

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριστοτέλους 22, 54623
τηλ.221-127, 270-968

Θεσσαλονίκη 20-1-1998
Αριθμ.πρωτ.790

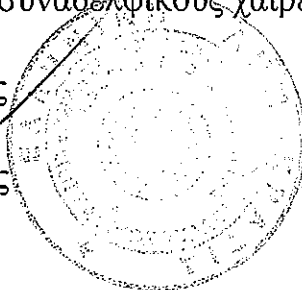
**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ.πρωτ.91612/12.11.97 έγγραφο του Υπουργείου Δικαιοσύνης σχετικά με γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ι. Κατούλας



Ο Γεν. Γραμματέας

Ε. Σαφής



790
16 12 9f

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αθήνα, 12 Νοεμβρίου 1997
Αριθ. πρωτ.: 91612

ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ :
Δ/ΝΣΗ : Δ
ΤΜΗΜΑ : ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ

Π Ρ Ο Σ:
-Υποθηκοφυλακεία της Χώρας
(Εμμισθα-Αμισθα)
-Κτηματολογικά Γραφεία Ρόδου
και Κω-Λέρου

Ταχ. Δ/νση : Μεσογείων 96
Ταχ. Κώδικας : 115 27
TELEFAX :
Πληροφορίες : Ε. φιλιππάκη
Τηλέφωνο : 77.59.628-77.52.587

Κ Ο Ι Ν:
-κ.κ. Εισαγγελείς Πρωτοδικών
του Κράτους
-Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους
-Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
Τμήμα Μελετών
Υπουργείο Οικονομικών
Γεν. Νοτρίο του Κράτους
Δ/νση 39η ΝΠΔΔ
Πανεπιστημίου 37
101 65 ΑΘΗΝΑ
-Ταμείο Παρακαταθηκών &
Δανείων

ΘΕΜΑ:

Σας στέλνουμε για ενημέρωσή σας αντίγραφο της γνωμοδότησης αρ. 354/97 του Δ' Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους η οποία έγινε δεκτή από τον Υπουργό Δικαιοσύνης και τον Υπουργό Οικονομικών με την οποία επιλύεται καταφατικά το θέμα της δυνατότητας εξαλείψεως με ιδιωτικό έγγραφο, υποθήκης εγγεγραμμένης υπέρ του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων με συμβολαιογραφικό έγγραφο ασχέτως χρόνου εγγραφής αυτής δηλ. προ ισχύος Ν. 2214/94 (ΦΕΚ 75/Α/11-5-94).

Ο Γενικός Διευθυντής
Ι.Κ. ΦΑΡΜΑΚΗΣ

Ακριβές αντίγραφο
Η Προϊστάμενη του Τμήματος

filip1/gk

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΩΣ : 354

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Δ' ΤΜΗΜΑ

Συνεδρίαση της 13-6-1996

Σύνθεση :

Προεδρεύων :

Ε. Κορσγιάννης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ν.Σύμβουλοι :

Γ. Πατρινέλης, Χρ. Τσεκούρας, Ε. Βολάνης,
Π. Κισσούδης, Γρ. Κρόμπας, Ι. Πράσιнос,
Χ. Παλαιολόγου.

Πάρεδροι :

Φ. Ιατρέλλης, Σ. Παπαγιαννόπουλος,
Π. Παναγιωτουνάκος,

(γνώμες χωρίς ψήφο)

Β. Πανταζή, Ε. Βελώνη, Α. Γρηγορίου

Εισηγητής :

Αικ. Γρηγορίου, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμ. Ερωτήματος :

41982/2-4-1996 Δ/σεως Δ5 Στεγαστικών
Δανείων του Τ.Π. & Δανείων.

Περίληψη ερωτήματος :

Προκειμένου περί εξαλείψεως
εγγεγραμμένων υπέρ του Ταμείου
Παρακαταθηκών και Δανείων υποθηκών
προς εξασφάλιση απαιτήσεών του από
χορηγηθέντα από αυτό στεγαστικά
δάνεια ερωτάται : α) αν παρέχεται στο
Ταμείο δυνατότητα επιλογής μεταξύ
της απλής μονομερούς αιτήσεως προς
τον οικείο Υποθηκοφύλακα κατ' άρθρο
62 παρ. 6 Ν. 2214/1994 και της κατ'
άρθρο 1325 Α.Κ. συμβολαιογραφικής

πράξεως και β) αν η δυνατότητα αυτή αφορά όλες τις υπέρ του Τ.Π.Δ. εγγεγραμμένες υποθήκες ή μόνο εκείνες που εγγράφονται μετά τη δημοσίευση του ανωτέρω νόμου

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Δ' Τμήμα του Ν.Σ.Κ. γνωμοδότησε ως ακολούθως :

I. Σχετικά με την εξάλειψη υποθήκης ο ΑΚ ορίζει τα ακόλουθα :
Στο άρθρο 1324 : «Οι υποθήκες που έχουν εγγραφεί εξαλείφονται από το βιβλίο υποθηκών είτε με τη συναίνεση του δανειστή είτε με τελεσίδικη απόφαση». **Στο άρθρο 1325** : «Η συναίνεση του δανειστή για την εξάλειψη γίνεται με μονομερή συμβολαιογραφική δήλωση». **Στο άρθρο 1327** : «Αν ο δανειστής δεν συναινεί για την εξάλειψη , τη διατάζει το δικαστήριο ύστερα από αγωγή όποιου έχει συμφέρον».

Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι η εξάλειψη γίνεται από τον υποθηκοφύλακα είτε α) μετά από συναίνεση του δανειστή, η οποία, όμως, για να είναι έγκυρη, πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, είτε β) με τελεσίδικη απόφαση που διατάζει την εξάλειψη. Άλλος ισότιμος τρόπος που να οδηγεί σε εξάλειψη υποθήκης ρυθμίζεται με την διάταξη του άρθρου 1005 παρ. 3 Κ.Πολ.Δικ., κατά την οποία ο υπερθεματιστής, μετά την καταβολή του πλειστηριάσματος, έχει δικαίωμα να ζητήσει την εξάλειψη των υποθηκών που είναι γραμμένες στο πλειστηριασθέν ακίνητο (Απ. Γεωργιάδη - Μ. Σταθόπουλου, Α.Κ, κατ' άρθρο ερμηνεία, τόμος VI σελ. 613 επ.).

II. Στο άρθρο 62 του Ν. 2214/94 (ΦΕΚ Α' 75/11-5-94), με υπότιτλο «ρύθμιση θεμάτων χορήγησης στεγαστικών δανείων από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων» και στην παρ. 6 αυτού ορίζονται τα ακόλουθα : «6. Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων δικαιούται



οποτεδήποτε να εγγράψει υποθήκη επί ακινήτων των δανειζομένων προς ασφάλειαν των πάσης φύσεως απαιτήσεων του εκ των χορηγουμένων υπό τούτου στεγαστικών δανείων δυνάμει των δανειστικών ή γενικά των αποδεικτικών των απαιτήσεων του εγγράφων.

Η υποθήκη αυτή απαλλάσσεται από κάθε τέλος και δικαίωμα.

Η εξάλειψη, ο περιορισμός και η διαγραφή των εγγεγραμμένων υπέρ του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων υποθηκών, μπορεί να γίνει και χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο, με απλή μονομερή αίτηση του Ταμείου προς τον οικείο υποθηκοφύλακα και απαλλάσσεται από κάθε τέλος και δικαίωμα.

Απαλλάσσεται επίσης το Ταμείο από την προβλεπόμενη από το άρθρο 1308 του Α.Κ. κοινοποίηση της περιλήψεως της εγγραφής της υποθήκης».

Από τις διατάξεις αυτές συνάγονται τα ακόλουθα :

α) Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων δικαιούται να εγγράψει υποθήκη επί των ακινήτων των δανειζομένων αμέσως μετά την παραροχή του στεγαστικού δανείου, προκειμένου να εξασφαλίσει την απαίτησή του από αυτό, για την εγγραφή δε της υποθήκης αυτής το Ταμείο πρέπει να προσκομίσει τα δανειστικά ή γενικά τα αποδεικτικά της απαιτήσεώς του έγγραφα, τα οποία δεν είναι απαραίτητο να είναι συμβολαιογραφικά (Γνωμ. Εισ. Α.Π. 2093/1994, Μ.Πρ. Αρτας 450/1994).

β) Ομοίως, από 11-5-1994 και εφεξής η εξάλειψη, ο περιορισμός και η διαγραφή των υποθηκών που έχουν εγγραφεί υπέρ του Ταμείου προς εξασφάλιση απαιτήσεών του από χορήγηση στεγαστικών δανείων μπορεί να γίνει, πέραν των προβλεπομένων στα άρθρα 1324 ΑΚ και 1005 παρ. 3 Κ. Πολ. Δ. τρόπων, και με απλή μονομερή αίτηση του Ταμείου προς τον Υποθηκοφύλακα, μη υποκείμενη σε τέλος και δικαίωμα.

Οι ρυθμίσεις αυτές αποβλέπουν, κατά την εισηγητική έκθεση του νόμου, στην απλούστευση της διαδικασίας χορηγήσεως τοκοχρεωλυτικών δανείων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας από τους δημοσίους, τακτικούς κ.α. δικαιούχους υπαλλήλους και στην μείωση των επιβαρύνσεων των δανειζομένων.

Η ερμηνεία της ανωτέρω διατάξεως, σύμφωνα με την οποία, η παρεχόμενη στο Τ.Π.Δ. με την διάταξη αυτή δυνατότητα εξαλείψεως εγγεγραμμένης υπέρ αυτού υποθήκης με απλή μονομερή αίτηση, αφορά μόνο στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η υποθήκη έχει εγγραφεί με ιδιωτικό έγγραφο μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, δηλ. από 11.5.1994 και μετέπειτα, δεν βρίσκει έρεισμα στις ως άνω διατάξεις, ούτε δικαιολογείται από τον επιδιωκόμενο με αυτές σκοπό.

III. Κατόπιν των ανωτέρω στο τεθέν ερώτημα αρμόζει, η ακόλουθη απάντηση :

Προκειμένου περὶ εγγεγραμμένων υπέρ του ΤΠΑ υποθηκών προς εξασφάλιση απαιτήσεών του από χορηγηθέντα από αυτό στεγαστικά δάνεια, ανεξαρτήτως χρόνου εγγραφής αυτών, η εξαλείψή τους από 11-5-1994 και μετέπειτα μπορεί να γίνει είτε κατά τους προβλεπόμενους στα άρθρα 1324 ΑΚ και 1005 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ. τρόπους, είτε με απλή μονομερή αίτηση του Ταμείου, εφόσον κατά τον κρίσιμο χρόνο της εξαλείψεως της υποθήκης ισχύει η διάταξη του άρθρου 62 παρ. 6 του Ν. 2214/11-5-95, με την οποία παρέχεται στο Ταμείο η δυνατότητα αυτή.

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα, 25-6-1996

Ο Προεδρεύων

Ε. Κορουγένης

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Η Εισηγήτρια

Αιμ. Γρηγορίου

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.