

ΕΝΩΠΙΟΝ ΤΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΩΣ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

ΑΙΤΗΜΑ

(για έκδοση γνωμοδότησης, κατ' άρθρο άρθρο 25 ν. 1756/1988)

1. Δημητρίου Βερβεσού, δρώντος ατομικώς ως Δικηγόρος Αθηνών, αλλά και ως Πρόεδρος της Ολομέλειας των Δικηγορικών Συλλόγων της Χώρας και Πρόεδρος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών,
2. Δημητρουλόπουλου Δημητρίου, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Ηλείας και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Πύργου, οδός Κρεστενίτη αρ. 12 και Σισίνη, Δικαστικό Μέγαρο Ηλείας
3. Ζούπα Αθανασίου, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Πατρών και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Πατρών, οδός Γούναρη αρ. 30, Δικαστικό Μέγαρο Πατρών,
4. Καλούδη Γεωργίου, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Κερκύρας και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Κέρκυρας, οδός Κολοκοτρώνη αρ. 23B, Δικαστικό Μέγαρο Κέρκυρας
5. Καρίπογλου Παναγιώτη, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Σερρών και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Σερρών, οδός Κ. Καραμανλή αρ. 53, Δικαστικό Μέγαρο Σερρών
6. Κουτσοχήνα Ευστάθιου, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Θεσσαλονίκης και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Θεσσαλονίκης, οδός 26^{ης} Οκτωβρίου αρ. 5, Δικαστικό Μέγαρο Θεσσαλονίκης

7. Μακρυγιάννη Αθανασίου, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Λαμίας και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Λαμίας, οδός Καποδιστρίου αρ. 5
8. Μπαλιάκα Γεωργίου, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Καστοριάς και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Καστοριάς, Πλατεία Δαβάκη, Δικαστικό Μέγαρο
9. Μπασδέκη Νικολέττας, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Λάρισας και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Λάρισας, οδός Δευκαλίωνος αρ. 18 και Πατρόκλου-Μέγαρο Δικηγόρων Λάρισας
10. Μπέσκου Γεωργίου, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Αιγίου και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Αιγίου, οδός Κορίνθου αρ. 67, Δικαστικό Μέγαρο Αιγίου
11. Ορφανού Δημητρίου, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Ναυπλίου και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Ναυπλίου, Πλατεία Δικαστικού Μεγάρου Ναυπλίου
12. Παΐσιου Χρήστου, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Ιεράς Πόλεως Μεσολογγίου και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Μεσολογγίου, οδός Χαριλάου Τρικούπη αρ. 34, Δικαστικό Μέγαρο Μεσολογγίου
13. Σταματογιάννη Γεωργίου, δικηγόρου, ατομικά και ως Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Πειραιά και μέλους της Συντονιστικής Επιτροπής της Ολομέλειας των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος, κατοίκου Πειραιά, οδός Ηρώων Πολυτεχνείου αρ. 47

I. Μετά την άρση των περιοριστικών μέτρων κατά της πανδημίας ευλόγως θα αναμενόταν η κατά νόμον επάνοδος σε κανονική λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων, με την τήρηση των εκάστοτε προβλεπόμενων υγειονομικών μέτρων. Εντούτοις, παρατηρείται **αποκλίνουσα πρακτική των επιμέρους Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων** ως προς τους όρους πρόσβασης των δικηγόρων σε αυτά (με ραντεβού ή χωρίς) για την υποβολή προς καταχώριση εγγραπτέων πράξεων.

