

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Δικαιώματα υποθηκοφυλάκων για την εγγραφή προσημείωσης  
υποθήκης σε περίπτωση ομολογιακού δανείου.  
Σχετική: Η με αριθμό 5/2005 γνωμοδότηση Εισαγγελέα Κιλκίς,  
κας Ειρήνης Χρυσογιάννη.

Σας διαβιβάζουμε την ανωτέρω 5/2005 γνωμοδότηση της  
Εισαγγελέα Κιλκίς, κας Ειρήνη Χρυσογιάννη, για να λάβετε γνώση.

Από τη γνωμοδότηση αυτή προκύπτει ότι τα δικαιώματα του  
Υποθηκοφύλακα ή του Προϊστάμενου Κτηματολογικού γραφείου για  
την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης προς εξασφάλιση απαίτησης  
που αφορά συμβάσεις ομολογιακών δανείων που υπάγονται στις  
διατάξεις των άρθρων 10 και 11 του ν.3156/2003, είναι πάγια και  
ανέρχονται στο ποσό των 100 ευρώ.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ευάγγελος Σαρρής

Χριστίνα Φαρδή

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΑ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ  
ΚΙΛΚΙΣ

Αριθμός Γνωμοδ.:5/2005

Προς  
Τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού  
Γραφείου Πολυκάστρου - Κιλκίς  
κ. Αγγελο Μπέλτση.

Σε απάντηση του από 18-10-2005 ερωτήματός σας περί του εάν για την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης για απαίτηση προερχόμενη από ομολογιακό δάνειο τυγχάνει εφαρμογής η διάταξη του άρθρου 14 παρ. 2 του Ν.3156/2003, σύμφωνα με την οποία «Για κάθε εγγραφή σύστασης ή μεταβίβασης ή άρση ή διαγραφή εμπραγμάτων δικαιωμάτων ή σημειώσεων σε οποιοδήποτε δημόσιο βιβλίο ή μητρώο ή κτηματολόγιο και για την καταχώρηση των συμβάσεων των άρθρων 10 και 11, καταβάλλονται μόνον πάγια δικαιώματα εμμίσθων ή αμίσθων Υποθηκοφυλάκων από εκατό (100) ΕΥΡΩ, αποκλειόμενης οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης ή τέλους» ή θα τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις των άρθρων 3, 4 του Ν.325/1976 σε συνδ. με το άρθρο 20 του Ν.2145/1993 και άρθρο 5 του Ν.2408/1996, σύμφωνα με τις οποίες για την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης καταβάλλονται αναλογικά τέλη, επαγόμεθα τα κατωτέρω:

Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 142 του Ν.3156/2003 (που αφορά τις πάσης φύσεως διαδικασίες για την έκδοση, λειτουργία, εξόφληση κλπ. ομολογιακών δανείων) «για κάθε εγγραφή σύστασης ή μεταβίβασης ή άρση ή διαγραφή εμπραγμάτων δικαιωμάτων ή σημειώσεων σε οποιοδήποτε δημόσιο βιβλίο, μητρώο ή κτηματολόγιο και για την καταχώρηση των συμβάσεων των άρθρων 10 και 11, καταβάλλονται μόνο πάγια δικαιώματα εμμίσθων ή αμίσθων Υποθηκοφυλάκων 100 ΕΥΡΩ, αποκλειόμενης οποιαδήποτε άλλης επιβάρυνσης ή τέλους». Περαιτέρω σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του άνω νόμου (που αποδίδει και επεξηγεί το πνεύμα του νόμου και τους σκοπούς στους οποίους αποβλέπει ο νομοθέτης) και ειδικότερα όσον αφορά την προαναφερόμενη διάταξη, αναφέρονται επί λέξει τα εξής: «Δεδομένου ότι οι ομολογίες που εκδίδονται στα πλαίσια τιτλοποίησης απαιτήσεων από ακίνητα, πρέπει να έχουν ονομαστική αξία τουλάχιστον εκατό χιλιάδων ΕΥΡΩ, προκειμένου να καταστεί δυνατή η εξόφληση των ομολογιών η απόδοση των ακινήτων πρέπει να είναι ανάλογη και κατά συνέπεια τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα πρέπει να είναι είτε πάρα πολλά σε αριθμό (πολλές φορές άνω των 10.000) είτε πάρα πολύ μεγάλης αξίας ή και τα δύο. Για τον λόγο αυτόν και για να διευκολυνθεί η ανάπτυξη της

