



ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

Κύκλος Δικαιωμάτων του Ανθρώπου

ΠΟΡΙΣΜΑ

(άρθρο 4 παρ. 6 του Ν. 3094/2003 «Συνήγορος του Πολίτη και άλλες διατάξεις»)

«ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ ΣΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ»

Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη: Ανδρέας Τάκης
Χειριστές: Αναστασόπουλος Βασίλης, Κουτρούμπα Ελένη, Παπαχαλαράμπος Χάρης

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2007

Ο Συνήγορος του Πολίτη, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του κατά τα άρθρα 3 και 4 του Ν. 3094/2003, εξετάζει τις υπ' αριθ. πρωτ. 5322/06.04.2006, 7409/18.05.2006, 10091/03.07.2006, 10958/18.07.2006, 17319/21.11.2006 και 18266/07.12.2006 αναφορές πολιτών σχετικά με φαινόμενα υπέρμετρης καθυστέρησης στην έκδοση πιστοποιητικών βαρών και μεταγραφής από το Υποθηκοφυλακείο Πειραιά Σε όλες τις περιπτώσεις ο εκτιμώμενος ή πραγματικός χρόνος έκδοσης των πιστοποιητικών ανέρχεται σε τουλάχιστον τέσσερις μήνες, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις υπερβαίνει κατά πολύ το εξάμηνο. Οι αναφορές αυτές απηχούν ένα γενικότερο πρόβλημα στη λειτουργία του εν λόγω Υποθηκοφυλακείου. Αξίζει να σημειωθεί ότι το γενικότερο αυτό πρόβλημα απασχολεί πλέον και το Κοινοβούλιο, αφού σχετικές επίκαιρες ερωτήσεις έχουν κατατεθεί στη Βουλή των Ελλήνων από βουλευτές της οικείας εκλογικής Περιφέρειας.

I. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

Στο πλαίσιο διερεύνησης των τεσσάρων πρώτων αναφορών, ο Συνήγορος του Πολίτη απέστειλε προς το Υποθηκοφυλακείο Πειραιά τα υπ' αριθ. πρωτ. 10091/10958/06.2.1/15.06.2006 και 5322/7409/06.2.1/04.09.2006 έγγραφα, ζητώντας από την ανωτέρω Υπηρεσία να προβεί στην άμεση χορήγηση των αιτηθέντων πιστοποιητικών. Στη συνέχεια, αφού παρήλθε μεγάλο χρονικό διάστημα χωρίς να έχει υπάρξει απάντηση, και συνεκτιμώντας τον επείγοντα χαρακτήρα του προβλήματος, όπως αναδείχθηκε και από την από 28.11.2006 απόφαση του Δ.Σ. του Δικηγορικού Συλλόγου Πειραιά για κατάληψη του Υποθηκοφυλακείου

στις 30.11.2006 και 01.12.2006, κλιμάκιο του Συνηγόρου του Πολίτη αποτελούμενο από την κυρία Ελένη Κουτρούμπα και τους κ. κ. Χάρη Παπαχαραλάμπους και Βασίλη Αναστασόπουλο πραγματοποίησε στις 21.12.2006 επιτόπια επίσκεψη-έρευνα στο εν λόγω Υποθηκοφυλακείο.

Οι διενεργήσαντες την επίσκεψη είχαν αρχικά συνάντηση με την Αναπληρώτρια Προϊσταμένη κυρία Στέλλα Λίγκα, ενώ στη συνέχεια μετέβησαν στους χώρους του Υποθηκοφυλακείου και συνομίλησαν με το προσωπικό του (βλ. συνοδευτικό φωτογραφικό υλικό). Από την επίσκεψη, προέκυψε ότι η λειτουργία του Υποθηκοφυλακείου αντιμετωπίζει σοβαρότατα προβλήματα. Πιο συγκεκριμένα:

α) Τα Γενικά Αλφαβητικά Ευρετήρια (εφεξής Γ.Α.Ε.) βρίσκονται σε εξαιρετικά κακή κατάσταση, σκισμένα, τσαλακωμένα, με ελλείπουσες σελίδες. Λόγω μάλιστα της έλλειψης μηχανογράφησης, οι εν λόγω καταχωρήσεις δεν σώζονται αλλού, όπως θα επέβαλλαν στοιχειώδεις κανόνες ασφάλειας.

β) Οι εκκρεμότητες για την έκδοση πιστοποιητικών βαρών, την ημέρα της επίσκεψης, ανέτρεχαν στις αρχές Ιουνίου (02.06.2006), τα βιβλία βαρών είχαν ενημερωθεί μέχρι τις 29.05.2006, ενώ εκείνα των μεταγραφών μέχρι τις 25.07.2006.