II. Συμφώνως προς τις ΚΥΑ για τα έκτακτα μέτρα προστασίας της δημόσιας υγείας από τον κίνδυνο περαιτέρω διασποράς του κορωνοϊού COVID-19 **που ίσχυαν έως την 15.9.2021** (ήτοι έως την ΚΥΑ 53950/3.9.2021, ΦΕΚ τ. Β' 4054/4.9.2021) προβλεπόταν ότι «*Επιτρέπονται οι συναλλαγές στα υποθηκοφυλακεία, στα κτηματολογικά γραφεία και υποκαταστήματα του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και στα Κτηματολογικά Γραφεία Θεσσαλονίκης, Ρόδου και Κω-Λέρου. Ειδικότερα, ο έλεγχος των αρχείων γίνεται κατόπιν ραντεβού, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που προβλέπονται σε απόφαση του Προϊσταμένου του καθ' ύλην αρμόδιου υποθηκοφυλακείου, κτηματολογικού γραφείου ή υποκαταστήματος του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και των Κτηματολογικών Γραφείων Θεσσαλονίκης, Ρόδου και Κω - Λέρου που τοιχοκολλάται στην είσοδο της υπηρεσίας και αναρτάται στην ιστοσελίδα της, εφόσον διαθέτει. Με απόφαση του Προϊσταμένου ορίζονται και όλες οι αναγκαίες λεπτομέρειες για τη λειτουργία της υπηρεσίας, ο μηχανισμός ελέγχου, προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα συνωστισμού εντός της υπηρεσίας, η τηρητέα διαδικασία για τον αερισμό των κοινοχρήστων χώρων της, καθώς και κάθε άλλο αναγκαίο μέτρο για την ασφαλή λειτουργία της, που τηρούνται υπ' ευθύνη του Προϊσταμένου, ενόψει της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.*».

Το καθεστώς εξυπηρέτησης με ραντεβού **μεταβλήθηκε από την 15.9.2021 και εξής** (ήτοι από την ΚΥΑ 55400/10.9.2021, ΦΕΚ τ. Β' 4206/12.9.2021 κ.ε.), **καθώς πλέον δεν προβλέπεται η εξυπηρέτηση με ραντεβού.** Συγκεκριμένα κατά τη νέα ρύθμιση

που επαναλαμβάνεται στις μέχρι σήμερα ισχύουσες ΚΥΑ (με τελευταία την ΚΥΑ υπ' αριθ. Αριθμ. Δ1α/ΓΠ.οικ. 69136, στο ΦΕΚ τ. Β' 5138/2021) «Με απόφαση του Προϊσταμένου των υποθηκοφυλακείων, των κτηματολογικών γραφείων και υποκαταστημάτων του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και των Κτηματολογικών Γραφείων Θεσσαλονίκης, Ρόδου και Κω-Λέρου ορίζονται όλες οι αναγκαίες λεπτομέρειες για τη λειτουργία της υπηρεσίας, ο μηχανισμός ελέγχου, προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα συνωστισμού εντός της υπηρεσίας, η τηρητέα διαδικασία για τον αερισμό των κοινοχρήστων χώρων της, καθώς και κάθε άλλο αναγκαίο μέτρο για την ασφαλή λειτουργία της, που τηρούνται υπ' ευθύνη του Προϊσταμένου, ενόψει της πανδημίας του κορωνοϊού COVID- 19».

Από την αντιπαραβολή των αλληλοδιαδόχως ισχυουσών, πλην ουσιωδώς διαφορετικών κατά περιεχόμενο, διατάξεων **συνάγεται *e contrario* ότι από την 15.9.2021 προβλέπεται η ακώλυτη και χωρίς ραντεβού εξυπηρέτηση των δικηγόρων για την κατάθεση αιτήσεων, εγγράφων κλπ. στα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία.**

Είναι προφανές ότι, οι αναγκαίες λεπτομέρειες για τη λειτουργία της υπηρεσίας, ο μηχανισμός ελέγχου, προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα συνωστισμού εντός της υπηρεσίας, η τηρητέα διαδικασία για τον αερισμό των κοινοχρήστων χώρων της, καθώς και κάθε άλλο αναγκαίο μέτρο για την ασφαλή λειτουργία της, μπορούν να περιλαμβάνουν άλλα μέτρα , **πλην της υποχρεωτικής τήρησης ραντεβού** διότι η σχετική πρόβλεψη ρητώς καταργήθηκε από την 15.9.2021 και εξής.