*νέας αυτής χρηματοοικονομικής αγοράς προβλέπεται αφενός για κάθε εγγραφή σε δημόσιο βιβλίο, μητρώο, κτηματολόγιο κλπ. η καταβολή παγίων δικαιωμάτων υποθηκοφυλάκων, αφετέρου δε περιορισμός των αμοιβών και τελών και δικαιωμάτων των συμβολαιογράφων, δικηγόρων, δικαστικών επιμελητών κλπ. ή καταβολή πάγιου ποσού, εφόσον η αξία υπερβαίνει ένα ανώτατο όριο. Η διάταξη αυτή δεν έχει σκοπό να περιορίσει την ελευθερία άσκησης του επαγγέλματος των πιο πάνω λειτουργών, αλλά, όπως και σε άλλες περιπτώσεις (π.χ. νόμος για τις αποκρατικοποιήσεις της παρ. 2 του άρθρου 10 του Ν. 3049/2002) και σε συνάρτηση με την ανάλογη ρύθμιση αποστέρησης εσόδων που το ίδιο το Δημόσιο υφίσταται, να επιβάλλει περιορισμούς χρεώσεων που σε αντίθετη περίπτωση θα καθιστούσαν ασύμφορη οικονομικά την έκδοση ομολογίων στην Ελλάδα με αποτέλεσμα τη ματαίωση του επιδιωκόμενου από το νόμο σκοπού και τον προσανατολισμό των επενδυτών σε άλλες διεθνείς αγορές που δεν έχουν ανάλογα».*

Περαιτέρω και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 1 και 2 του ιδίου ως άνω Νόμου, οι κάθε είδους απαιτήσεις που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από σύμβαση έκδοσης ομολογιακού δανείου «μπορεί να ασφαρίζονται με κάθε είδους εμπράγματα ασφάλεια ή εγγύηση ... οι κάθε μορφής εμπράγματα ασφάλειες παραχωρούνται...

Από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι στις κάθε είδους ή μορφής εμπράγματα ασφάλειες συγκαταλέγεται και η προσημείωση υποθήκης, η οποία να μεν διατάσσεται ως ασφαλιστικό μέτρο, κατά το άρθρο 706 του Κ.Πολ.Δ., όμως από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1274, 1276 και 1277 του ΑΚ προκύπτει ότι η προσημείωση είναι εγγραφή υποθήκης υπό αναβλητική αίρεση, δηλαδή υπό την αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης, με την τελεσίδικη δε επιδίκαση της απαίτησης αυτή τρέπεται σε υποθήκη και ανατρέχει μέχρι τον χρόνο της εγγραφής της προσημείωσης και έτσι θεωρείται ότι από τότε έχει εγγραφή (βλ 782/2000 Εφ. Αθηνών, Ελλ. Δικ. 2001 σελ. 243). Μια τέτοια θέση είναι απόλυτα σύμφωνη με τη βούληση του νομοθέτη, όπως αυτή διατυπώνεται στην εισηγητική έκθεση της διάταξης του άρθρου 14 παρ. 2 του Ν. 3156/2003, όπου αναφέρεται επί λέξει «... προβλέπεται αφενός για κάθε εγγραφή ... η καταβολή παγίων δικαιωμάτων Υποθηκοφυλάκων», αλλά και σύμφωνα με την κοινή λογική που επιτάσσει την κρίση ότι δεν είναι δυνατόν να προβλέπεται η απαλλαγή από έξοδα σε περίπτωση υποθήκης που είναι το μείζον και να μην προβλέπεται αυτό και στην περίπτωση της προσημείωσης υποθήκης που αποτελεί νομικά προστάδιο του εμπραγμάτου δικαιώματος.

Από τα παραπάνω, λοιπόν, προκύπτει ότι μοναδική σας υποχρέωση κατά την εγγραφή προσημειωμένης υποθήκης για τις συμβάσεις των άρθρων 10 και 11 του Ν.3153/2003, είναι η είσπραξη του προβλεπόμενου από τον νόμο ποσού των εκατό (100) ΕΥΡΩ για τα πάγια

δικαιώματα του Υποθηκοφύλακα, αποκλειόμενης οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης ή τέλους, ανεξαρτήτως του αντικειμένου στο οποίο εγγράφεται η προσημείωση υποθήκης.

Έτσι διασφαλίζονται πλήρως τα δικαιώματά του δημοσίου, αλλά εκπληρώνεται και η βούληση του νομοθέτη, ο οποίος θέλησε πραγματικά να επιβάλλει περιορισμούς χρεώσεων με ανάλογη αποστέρηση εσόδων του Δημοσίου, επιδιώκοντας όμως την προσέλκυση επενδύσεων στην Ελλάδα με την έκδοση ομολογιών.-

Κιλκίς 13 Δεκεμβρίου 2005  
Η Εισαγγελέας

Ειρήνη Κ. Χρυσογιάννη  
Εισαγγελέας Πρωτοδικών

**ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:**

1. κ. Εισαγγελέα Αρείου Πάγου.
2. κ. Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης.
3. Τμήμα Υποθηκοφυλάκων Υπουργείο Δικαιοσύνης.
4. Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Θεσσαλονίκης