γ) Ως εκ τούτου, οι προσερχόμενοι δικηγόροι, προκειμένου να προβούν σε έλεγχο τίτλων, για το διάστημα που έπεται των προαναφερθεισών ημερομηνιών, είναι αναγκασμένοι να συμβουλευόμαστε τα Γενικά Βιβλία Εκθέσεων, όπου εμφανίζονται όλα τα εισερχόμενα στο Υποθηκοφυλακείο έγγραφα. Το σύστημα αυτό καθιστά τον έλεγχο τίτλων ιδιαίτερα χρονοβόρο, αφού εκτιμάται, όπως προέκυψε από συζητήσεις με δικηγόρους, ότι η διάρκεια του χρόνου ελέγχου από κάθε δικηγόρο υπερβαίνει τις δύο ώρες. Κυρίως, ωστόσο, ο έλεγχος καθίσταται επισφαλής και αβέβαιος, καθώς κατά κανόνα τα Βιβλία Εκθέσεων είναι σκισμένα και σε κακή κατάσταση. Επιπλέον, σε αυτά

εμφανίζεται μόνον ο πρώτος των συμβαλλομένων, με αποτέλεσμα να μην είναι πρακτικά δυνατός ο έλεγχος για τους υπολοίπους.

δ) Από τη συνομιλία, εξάλλου, των συνεργατών μου τόσο με την Αναπληρώτρια Προϊσταμένη όσο και με τους υπαλλήλους του Υποθηκοφυλακείου, προέκυψε ότι το πρόβλημα των καθυστερήσεων στην έκδοση πιστοποιητικών είναι τόσο έντονο, ώστε έχουν υποχρεωθεί να υιοθετήσουν μία άτυπη πρακτική, προκειμένου, σε περιπτώσεις δανειοδότησης, να αποφεύγεται ο κίνδυνος ματαίωσης των αγοραπωλησιών ακινήτων. Συγκεκριμένα, στις περιπτώσεις μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων, οι ενδιαφερόμενοι πολίτες εφοδιάζονται με τόμο και αριθμό βιβλίου μεταγραφών που αφορούν το εκάστοτε κρίσιμο ακίνητο, πριν από τη λήψη του αντίστοιχου πιστοποιητικού, η έκδοση του οποίου καθυστερεί υπέρμετρα, ώστε να γίνεται, έγκαιρα, εκταμίευση των δανείων.

Πιθανολογούμενα αίτια

Σύμφωνα και με τις επισημάνσεις των αρμοδίων υπαλλήλων, ως αιτίες των προβλημάτων που κατεγράφησαν, αναδεικνύονται : α) οι σοβαρές ελλείψεις στη στελέχωση του Υποθηκοφυλακείου, και β) η έλλειψη των αναγκαίων πόρων για την εύρυθμη λειτουργία της Υπηρεσίας.

α) Ειδικότερα, όπως προκύπτει από την κατάσταση προσωπικού που μας έχει χορηγηθεί, οι οργανικές θέσεις ανέρχονται σε 33 (τριάντα τρεις), ενώ υπάρχει και μία προσωποπαγή που έχει καλυφθεί. Οι υπηρετούντες, την ημέρα της επίσκεψης, υπάλληλοι ανέρχονταν σε 21 (είκοσι ένας). Δηλαδή, καταγράφονται 12 (δώδεκα) κενές οργανικές θέσεις.

Όπως, ενδεικτικά, επισημάνθηκε, λόγω της έλλειψης προσωπικού, καθημερινά διενεργούνται περίπου 60 (εξήντα) έλεγχοι παλαιών τίτλων από έναν και μόνον υπάλληλο, ενώ σε άλλα υποθηκοφυλακεία και,

κυρίως, σε αυτό των Αθηνών, οι έλεγχοι που διενεργεί κάθε υπάλληλος δεν υπερβαίνουν τους 10 (δέκα) ημερησίως. Στα ανωτέρω πρέπει να συνυπολογισθεί και το γεγονός ότι το Υποθηκοφυλακείο Πειραιά παρέχει οδηγίες σχετικά με τους ήδη ενταχθέντες στο Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιά Δήμους Περάματος, Δραπετσώνας και Κερατσινίου, αλλά και υποστηρίζει με προσωπικό το ίδιο το Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιά, του οποίου προΐσταται εκ του νόμου ο Προϊστάμενος του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, κατά τους ισχυρισμούς των υπαλλήλων του Υποθηκοφυλακείου, λόγω του μεγάλου φόρτου εργασίας, οι ίδιοι αναγκάζονται συχνά να υπερβαίνουν κατά πολύ το καθημερινό ωράριο εργασίας. Παράλληλα, οι διαδικασίες επιλογής νέου προσωπικού καθυστερούν υπέρμετρα και η κάλυψη κενών γίνεται, συνήθως, με πρόσληψη έκτακτου και ανειδίκευτου προσωπικού από τον ΟΑΕΔ με δεκαοκτάμηνες συμβάσεις, το οποίο εξ αντικειμένου δεν είναι σε θέση να ανταποκριθεί στις αυξημένες απαιτήσεις του Υποθηκοφυλακείου. Σημειώνουμε ότι την ημέρα επίσκεψης των συνεργατών μου δεν απασχολείτο στην εν λόγω υπηρεσία εργαζόμενος αυτής της κατηγορίας.

β) Παρατηρούνται, επίσης, σύμφωνα με τις μαρτυρίες των υπαλλήλων, σοβαρότατες ελλείψεις πόρων, σε βαθμό ώστε, ακόμη και το κονδύλιο που είχε ζητηθεί για βιβλιοδεσία, καθώς και για την αγορά καινούριων ραφιών, να μην έχει χορηγηθεί μέχρι σήμερα.. Επιπλέον, η χρηματοδότηση και ενίσχυση των έμμισθων Υποθηκοφυλακείων γίνεται μόνο διαμέσου του Υπουργείου Δικαιοσύνης, χωρίς τη δυνατότητα προσφυγής σε ίδια μέσα. Αντίθετα, σύμφωνα με τις επισημάνσεις των υπαλλήλων, τα άμισθα Υποθηκοφυλακεία έχουν τη δυνατότητα να προσλαμβάνουν έναν (1) υπάλληλο ανά χίλιες (1000) πράξεις, και, επιπλέον, τους είχε δοθεί πρόσφατα η δυνατότητα να παρακρατήσουν τις προσόδους από τα εισπραχθέντα τέλη έξι (6) μηνών, για να

χρηματοδοτήσουν περαιτέρω τις υποδομές και τη στελέχωσή τους. Έτσι, η έλλειψη χρηματοδότησης παρακωλύει ουσιωδώς τη λειτουργία του Υποθηκοφυλακείου.

Ενέργειες της υπηρεσίας για αποσόβηση προβλημάτων

Όλα τα παραπάνω έχουν επισημανθεί προς το εποπτεύον Υπουργείο Δικαιοσύνης με σειρά εγγράφων του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά (αρ. πρωτ. 159/30.09.2004, 123/27.05.2005, 247/30.09.3005, 365/19.12.2005) καθώς και με το υπ' αριθ. πρωτ. 9118/20.12.2005 έγγραφο του Προϊσταμένου της Εισαγγελίας Εφετών Πειραιώς κ. Ευάγγελου Φλωράτου, αντίγραφα των οποίων μας έχουν χορηγηθεί. Ειδικότερα:

Σύμφωνα με το υπ' αριθ. πρωτ. 159/30.09.2004 έγγραφο του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά προς το Υπουργείο Δικαιοσύνης, στα τέλη Σεπτεμβρίου 2004 σημειώνονταν καθυστερήσεις σε 1400 περίπου εγγραφές στα βιβλία Κατασχέσεων και σε 360 εγγραφές στα βιβλία Υποθηκών, ενώ επισημαινόταν, ήδη από τότε, ότι «...20 από τα Γενικά Αλφαβητικά Ευρετήρια της Υπηρεσίας μας έχουν ανάγκη ανανέωσης με αντιγραφή, διότι βρίσκονται σε ΠΑΡΑ –ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ ΚΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, με κίνδυνο απώλειας εγγραφών, λαθών κατά τον έλεγχο για έκδοση πιστοποιητικών ή τακτοποίηση υποθηκών-κατασχέσεων κλπ εγγραφών».

Τα παραπάνω υποστηρίζονται εκ νέου στο υπ' αριθ. πρωτ. 247/30.09.2005 έγγραφο του Υποθηκοφυλακείου προς το Υπουργείο Δικαιοσύνης, τόσο ως προς τις καθυστερήσεις όσο και ως προς την ανάγκη αντικατάστασης των γενικών ευρετηρίων και καταχώρησης περιλήψεων υποθηκών και κατασχέσεων.

Στη συνέχεια, στο υπ' αριθ. πρωτ. 365/19.12.2005 έγγραφο του Υποθηκοφυλακείου προς το Υπουργείο Δικαιοσύνης, αφού τονίζεται για μια ακόμη φορά «..το πρόβλημα της καθυστέρησης της καταχώρησης στα

οικεία βιβλία των μεταγραφτέων και εγγραπτέων πράξεων» λόγω της αυξανόμενης εισροής πράξεων που «...έχουν υπερβεί τον αριθμό των 21.500 σε συνδυασμό και με την έλλειψη ικανού προσωπικού», επισημαίνεται ότι «Υπάρχουν επτά κενές οργανικές θέσεις οι οποίες στο τέλος του έτους γίνονται εννέα, την πλήρωση των οποίων έχουμε ζητήσει και γραπτώς και προφορικώς αίτημα το οποίο μέχρι σήμερα δεν έχει πραγματοποιηθεί.», παρά τη σχετική ενημέρωση που, σύμφωνα με το έγγραφο, είχε από τον -τότε Προϊστάμενο του Υποθηκοφυλακείου- κ. Λάμπρο Κυριακόπουλο ο Γενικός Γραμματέας του Υπουργείου. Όπως αναφέρεται στη συνέχεια στο ίδιο έγγραφο, «..επανήλθαμε περί το τέλος του μηνός Μαΐου αφού δεν είχε ικανοποιηθεί το αίτημά μας, μαζί με το Δ.Σ. του Συλλόγου των εργαζομένων παρουσία και της Δ/ντριας κας Πέτρου και επαναλάβουμε στον κο Γενικό Γραμματέα την ανάγκη ενίσχυσης της υπηρεσίας με προσωπικό έστω και αορίστου χρόνου. Μέχρι σήμερα δεν έχει αλλάξει η κατάσταση, και το προσωπικό που υπηρετεί καταβάλλει και με την προτροπή μας, μεγάλη προσπάθεια για την διεκπεραίωση των υποθέσεων της υπηρεσίας.»

Περαιτέρω, ο Προϊστάμενος κ. Α. Κυριακόπουλος με το υπ' αριθ. πρωτ. 123/27.05.2005 έγγραφο προς τον Προϊστάμενο της Εισαγγελίας Πρωτοδικών Πειραιά, τονίζει εκ νέου το πρόβλημα της αύξησης των εισερχομένων εγγράφων, τη συνεχή φθορά των Γ.Α.Ε., τις μεγάλες καθυστερήσεις στην καταχώρηση πράξεων στα οικεία βιβλία και τη συνακόλουθη «αδυναμία έκδοσης των σχετικών πιστοποιητικών και δυσaréσκεια των συναλλασσομένων.» Σημειώνεται, επίσης, στο ίδιο έγγραφο πως η ολοκλήρωση της κτηματογράφησης του Δήμου Δραπετσώνας και η έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιά επιβάρυναν περαιτέρω τη λειτουργία του Υποθηκοφυλακείου, υποχρεώνοντας τον κ. Α. Κυριακόπουλο να διαθέσει δύο υπαλλήλους της Υπηρεσίας για τη λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου. Για την

«αποφυγή της πλήρους διάλυσης», εξάλλου, προτείνονταν στο ίδιο έγγραφο συγκεκριμένες λύσεις.

Επιπλέον, σύμφωνα, με το υπ' αριθ. πρωτ. 9118/20.12.2005 έγγραφο του Προϊσταμένου της Εισαγγελίας Εφετών Πειραιώς κ. Ευάγγελο Φλωράτου προς το Υπουργείο Δικαιοσύνης (Διεύθυνση Συμβολαιογραφείων και Υποθηκοφυλακείων), το οποίο συνετάγη κατόπιν της από 13.12.2005 έκτακτης επιθεώρησης στο Υποθηκοφυλακείο Πειραιά από την Εισαγγελία Πρωτοδικών Πειραιά, «..αν δεν γίνει πάραυτα η στελέχωση της εν λόγω Υπηρεσίας από ένα ικανό αριθμό υπαλλήλων θα φθάσουμε στο χρονικό σημείο να κινδυνεύσει η δια του Υποθηκοφυλακείου προστατευόμενη ασφάλεια των συναλλαγών με σοβαρότατες για τους συναλλασσομένους συνέπειες.»

Θα πρέπει, τέλος, να επισημανθεί ότι στις 21.12.2006, ημέρα επίσκεψης των συνεργατών μου, είχε εκδοθεί και επιδοθεί αυτεπάγγελτη εισαγγελική παραγγελία από την Εισαγγελία Εφετών Πειραιά, με ερώτημα σχετικά με τις καθυστερήσεις που σημειώνονται στο εν λόγω Υποθηκοφυλακείο. Σε συνέχεια αυτής υποβλήθηκε προς τον Δ' Πταισματοδίκη Πειραιά το από 21.12.2006 Υπόμνημα της Αναπληρώτριας Προϊσταμένης κυρίας Στέλλας Λίγκα. Στο εν λόγω υπόμνημα επισημαίνονται για πολλοστή φορά οι καθυστερήσεις στην καταχώρηση των μεταγραφών και στην εγγραφή κατασχέσεων, υποθηκών και προσημειώσεων στα οικεία βιβλία.

Τα προηγούμενα αλληπάλληλα έγγραφα πιστοποιούν το γεγονός ότι υπήρξαν από του έτους 2004, συνεχείς οχλήσεις του εκάστοτε Προϊσταμένου Υποθηκοφυλακείου Πειραιά και των Προϊσταμένων των Εισαγγελιών Πρωτοδικών και Εφετών Πειραιά προς το Υπουργείο Δικαιοσύνης, προκειμένου να ληφθούν μέτρα για την αποκατάσταση της ευρυθμίας της εν λόγω υπηρεσίας. Από τη συνεχόμενη μέχρι σήμερα ροή σχετικών εγγράφων, δεν προκύπτει συγκεκριμένη αντίδραση του

Υπουργείου Δικαιοσύνης για την ανόρθωση της ιδιαίτερα προβληματικής αυτής κατάστασης, αν δε τέτοια έχει υπάρξει, δεν φαίνεται πάντως να έχει λάβει τη μορφή επείγουσας έμπρακτης παρέμβασης για την ταχεία εξομάλυνση των σοβαρών προβλημάτων.

Προσφάτως (8.12.2006), απαντώντας σε επίκαιρη ερώτηση βουλευτή σχετικά με την ενίσχυση του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά, ο Υπουργός Δικαιοσύνης ανέλαβε συγκεκριμένες δεσμεύσεις. Συγκεκριμένα, αναγνώρισε ότι υπάρχει σοβαρό πρόβλημα, λόγω έλλειψης προσωπικού, ενώ υπογράμμισε ότι θα καλυφθούν εννέα θέσεις δικαστικών υπαλλήλων στο Υποθηκοφυλακείο Πειραιά. Παράλληλα, όπως επισήμανε, προκειμένου να αντιμετωπισθεί ενδεχόμενη καθυστέρηση της τοποθέτησης των υπαλλήλων, λόγω της διαδικασίας ΑΣΕΠ, « δεκατρείς συμβασιούχοι θα καλύψουν τα κενά του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά..»

II. ΝΟΜΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΩΝ

Η παράταση των παρατηρούμενων δυσλειτουργιών στο Υποθηκοφυλακείο Πειραιά, εκτιμάται ότι έχει σοβαρές επιπτώσεις στις συναλλαγές των ενδιαφερομένων πολιτών. Οι νομικές παράμετροι των προβλημάτων που ανακύπτουν, λόγω της κατάστασης που επικρατεί, συνοψίζονται ως ακολούθως, υπό το πρίσμα της κείμενης νομοθεσίας, αλλά και των γενικών αρχών του δικαίου:

A. Παραβίαση της αρχής της δημοσιότητας

Κατ' αρχάς, οι διαπιστωθείσες δυσλειτουργίες παρακωλύουν ουσιαδώς την εκπλήρωση του αιτήματος δημοσιότητας, όπως αυτό απορρέει από τις οικείες διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Σύμφωνα με την *αρχή της δημοσιότητας*, η οποία καθιερώνεται από τα άρθρα 1200 και 1339 ΑΚ, τα βιβλίων μεταγραφών, υποθηκών και εν γένει τα δημόσια βιβλία του υποθηκοφυλακείου είναι στη διάθεση όποιου επιθυμεί να συμβουλευθεί το περιεχόμενό τους, προκειμένου να αντλήσει πληροφορίες για τις εμπράγματα σχέσεις που αφορούν ακίνητα. Κατά τις ίδιες διατάξεις, η έρευνα και εξέταση των βιβλίων γίνεται *«τηρουμένων των δια τη διατήρηση αυτών απαιτούμενων όρων»*. Κατά συνέπεια, από την έννοια της δημοσιότητας των βιβλίων του υποθηκοφυλακείου απορρέει η νομική και πραγματική δυνατότητα των ενδιαφερομένων να προβούν στη μελέτη τους με τήρηση των όρων που απαιτούνται για διαφύλαξη και καλή διατήρησή τους. Για την αποτροπή κάθε κινδύνου βλάβης ή αλλοίωσης των βιβλίων και την εν γένει διασφάλιση της καλής κατάστασης αυτών, υπεύθυνος είναι ο υποθηκοφύλακας, ο οποίος οφείλει να λαμβάνει τα ανάλογα μέτρα..

Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 1201 και 1340 ΑΚ πηγάζει, ως περαιτέρω συνέπεια της αρχής της δημοσιότητας, η υποχρέωση του υποθηκοφύλακα να χορηγεί αντίγραφα, περιλήψεις και πιστοποιητικά.

Η σημασία των παραπάνω διατάξεων είναι προφανής για την ομαλή και ασφαλή λειτουργία των συναλλαγών, που έχουν ως αντικείμενό τους εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων.

Ειδικότερα, στο Υποθηκοφυλακείο Πειραιά, η ελλιπής ενημέρωση των βιβλίων και η κακή κατάστασή τους δυσχεραίνει, αν δεν αποκλείει, σε ορισμένες περιπτώσεις, τον έλεγχο της νομικής κατάστασης των κρίσιμων ή επίδικων ακινήτων. Ως εκ τούτου ο τρίτος, αδυνατεί, πολλές φορές, να αντλήσει τις αναγκαίες πληροφορίες, σχετικά με τα επί συγκεκριμένου ακινήτου εμπράγματα δικαιώματα.

Περαιτέρω, οι υπέρμετρες καθυστερήσεις που παρατηρούνται στην έκδοση των αιτηθέντων πιστοποιητικών, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις

μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου, δημιουργούν σοβαρά προσκόμματα στην εξέλιξη της διαδικασίας ενδεχόμενης δανειοδότησης, ενώ γενικότερα δυσχεραίνουν την ταχύτητα και ευελιξία των συναλλαγών ακινήτων, με απώτατο κίνδυνο τη ματαίωση της συναλλαγής. Για την υπέρβαση του συγκεκριμένου προβλήματος έχει αναπτυχθεί, μάλιστα, η -αμφιβόλου νομιμότητας, αλλά κατά τα φαινόμενα επιβαλλόμενη εκ των πραγμάτων για την στοιχειώδη εξυπηρέτηση των πολιτών- πρακτική να χορηγείται τόμος και αριθμός βιβλίου μεταγραφών, που αφορούν στο εκάστοτε κρίσιμο ακίνητο, πριν από τη λήψη του σχετικού πιστοποιητικού, η έκδοση του οποίου καθυστερεί υπέρμετρα, όπως επισημάνθηκε παραπάνω. Οποιαδήποτε, λοιπόν, εκ των υστέρων, ανατροπή των δεδομένων, οδηγεί, πιθανώς, σε ματαίωση των προσυμβατικών διαπραγματεύσεων, σε έριδες μεταξύ πωλητών, αγοραστών και τραπεζών, καθώς και σε δικαστικές διενέξεις.

Οι προαναφερθείσες δυσλειτουργίες πλήττουν σοβαρά την οριζόμενη από τις κείμενες διατάξεις αρχή της δημοσιότητας. Το εν λόγω αίτημα είναι δημοσίου δικαίου (βλ. Α. Γεωργιάδη-Μ. Σταθόπουλου, Αστικός Κώδικας-Κατ'Άρθρο Ερμηνεία, VI Εμπράγατο Δίκαιο, Εκδόσεις Π.Ν.Σάκκουλα, σελ.259), δεδομένου ότι αναφέρεται στη λειτουργία συγκεκριμένης δημόσιας υπηρεσίας και ρυθμίζει τις σχέσεις της με πολίτες. Το συμπέρασμα περί προσβολής της αρχής αυτής εγείρει *ζητήματα ευθύνης* όσων υποχρεούνται να επιδεικνύουν την κατάλληλη μέριμνα και να λαμβάνουν τα ανάλογα μέτρα για τη διασφάλιση της αρχής δημοσιότητας των βιβλίων, καθώς και τη διαφύλαξή τους.

Ειδικότερα, με βάση το άρθρα 1344 και 1345 ΑΚ ο υποθηκοφύλακας είναι υπεύθυνος απέναντι στον ζημιωθέντα για κάθε πράξη ή παράλειψη αυτού, σχετιζόμενη με την εκπλήρωση των καθηκόντων του, χωρίς να ευθύνεται το Δημόσιο. Ωστόσο, μετά τη θέση

σε ισχύ του Ν.Δ. 4201/1961 (ΦΕΚ Α 175) «περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του κράτους και διατάξεων τινών περί Συμβολαιογράφων», προβλέπεται ρητά ότι «Το δημόσιον ευθύνεται δια τας πράξεις ή παραλείψεις των εμμίσθων φυλάκων των υποθηκών και των υπαλλήλων των εμμίσθων υποθηκοφυλακείων συμφώνως προς το αρθ. 105 εδ. 1 του εισαγωγικού νόμου του αστικού κώδικος (Α.Ν. 2783/41)». Κατά συνέπεια, σύμφωνα με την κρατούσα άποψη (βλ. Γαζής ΝοΒ 14, 193 επ., ο ίδιος, ΝοΒ 17, 2 σημ1, Παπαχρήστου ΑΚ 1344-1345, Τούσης, παρ.292 σημ. 1^α, ΕφΑθ 309/1972 ΝοΒ21, 385, όπως αναφέρονται στους Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, Αστικός Κώδιξ. Κατ' Άρθρον Ερμηνεία, σελ.677), η διάταξη του άρθρου 1345 ΑΚ περί ανευθύνου του δημοσίου για τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία έπαψε να ισχύει. Καθιερώνεται, έτσι, η ευθύνη του δημοσίου – εν προκειμένω του Υπουργού Δικαιοσύνης, ως αρμοδίου να εκπροσωπεί ενδίκως τη συνολική υπηρεσιακή ενότητα του Υπουργείου του οποίου προίσταται- για παράνομες πράξεις ή παραλείψεις του έμμισθου υποθηκοφύλακα και των άλλων υπαλλήλων των εν λόγω υπηρεσιών. Δεδομένου, μάλιστα, ότι η ευθύνη είναι αντικειμενική, δεν απαιτείται για τη θεμελίωσή της υπαιτιότητα, δηλαδή δόλος ή αμέλεια του έμμισθου υποθηκοφύλακα.

Από τα ευρήματα της επίσκεψης, δεν φαίνεται να προκύπτει ατομική ευθύνη για τους υπαλλήλους του υποθηκοφυλακείου, σε περιπτώσεις όπου συναλλασσόμενοι πολίτες υφίστανται βλάβη λόγω όλων των προαναφερομένων δυσλειτουργιών, καθώς υπήρξε κατ' επανάληψη σχετική ενημέρωση του αρμόδιου Υπουργείου. Σε κάθε περίπτωση, ωστόσο, για την ύπαρξη ευθύνης για αποζημίωση της τυχόν βλάβης που υπέστησαν συναλλασσόμενοι με το εν λόγω Υποθηκοφυλακείο πολίτες, αρκεί εν προκειμένω η συνδρομή συμπεριφοράς, θετικής ή αποθετικής, της διοίκησης, αντίθετης με κανόνα ή αρχή του δικαίου. Τέτοια συμπεριφορά δεν φαίνεται πράγματι να

συντρέχει, στο βαθμό που αφ' ενός το Υποθηκοφυλακείο αδυνατεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του είτε έναντι των συναλλασσομένων με αυτό πολιτών (όπως λ.χ. η απορρέουσα από το άρθρο 4 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας για εντός πενήτηκονθήμερης προθεσμίας χορήγηση του αιτηθέντος πιστοποιητικού ή εναλλακτικά η έγκαιρη έγγραφη γνωστοποίηση της αδυναμίας έκδοσης και των λόγων αυτής) είτε υπέρ της δημοσιότητας και ασφάλειας των εμπραγμάτων συναλλαγών, για αντικειμενικούς λόγους αναγόμενους στους διαθέσιμους πόρους και μέσα, το αρμόδιο αφ' ετέρου Υπουργείο για την άρση των προβλημάτων αυτών, μολονότι τελεί εν γνώσει αυτών, παραλείπει επί μακρόν και μέχρι σήμερα να προβεί στην άμεση άρση τους.

B. Παρακώλυση της ελεύθερης διάθεσης αγαθών - Ανασφάλεια συναλλαγών

Οι παραπάνω ελλείψεις, καθυστερήσεις και εν γένει δομικές δυσλειτουργίες του Υποθηκοφυλακείου, προσβάλλουν την εξουσίαση του δικαιούχου επάνω στο πράγμα, εκδήλωση της οποίας αποτελεί η ελεύθερη διάθεσή του (μεταβίβαση κυριότητας, επιβάρυνσή της κ.α), καθώς και τη δυνατότητά του να επιβάλλει στους τρίτους τον σεβασμό της εξουσίας του επάνω σε αυτό. Πλήττουν, δηλαδή, τον ίδιο τον πυρήνα της έννοιας του εμπραγμάτου δικαιώματος.

Συνεπώς, η αβεβαιότητα που δημιουργείται σχετικά με τις εμπράγματες έννομες σχέσεις που αναπτύσσονται γύρω από τα ακίνητα, η έλλειψη σαφήνειας όσον αφορά τον χρόνο εμπράγματης μεταβολής και, γενικότερα, η αδιαφάνεια που ενδέχεται να υπάρχει σχετικά με το εμπράγματο καθεστώς του ακινήτου, ως απόρροια των εντοπισθέντων προβλημάτων, επηρεάζει την ασφάλεια των συναλλαγών και την

εύρυθμη λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, ενώ παράλληλα υπονομεύει τη στεγαστική πίστη.

Γ. Η συνταγματική πτυχή του προβλήματος

Σύμφωνα με το άρθρο 25 Συντ., τα κρατικά όργανα υποχρεούνται να διασφαλίζουν την ανεμπόδιστη και αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των πολιτών. Η επιδεικνυόμενη, κατά παράβαση της εν λόγω συνταγματικής επιταγής, αδράνεια στην αντιμετώπιση των δυσλειτουργιών του Υποθηκοφυλακείου, θέτει σε κίνδυνο την άσκηση και απόλαυση συνταγματικά κατοχυρωμένων δικαιωμάτων, όπως αυτό της *οικονομικής ελευθερίας* (5 παρ.1 Συντ.) και της *ιδιοκτησίας* (17 Συντ.). Εκφάνσεις και εξειδικεύσεις των παραπάνω, όπως η ελευθερία των συμβάσεων ή το δικαίωμα εξουσιάζσεως και διαθέσεως οικονομικών αγαθών, επηρεάζονται σοβαρά από τις διαπιστωθείσες δυσλειτουργίες. Οι καθυστερήσεις ή ακόμη και ματαιώσεις συναλλαγών και γενικότερα η ανασφάλεια που επέρχεται στη λειτουργία της αγοράς πλήττουν το δικαίωμα των πολιτών, ιδίως όσων τα εμπράγματα δικαιώματα πιστοποιούνται μέσω των τηρουμένων στο εν λόγω Υποθηκοφυλακείο βιβλίων, να συμβάλλονται με όποιον αντισυμβαλλόμενο επιλέγουν και με όποιους όρους συμφωνούν, ενώ, παράλληλα, παρακωλύουν τη δυνατότητα ελεύθερης διαθέσεως περιουσιακών στοιχείων.

III. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Συνοψίζοντας την παρουσίαση των προβλημάτων που κατεγράφησαν, η συνεχιζόμενη παράλειψη άρσης των δυσλειτουργιών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά, προσκρούει σε βασικές πτυχές της οικείας νομοθεσίας, υπονομεύει θεμελιώδη δικαιώματα πολιτών και πλήττει την

ασφάλεια των συναλλαγών, ενώ παράλληλα φαίνεται να θέτει σοβαρά ζητήματα ευθύνης του δημοσίου.

Ο Συνήγορος του Πολίτη εκτιμά ότι συντρέχει πιεστική ανάγκη το Υπουργείο Δικαιοσύνης, ως καθ' ύλην αρμόδιο για την άσκηση εποπτείας στα Υποθηκοφυλακεία της χώρας (άρθρο 7 του Π.Δ. 36/2000 *Οργανισμός του Υπουργείου Δικαιοσύνης*), να λάβει τα κατάλληλα και αναγκαία μέτρα, όπως, άλλωστε, επιβάλλει το προαναφερθέν πλέγμα των νομοθετικών διατάξεων σε συνδυασμό και με την αρχή της χρηστής διοίκησης, προκειμένου να αποκατασταθεί άμεσα η εύρυθμη λειτουργία του Υποθηκοφυλακείου.

Εν όψει, μάλιστα και των παραπάνω συγκεκριμένων δεσμεύσεων που ανέλαβε ο Υπουργός Δικαιοσύνης στο πλαίσιο του κοινοβουλευτικού ελέγχου, επιβάλλεται:

- Να επισπευσθούν όλες εκείνες οι διαδικασίες, που σε εύλογο χρόνο, θα επιτρέψουν τη στελέχωση της υπηρεσίας με το αναγκαίο προσωπικό
- να υπάρξει μέριμνα για τη διάθεση των αναγκαίων κονδυλίων για την αναβάθμιση της υλικοτεχνικής υποδομής του Υποθηκοφυλακείου
- να ληφθεί κάθε ενδεδειγμένο μέτρο για τον οργανωτικό εκσυγχρονισμό του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά.

Ανδρέας Τάκης
Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη