

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 54623

τηλ.221-127, 270-968

Θεσσαλονίκη 18.12.96

Αριθμ.πρωτ. 35

Ε Γ Κ Υ Κ Λ Ι Ο Σ

ΠΡΟΣ

ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

ΘΕΜΑ : "Δικαιώματα μεταγραφής"

Όπως γνωρίζετε, τα Υποθηκοφυλακεία Ν.Μουδανιών, Κατερίνης και Λαρίσης, αντίθετα με όλα τ'άλλα Υποθηκοφυλάκεια της χώρας, επικαλούμενα την υπ.αριθ.6/1959 γνωμοδότηση Εισαγγελίας Αρείου Πάγου, εισέπραττον επί μεταγραφής συμβολαίου γονιμής παροχής ψιλής κυριότητας ακινήτου, με διατήρηση της επικαρπίας, ΑΝΑΛΟΓΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ, όχι μόνο στην αξία της ψιλής κυριότητας, αλλά και στην αξία της επικαρπίας, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται προβλήματα για τους συμβολαιογράφους.

Η Διοίκηση του Συλλόγου, με αλληπάλληλες παρεμβάσεις στα Υποθηκοφυλάκεια αυτά, στην Εισαγγελία Πρωτοδικών Χαλκιδικής, Κατερίνης και όχι μόνο, προιάλεσε γνωμοδότηση Εισαγγελίας Πρωτοδικών Χαλκιδικής και πέτυχε τη λύση του χρονίζοντος αυτού προβλήματος, σύμφωνα με τις υποστηριζόμενες από το Σύλλογο απόψεις.

Εσωκλείστως σας αποστέλλουμε, την από 18.12.96 γνωμοδότηση Εισαγγελέως Πρωτοδικών Πολυγύρου κ.Ευάγγελου Ζαχαρή, που απευθύνεται προς τον Σύλλογό μας και δια της οποίας, με εμπειριστωμένη τεκμηρίωση, γίνεται δεκτό, ότι στην περίπτωση μεταγραφής συμβολαίου γονιικής παροχής αιμινήτου, με διατήρηση της επικαρπίας, οι Υποθηκοφύλακες υποχρεούνται να εισπράττουν αναλογικά δικαιώματα για την αξία της ψιλής κυριότητας ΚΑΙ ΜΟΝΟ ΠΑ-ΓΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ για την αξία της επικαρπίας.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς



Κε απόδειξη

Πολύγυρος 18 Δεκεμβρίου 1996



816
23 12 96 Αριθ. Γνωμ: 1

Βαθμ. Προτεραιότητας

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΑ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ

Π Ρ Ο Σ

1. Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο του Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θεσσαλονίκη

Ταχ. Δ/ση: Πολύγυρος

Ταχ. Κωδ. 63 100

Τηλ.: (0371) 22.098

2. Την κ. Υποθηκοφύλακα Π. Κουδανιών

Π. Κουδανιά

ΘΕΜΑ:

ΚΟΙΝ: κ. Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης

Θεσσαλονίκη

ΘΕΜΑ: Εισπραττόμενα δικαιώματα μεταγραφής

Επί των υποβληθέντων σε μας ταυτοσήμων ερωτημάτων σας με τα υπ' αριθμούς πρωτ. 618/7-10-1996 και 141/27-11-1996 αντίστοιχα έγγραφα σας σχετικά με το αν πρέπει το Υποθηκοφυλακείο να εισπράττει αναλογικά δικαιώματα για την επικαρπία, όταν επί γονικής παροχής μεταβιβάζεται η φιλή κυριότητα και παρακρατείται η επικαρπία η γνώμη μας είναι η εξής:

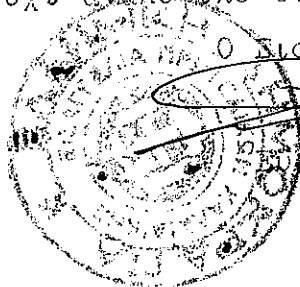
Κατά την κρατούσα στην επιστήμη και στη νομολογία γνώμη (Γ. ΜΠΑΛΗΣ, Γενικές Αρχές του Αστικού Δικαίου εκδ. 8η, παρ. 29, σελ. 92, Α. ΤΟΥΣΗΣ Εμπράγματο Δίκαιο, έκδ. 3η, 1966, παρ. 204, σελ. 685, σημ. 16α. ΑΠ. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ Εμπράγματο Δίκαιο II, 1993, παρ. 76, II 2 σελ. 57, ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΣ εις ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου άρθρ. II 992, αριθμ. 35 (αντιθέτως ΣΑΛΑΤΑΣ, Νο 8, 1958. 527, ΠΟΘΟΣ ΒΕΝ 1962. 947), ΑΠ 211/1969 Νο Β 1969. 958, 201/1978 Νο Β 1979, 44, ΒΑ 250/1979 Νο Β 1980. 790 ΓΝΜΔ Εισαγγαλή (Δ. Κιουσόπουλου), 6/1959 Νο Β 1996,), επί μεταβιβάσεως με δικαιοπραξία εν ζωή μόνο της φιλής κυριότητας ακινήτου καταρτίζονται δύο συμβάσεις, οι οποίες είναι δυνατόν να ενσωματωθούν στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Με την μία εξ αυτών ο κύριος μεταβιβάζει την κυριότητα στον αποκτώντα, ενώ με την άλλη ο αποκτών συνιστά επικαρπία υπέρ του μεταβιβάζοντος. Οι δύο αυτές συμβάσεις πρέπει να μεταγραφούν χωριστά, η δε μεταγραφή μπορεί να γίνει με ένα και μόνο αντίγραφο του συμβολαίου με το οποίο καταρτίσθηκαν οι άνω δύο δικαιοπραξίες, είναι δε τελείως περιττό να προσκομισθούν δύο

αντίγραφο του συμβολαίου και με τρεις ισοτιμίες, ε' όσον αυτό δεν μπορεί να αποτελέσει παραβίαση του νόμου περί χαρτοσήμου (Γνωσθ. Βουλ. Αρ. (Δ. Γεν. Διορ. Τροφ.) 6/1959 ο.π.).

Απόμνη ούτε εκ των διατάξεων των άρθρων ΙΙΙΙ6, ΙΙΙ37, ΙΙΙ42 και ΙΙ56 Α.Κ. ούτε από άλλες διατάξεις συνάγεται ότι απαγορεύεται να μεταβιβάσει ο κύριος ακινήτου προς έτερόν την φιλή κυριότητα αυτού, παρακρατών για τον εαυτό του και υπέρ τρίτου την επικαρπία του ακινήτου για ορισμένο χρόνο ή και εφ' όρου ζωής. Στην περίπτωση αυτή αποκτάται η επικαρπία δια του συμβολαίου κατά τρόπο πρωτότυπο και όχι παράγωγο.

Επειδή από τις φορολογικές διατάξεις και του Γώδικος χαρτοσήμου, προκύπτει ότι δικαιώματα για τον Συμβολαιογράφο, φόροι, Π.Κ., Π.Α.Σ και Υποθηκοφυλακείου καταβάλλονται μόνο επί της φιλής κυριότητας και όχι επί της επικαρπίας που παρακρατείται από τον μεταβιβάζοντα, και αν καταβάλλεται δικαίωμα αναλογικό επί της παρακρατήσεως αυτής, αλλά μόνο πάγιο δικαίωμα συνάγεται μετά τα ανωτέρω ότι όταν με την σχετική σύμβαση μεταβιβάζεται η φιλή κυριότητα και παρακρατείται η επικαρπία, όπως παραπάνω αναφέρθηκε συνιστώνται κατά την κρατούσα γνώμη δύο συμβάσεις, μία ο κύριος μεταβιβάζει την φιλή κυριότητα στον αποκτώντα, ενώ με την άλλη ο αποκτών συνιστά επικαρπία υπέρ του μεταβιβάζοντος. Συνεπώς οι Υποθηκοφυλακές έχουν υποχρέωση να προβαίνουν στην μεταγραφή εφ' όσον συνιστάται γονική παροχή φιλής κυριότητας και παρακρατείται η επικαρπία και ως προς παρακρέτηση επικαρπίας από τον μεταβιβάζοντα, εισπράττοντας μόνο πάγιο δικαίωμα και ουχί αναλογικό δικαίωμα.

Ο Διαγγελεύς Πρωτοδικών



Διαγγελεος Κ. Ζαχαρίας