτών και χρειάζονται ιδιαίτερη προσοχή στη στελέχωση τους στο επίπεδο της διεύθυνσης τους ,τώρα μάλιστα που είναι και λειτουργούντα κτηματολογικά γραφεία αλλά και ενεχυροφυλακεία.

Είναι ιδιαίτερης σημασίας το γεγονός, ότι το γνωστικό αντικείμενο των υποθηκοφυλακείων τα τελευταία χρόνια έχει πάρει πολύ μεγάλες διαστάσεις αφού πράξεις ή δικαστικές αποφάσεις ή διοικητικές πράξεις, που δεν ήταν καταχωρητέες στα βιβλία, καθιερώθηκαν κυρίως από τη νομολογία, ως καταχωρητέες, όπως για παράδειγμα εντελώς ενδεικτικά, το πιστοποιητικό περί μη αποποιήσεως της κληρονομιάς από τους δανειστές αυτής, για να επακολουθήσει κάποια άλλη πράξη, όπως κατάσχεση ή εγγραφή υποθήκης ή αγωγή διανομής της κληρονομιάς περιουσίας, δηλαδή μία πράξη συνδέεται με μία άλλη κατά τον Αστικό Κώδικα και τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (για παράδειγμα, σχέση μεταγραφής και υποθήκης, σχέση υποθήκης και κατάσχεσης, υποθήκευση ήδη κατασχεμένου ακινήτου), στο πεδίο εφαρμογής του ουσιαστικού δικαίου το οποίο συνεχώς τροποποιείται και για την προστασία των τρίτων καλόπιστα συναλλασσομένων, με το οποίο οι υπάλληλοι των γραμματειών φυσικά δεν είναι εξοικειωμένοι.

Η νομολογία η οποία είναι «δυναμική» πηγή καταχωρητέων πράξεων για τα υποθηκοφυλακεία αλλά και για τα Κτηματολογικά Γραφεία, έχει προσδώσει εκρηκτικές διαστάσεις στο γνωστικό αντικείμενο αυτών των υπηρεσιών αποβλέποντας κυρίως στην προστασία των συναλλασσομένων τρίτων. Πολλές πράξεις οι οποίες παλαιότερα ήσαν έγκυρες, κηρύχθηκαν μεταγενέστερα και υπό το φως των νέων δεδομένων από τα δικαστήρια άκυρες ή ως περιέχουσες όρους μη γεγραμμένους, αφού το δίκαιο των εμπραγμάτων δικαιωμάτων συνεχώς εξελίσσεται. **Η νομοθεσία και η νομολογία των δικαστηρίων είναι ο κυριότεροι παράγοντες που σηματοδοτούν την εξέλιξη των υπηρεσιών αυτών.**

Με το ν. 2844/2000 περί οργανώσεως των ενεχυροφυλακείων δηλαδή το ενέχυρο χωρίς παράδοση (πέραν του ενεχύρου του Αστικού Κώδικα), τα υποθηκοφυλακεία ορίστηκαν και ως ενεχυροφυλακεία, με πλήθος διαφορετικών περιπτώσεων καταχωρητέων πράξεων στα βιβλία του ενεχύρου, ακόμη και η τιτλοποίηση των απαιτήσεων των τραπεζών, όπως και τελευταία η εκχώρηση των επιχειρηματικών απαιτήσεων των τραπεζών, λόγω της έκτακτης οικονομικής καταστάσεως των μνημονίων.

Επίσης ,επειδή τα υποθηκοφυλακεία έπαψαν να είναι μόνο τέτοια ,αλλά είναι και λειτουργούντα κτηματολογικά γραφεία, πρέπει να ανταποκρίνονται δια της προσαρμογής τους και στη «φιλοσοφία» του Εθνικού Κτηματολογίου, δηλαδή σε ένα πρόγραμμα-σύστημα σε γενικές γραμμές πολύπλοκο και σχετικά γραφειοκρατικό, που έχει πρόσθετες οικονομικές συνέπειες για τον πολίτη και τους συμβολαιογράφους. Χαρακτηριστικό του Κτηματολογίου που συνοψίζει πλήρως τον τρόπο εφαρμογής του, είναι ότι η παραμικρή ακυρότητα που μπορεί να υπάρξει μέσα σε συμβολαιογραφική πράξη, σημαίνει για το Κτηματολόγιο απόρριψη της πράξεως ,έστω και αν η ακυρότητα δεν απευθύνεται στον υποθηκοφύλακα αλλά στο συμβολαιογράφο. Όπως παλαιότερα το πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας ή το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης στις μεταβιβάσεις αλλά και το τελευταία καθιερωθέν πιστοποιητικό περί τέλους ακίνητης περιουσίας, τα οποία απευθύνονται στους συμβολαιογράφους και όχι στους υποθηκοφύλακες, αλλά σε καθεστώς Κτηματολογίου είναι άκυρα τα συμβόλαια και δεν καταχωρούνται στο κτηματολογικό φύλλο. Τούτο σημαίνει ότι ο υποθηκοφύλακας πρέπει να τα εξετάζει όλα από την αρχή και να επαναλαμβάνει εν πολλοίς τη δουλειά του συμβολαιογράφου. **Τούτο σημαίνει πρόσθετο φορτίο εργασίας για τους υπαλλήλους των Γραμματειών και χωρίς ανταμοιβή, σε ήδη επιβαρυμένες υπηρεσίες.**

Από τα παραπάνω συνάγεται εύκολα το συμπέρασμα ότι η ανάθεση καθηκόντων υποθηκοφύλακος/κτηματολόγου/ενεχυροφύλακος, σε υπαλλήλους των γραμματειών των Ειρηνοδικείων (αφού κρίθηκε αντισυνταγματική η ανάθεση τέτοιων καθηκόντων σε Ειρηνοδίκη) δεν είναι εύστοχη, αφού αυτοί, όταν μάλιστα δεν είναι πτυχιούχοι της Νομικής,θα δυσκολευτούν πολύ στην άσκηση αυτών των καθηκόντων.

Προφανώς η νέα ρύθμιση αποβλέπει στην κάλυψη των θέσεων στα τέως άμισθα (ειδικά και μη ειδικά) υποθηκοφυλακεία τα οποία χηρεύουν λόγω ελλείψεως του υποθηκοφύλακα και τα οποία λόγω της παρατεταμένης οικονομικής κρίσεως και της πτώσεως της κτηματαγοράς, δεν έχουν τα έσοδα που πρέπει, με αποτέλεσμα να μην πληρώνονται ούτε οι υπάλληλοι τους. Ο δε συμβολαιογράφος που ασκούσε μέχρι τώρα χρέη υποθηκοφύλακα, να μην μπορεί να ανταπεξέλθει και στα λοιπά έξοδα του πέραν της μισθοδοσίας των υπαλλήλων (ασφαλιστικά ταμεία ,ενοίκια κτηρίων κλπ).Τούτο όμως δε σημαίνει ότι πρέπει να ασκούν τα καθήκοντα αυτά υπάλληλοι οι οποίοι δεν είναι γνώστες του αντικειμένου και ποτέ στο παρελθόν δεν είχαν καμμία απολύτως επαφή με τις υπηρεσίες αυτές, όταν μάλιστα δεν είναι πτυχιούχοι νομικής.

Εν δυνάμει γνώστες του αντικειμένου, επειδή βρίσκονται σε διαρκή επαφή και είναι πτυχιούχοι της Νομικής, όπως απαιτεί ο νόμος, είναι μόνον οι Συμβολαιογράφοι και οι Δικηγόροι και μάλιστα για τους τελευταίους προβλέπει ειδικά η νομοθεσία.

Σημειώνεται ότι η ρύθμιση του Υπουργείου Δικαιοσύνης είναι εναρμονισμένη με την με αριθμό 113/2017 γνωμοδότηση του ΣτΕ η οποία καταλήγει << σε περίπτωση που δεν μπορεί να εξασφαλισθεί με άλλον τρόπο η καταχώριση πράξεων στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου από δικαστικό υπάλληλο ή συμβολαιογράφο,είτε κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν.δ. 811/1971,είτε **κατά τις πάγιες διατάξεις περί Εμμίσθων υποθηκοφυλακείων**,έχει τη δυνατότητα να αναθέσει προσωρινά,κατά προτεινόμενη τροποποίηση του άρθρου 4 παρ 2 του ν.δ.811/1971,τα καθήκοντα αυτά στον προϊστάμενο της γραμματείας του οικείου Ειρηνοδικείου και εν ελλείψει αυτού στον προϊστάμενο της γραμματείας του οικείου πρωτοδικείου,ανεξάρτητα από το αν έχει ή όχι πτυχίο νομικής>>

ΑΘΗΝΑ, 8 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 2017

Μιχ. Γιαπαλής

Αν.Προϊστάμενος Εμμ.Υποθ/κείου Αθηνών