III. Παραλλήλως, ισχύει η ειδική για την άσκηση του δικηγορικού λειτουργήματος διάταξη του **άρθρου 34 παρ. 2 Κωδδικ** κατά την οποία «η είσοδος στα Υπουργεία και στα δημόσια καταστήματα επιτρέπεται ελεύθερα στους δικηγόρους με επίδειξη της επαγγελματικής τους ταυτότητας, **κάθε εργάσιμη ημέρα και ώρα χωρίς κανένα χρονικό ή άλλο περιορισμό**». Για το ζήτημα έχουν εκδοθεί οι κάτωθι διευκρινιστικές εγκύκλιοι, που επαναλαμβάνουν και εξειδικεύουν τη θεμελιώδη υποχρέωση του άρθρου 34 παρ. 2 Κωδδικ αποσαφηνίζουν, δε, ότι ο ανωτέρω θεμελιώδης κανόνας δεν υπόκειται σε περιορισμούς ή εξαιρέσεις: υπ' αριθ. ΔΙΑΔΠ/Φ.Β.10/27509/2013 του Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης

(<https://bit.ly/357Rb0t>) και ΔΙΔΔΑ/ΤΔΙ/Φ.Ι5/ 29103, 29097/14.9.2018 του Υπουργείου Διοικητικής Ανασυγκρότησης (<https://bit.ly/32UZvh3>).

IV. Παρά το ανωτέρω σαφές κατά περιεχόμενο νομικό πλαίσιο λειτουργίας, μεγάλος αριθμός Υποθηκοφυλακείων και τα Κτηματολογικών Γραφείων **συνεχίζουν, μη σύννομα, να εφαρμόζουν σύστημα ραντεβού**, και μάλιστα σε μακρινό χρόνο, με αποτέλεσμα να παρακωλύεται ουσιαστικά η πρόσβαση στους δικηγόρους και στους πολίτες και να δημιουργούνται σημαντικές καθυστερήσεις και ανασφάλεια δικαίου και συναλλαγών, στην περίπτωση καταχώρισης εγγραπτών πράξεων, όπου ισχύει η αρχή της χρονικής προτεραιότητας και η εγγραφή αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση κτήσης του δικαιώματος.

Είναι χαρακτηριστικό ότι, όπως προκύπτει από την επισκόπηση της επίσημης σελίδας του Ελληνικού Κτηματολογίου (<https://www.ktimatologio.gr/el/page/ktimatologio-se-leitoyrgia/ektakta-metra-prostasias-tis-dimosias-ygeias-covid-19>), όπου αναρτώνται αποφάσεις αναφορικά με τον τρόπο λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων, **μόνον δύο γραφεία εντός Αττικής δεν απαιτούν ραντεβού**, ενώ όλα τα υπόλοιπα απαιτούν προηγούμενο ραντεβού. Συγκεκριμένα από τις αποφάσεις των Κτηματολογικών Γραφείων Νέας Ιωνίας – ημ/νια απόφασης 11.10.21, Ηλιούπολης – ημ/νια απόφασης 14.10.21, Περιστερίου- ημ/νια απόφασης 13.10.21, Καλλιθέας - ημ/νια απόφασης 12.10.21, και Χαλανδρίου – ημ/νια απόφασης 07.09.21, προκύπτει ότι απαιτείται ραντεβού, ενώ μόνο για το Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιά και Νήσων - ημ/νια απόφασης 16.09.21 και Αττικής (ημ/νια απόφασης 26.10.21), δεν απαιτείται προγραμματισμένο ραντεβού για διενέργεια ελέγχου στα αρχεία.

V. Η πρακτική που ακολουθείται, με ευθύνη των διοικούντων τα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία, δεν έχει νόμιμο έρεισμα καθώς παραβιάζονται οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, ιδίως εκείνες που προβλέπουν την εξυπηρέτηση των δικηγόρων καθ' όλη τη διάρκεια του ωραρίου λειτουργίας των υπηρεσιών, χωρίς κανένα χρονικό ή άλλο περιορισμό (**άρθρο 34**

παρ. 2 ΚωδΔικ) καθώς και οι ισχύουσες (μετά την 15.9.2021) ΚΥΑ, που δεν προβλέπουν πλέον την εξυπηρέτηση μέσω ραντεβού.

Επιπροσθέτως, παραβιάζεται η θεμελιώδης για το εμπράγματο δίκαιο **αρχή της χρονικής προτεραιότητας** (ΑΚ 1198, 1205), καθώς ο ακριβής χρόνος σύστασης, μετάθεσης, τροποποίησης ή κατάργησης του εμπράγματος δικαιώματος καταλήγει να συναρτάται προς το χρόνο του εκάστοτε ραντεβού.

VI. Ως γνωστόν, ο Εισαγγελέας του Αρείου Πάγου γνωμοδοτεί και για νομικά ζητήματα γενικότερου ενδιαφέροντος (**άρθρο 25 παρ. 1 θ' ν. 1756/1988**).

Οι επισημανθείσες ως άνω αδικαιολόγητες εν σχέσει προς την κείμενη νομιμότητα παρεκκλίσεις σε πλείονα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία σχετικά με τη διενέργεια καταθέσεων εγγραπτέων πράξεων, καθιστούν επιβεβλημένη την έκδοση Γνωμοδότησης της Εισαγγελίας του Αρείου Πάγου, με την οποία να αποσαφηνίζεται το πλαίσιο της σύννομης λειτουργίας των Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων για την κατάθεση εγγραπτέων πράξεων από δικηγόρους.

Επειδή στους Δικηγορικούς Συλλόγους ανήκει η υπεράσπιση των αρχών και κανόνων του κράτους δικαίου σε μια δημοκρατική πολιτεία, η φροντίδα και μέριμνα για τη συνδρομή των προϋποθέσεων για την αξιοπρεπή άσκηση του δικηγορικού λειτουργήματος, η μέριμνα για το σεβασμό και την τιμή που οφείλει να απολαμβάνει ο δικηγόρος από τη δικαστική και κάθε άλλη αρχή και εξουσία κατά την άσκηση του λειτουργήματος του, η άσκηση παρεμβάσεων ενώπιον δικαστηρίων και κάθε αρχής (άρθρο 90 ΚωδΔικ).

Επειδή γεννάται μείζων ανασφάλεια δικαίου και συναλλαγών σχετικώς με τους όρους νόμιμης πρόσβασης των δικηγόρων στα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία και κατάθεσης εγγραπτέων πράξεων προς απόκτηση δικαιωμάτων πολιτών.

Επειδή η απρόσκοπτη πρόσβαση των δικηγόρων στα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία συναρτάται με την ασφάλεια των εμπράγματων συναλλαγών και την τήρηση της αρχής της χρονικής προτεραιότητας στην κτήση, μετάθεση, τροποποίηση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Επειδή ο Εισαγγελέας του Αρείου Πάγου είναι αρμόδιος προς έκδοση γνωμοδότησης σχετικά με τη λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Παρακαλούμε όπως εκδώσετε γνωμοδότηση για την κατά νόμο επιβεβλημένη λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων και την πρόσβαση των δικηγόρων σε αυτά για την κατάθεση εγγραπτέων πράξεων.

Αθήνα, 8.11.2021

Μετά τιμής,

Οι Αναφέροντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑΣ
ΤΩΝ ΠΡΟΕΔΡΩΝ ΤΩΝ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Κ. ΒΕΡΒΕΣΟΣ



Ο ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΣ ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ - ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΗΣ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑΣ ΤΩΝ ΠΡΟΕΔΡΩΝ
ΤΩΝ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΑΝΤΩΝΙΟΥ

