



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα  
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  
E-mail : [notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr)  
Ιστότοπος : [www.enotariat.gr](http://www.enotariat.gr)

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 28<sup>η</sup>

Αθήνα, 16 Οκτωβρίου 2024

Αριθμ. πρωτ. 531

**Προς**  
τους συμβολαιογράφους  
της Χώρας

**ΘΕΜΑ:** Κατάρτιση συμβολαιογραφικής πράξης παροχής δικαιώματος εγγραφής υποθήκης λόγω εγγυοδοσίας άνευ προσάρτησης Πιστοποιητικού Πληρότητας κτιρίου / διηρημένης ιδιοκτησίας Ν.4495/2017

Κυρίες και κύριοι Συνάδελφοι,

σύμφωνα με το άρ.295 ΚΠΔ, αν αντί της επιβολής προσωρινής κράτησης τεθεί ως περιοριστικός όρος η καταβολή εγγύησης, η εγγύηση δίνεται από τον κατηγορούμενο ή και από κάθε άλλον τρίτο, μεταξύ άλλων, και με αξιόχρηη υποθήκη εντός εύλογης προθεσμίας που ορίζεται από τον ανακριτή. Η εγγύηση δίνεται στον γραμματέα του δικαστηρίου, και συντάσσεται σχετική έκθεση, που υπογράφεται από εκείνον που παρέχει την εγγύηση, τον κατηγορούμενο, τον εισαγγελέα και τον γραμματέα. Για κάθε αμφισβήτηση που προκύπτει ως προς την παροχή της εγγύησης αποφασίζει ανέκκλητα το συμβούλιο ή το δικαστήριο.

Η παροχή εγγύησης ως περιοριστικός όρος προβλεπόμενος από το νόμο, επιβάλλεται από το αρμόδιο όργανο (ανακριτής, δικαστικό συμβούλιο ή δικαστήριο) ως υποκαταστικό της προσωρινής κράτησης, προτάσσοντας τον περιοριστικό αυτόν όρο έναντι της προσωρινής κράτησης, στο μέτρο που μεταξύ της τελευταίας και των περιοριστικών όρων ισχύει σχέση επικουρικότητας και υπακούει στις αρχές της αναγκαιότητας, της

προσφορότητας και της αναλογικότητας και ο σκοπός της είναι ανάλογος εκείνου των λοιπών περιοριστικών όρων (άρ.282 ΚΠΔ).

Σε διαφορετική περίπτωση η εξάρτηση της παροχής εγγύησης από την ύπαρξη ενός πιστοποιητικού αλλότριου προς το περιεχόμενο και το σκοπό της ως περιοριστικού όρου, όρος που επιβάλλεται από τον ανακριτή, το δικαστικό συμβούλιο ή το δικαστήριο, θα καθιστούσε αυτή αδύνατη για λόγους που δεν σχετίζονται με τη εκ του νόμου λειτουργία της εγγυοδοσίας ως υποκαταστικό της προσωρινής κράτησης και θα οδηγούσε στην κατά παράβαση των αρχών της αναγκαιότητας, της προσφορότητας και της αναλογικότητας αναγκαστική επιβολή της προσωρινής κράτησης ως μονόδρομο.

Η παροχή εγγυοδοσίας με αξιόχρη υποθήκη δίδεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο σύμφωνα με το άρθρο 1266 ΑΚ, καταχωρείται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο και δεν απαιτείται εκ του νόμου η προσκόμιση ΕΝΦΙΑ, φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας καθώς αφορά σε παροχή εγγυοδοσίας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου. Ομοίως, δεν απαιτείται και η προσκόμιση του πιστοποιητικού πληρότητας κτιρίου/οριζοντίου ιδιοκτησίας του Ν 4495/2017 ως ισχύει, καθώς εν προκειμένω υφίσταται παροχή εκ του νόμου εγγυοδοσίας κατ' εφαρμογή των άρθρων 295 επ. ΚΠΔ, η οποία δίνεται με αξιόχρη υποθήκη που παρέχεται μεν με συμβολαιογραφικό έγγραφο, όμως όλα τα ζητήματα που αφορούν αυτή όπως η έγκριση, το περιεχόμενο, η αξία, η διαδικασία κατάπτωσης ή επιστροφής, καθορίζονται κατά την ελεύθερη κρίση του ανακριτή, δικαστικού συμβουλίου ή δικαστηρίου (άρ.295 επ. ΚΠΔ), ενώ κάθε διαφορά ως προς την παροχή της εγγύησης αποφασίζει ανέκκλητα το συμβούλιο ή το δικαστήριο, όπως προαναφέρθηκε.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου