



**ΑΤΟΜΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ 79/2015**

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ**

**Αθήνα, 23-4-2015  
Αριθμ. Πρωτ.: 1887**

**Ταχ/Δ/νση :** Καρ. Σερβίας 10  
**Ταχ. Κωδ. :** 101 84 ΑΘΗΝΑ.  
**Τηλέφωνο :** 210-3375039  
**FAX :** 210-3375040

**ΠΡΟΣ**

Τη Διεύθυνση Εισπράξεων  
(Τμήμα Β') της  
Γενικής Γραμματείας Δημόσιων  
Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών  
Πανεπιστημίου 20  
Τ.Κ. 106 72 Αθήνα

**Σχετικό :** Το υπ' αρ. Δ ΕΙΣΠΡ. Β 1022641 ΕΞ/17-2-2015 έγγραφό σας.

Επί της νομιμότητας του αιτήματος της Α.Ν., για άρση υποθήκης εγγεγραμμένης από το Δημόσιο επί ορισμένων ακινήτων προς διασφάλιση των έναντι του Δημοσίου οφειλών τρίτου προσώπου, σας γνωρίζομε τα ακόλουθα:

-----

**I.- Ιστορικό** Από το σχετικό έγγραφο και τα συνημμένα σε αυτό προκύπτει ότι ο Σ.Π. μεταβίβασε, λόγω γονικής παροχής, στον υιό του Γ.Π. ορισμένες ιδιοκτησίες, οι οποίες εν συνεχεία μεταβιβάσθηκαν επίσης από τον Σ.Π. στην αιτούσα Α.Ν. Ενώ όμως το συμβόλαιο της δεύτερης της άνω μεταβίβασης μεταγράφηκε στις 21-10-1994, το πρώτο συμβόλαιο που αφορούσε τη γονική παροχή μεταγράφηκε από το Δημόσιο, ως δανειστή του Γ.Π. και για τη διασφάλιση οφειλών αυτού, στις 22-12-1998, ημεροχρονολογία κατά την οποία το Δημόσιο ενέγραψε και υποθήκη επί των αυτών ιδιοκτησιών. Ακολούθως, η Δ.Ο.Υ. Ρόδου επέβαλε και κατάσχεση των ακινήτων και για το λόγο αυτό ερωτάται με το σχετικό ως προς την άρση και της κατάσχεσης, όπως και για τα έννομα αποτελέσματα της άρσης τόσο της υποθήκης όσο και της κατάσχεσης.

Η αιτούσα Α.Ν. προβάλλει μη νομιμότητα της εγγραφής της υποθήκης, πάνω σε ακίνητα της ιδιοκτησίας της, ισχυρισμός που αντικρούεται με υπηρεσιακά έγγραφα.

Ήδη με το υπ' αριθμ. 10636/2-4-2015 έγγραφο της Δ.Ο.Υ. Ρόδου βεβαιώνεται η ολοσχερής εξόφληση των οφειλών για τις οποίες επιβλήθηκαν η υποθήκη και η κατάσχεση.

**II.-** Η βεβαίωση ολοσχερούς κατά τα ως άνω εξόφλησης έχει καθοριστική νομική σημασία ως προς την ικανοποίηση του αιτήματος της Α.Ν.

1) Ειδικότερα, η εξόφληση συνιστά μορφή απόσβεσης της απαίτησης για την οποία έγινε εγγραφή της υποθήκης, η οποία, συνεπεία ακριβώς της απόσβεσης, αποσβήνεται, ως ουσιαστικό εμπράγματο δικαίωμα, κατ' επιταγή του άρθρου 1317 του Αστικού Κώδικα (Α.Κ.). Εξάλλου, από τον συνδυασμό αυτής της διάταξης προς τις διατάξεις των άρθρων 1324, 1325, 1327 και 1328 του Α.Κ. συνάγεται ότι, έναντι του δανειστή που δεν αμφισβητεί την απόσβεση της απαίτησής του, ανακύπτει αληθής νομική αξίωση του έχοντος προς τούτο έννομο συμφέροντος και υποβάλλοντος σχετικώς αίτημα, για την παροχή συμβολαιογραφικώς συναίνεσης προς εξάλειψη της υποθήκης. Εφόσον η συναίνεση εξάλειψης παρέχεται για την εξυπηρέτηση του συμφέροντος εκείνου του προσώπου το οποίο επιδιώκει την εξάλειψη με την υποβολή του σχετικού αιτήματος, το πρόσωπο τούτο επιβαρύνεται με την αντίστοιχη δαπάνη, που συνδέεται με τη μονομερή συμβολαιογραφική δήλωση συναίνεσης (βλ. άρθρο 1325 Α.Κ.).

Η εξαιρεφόμενη υποθήκη παύει υφισταμένη, κατά το ουσιαστικό και τυπικό δίκαιο των υποθηκών, από και δυνάμει της απόσβεσης και εξάλειψης, αντιστοίχως.

2) Εξάλλου, η εγγραφή υποθήκης και η επακόλουθη συνδεόμενη με αυτήν επιβολή διοικητικής κατάσχεσης (βλ. άρθρα 35 και 36 του ΚΕΔΕ) αποτελούν αδιάρρηκτη νομική ενότητα, με συνδεδετικό κρίκο την ταυτότητα των αξιώσεων του Δημοσίου, στην αναγκαστική και προνομιακή ικανοποίηση των οποίων αμφότερες αποβλέπουν. Η ενότητα αυτή μεταξύ άλλων εκφράζεται με τα άρθρα 1257, 1291 και 1292 του Α.Κ., σύμφωνα με τα οποία η υποθήκη που συνιστάται αποσκοπεί στη διασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα, σε βάρος του οποίου μπορεί ν' ασκηθεί η λεγόμενη εμπράγματη αγωγή, δηλ. να επισπευσθεί η κατά τις οικείες διατάξεις αναγκαστική εκποίηση του πράγματος.

Ως εκ τούτου, στην περίπτωση κατά την οποία, μετά την εγγραφή της υποθήκης και την επιβολή της κατάσχεσης, εξοφλήθηκαν ολοσχερώς οι απαιτήσεις του δανειστή που ενέγραψε την υποθήκη και επέσπευσε την κατάσχεση, εκλείπει, ενόψει και της απόσβεσης της υποθήκης, η πιο πάνω επισημανθείσα ενότητα υποθήκης και κατάσχεσης, αλλά και ο νομικός λόγος για τη συνέχιση της εκτελεστικής διαδικασίας, που καθίσταται άρα νομικά ανεπίτρεπτη.

3) Περαιτέρω, από την αρχή της χρηστής διοίκησης και ενόψει των εννόμων συνεπειών της διοικητικής κατάσχεσης ακινήτου (βλ. άρθρα 38 παρ. 2 και 39 παρ. 4 του ΚΕΔΕ), ο επισπεύδων Δ/ντής Δ.Ο.Υ. οφείλει, διαπιστώνοντας το ανεπίτρεπτο συνέχισης της εκτελεστικής διαδικασίας λόγω της ολοσχερούς απόσβεσης των σχετικών απαιτήσεων, να ενεργήσει για την ενημέρωση του αρμόδιου Υποθηκοφύλακα και την άρση της κατάσχεσης. Η άρση αυτή, κατ'ορθή εκτίμηση, ακόμη και αν γίνεται χωρίς αίτημα του οφειλέτη ή του τρίτου ιδιοκτήτη του κατασχεμένου ακινήτου, μπορεί να μην ανατρέχει σε χρόνο πριν από την απόσβεση των εκτελούμενων αξιώσεων, ώστε να μην ανατρέπεται εξ υπαρχής η κατάσχεση, ενόψει και της αληθούς έννοιας της παρ. 2 του άρθρου 88του Ν.2362/1995, όπου ρυθμίζεται η σπουδαιότερη για το Δημόσιο συνέπεια της κατάσχεσης, αυτή της διακοπής παραγραφής (βλ. την πρώτη παράγραφο του άρθρου 88 του Ν.2362/1995).

**III.-** 1) Ενόψει των προεκτιθεμένων, και αναφορικά με τα δεδομένα της εξεταζόμενης υπόθεσης το Δημόσιο οφείλει δια του αρμοδίου οργάνου να συναινέσει προσηκόντως στην εξάλειψη της υπόψη υποθήκης, που έχει αποσβεσθεί συνεπεία της καθ' ολοκληρίαν απόσβεσης ή εξόφλησης των απαιτήσεων του Δημοσίου για τις οποίες ενεγράφη. Η δυνατότητα εν τούτοις παροχής της συναίνεσης συμβολαιογραφικώς, προϋποθέτει ότι η νομιμοποιημένη (βλ. κατ. με αρ. 4) σε υποβολή αιτήσεως Α.Ν. θα γνωρίσει εγγράφως στην αρμόδια Υπηρεσία, καλουμένη από την τελευταία προς τούτο, τα στοιχεία του Συμβολαιογράφου, στον οποίο έχει δώσει την εντολή για τη σύνταξη της σχετικής πράξης (βλ. άρθρο 40 του Κώδικα Συμβολαιογράφων), μνεία δε της εντολής θα γίνει και στην συμβολαιογραφική πράξη που θα συνταχθεί για τη συναίνεση του Δημοσίου προς εξάλειψη της υποθήκης.

2) Κατά την αληθή έννοιά της, η από 17-12-2013 (Αρ.Πρωτ. 4966/11-2-2014) αίτηση της Α.Ν. αποσκοπεί στην πλήρη απελευθέρωση των περιγραφόμενων στην αίτηση ακινήτων (βλ. σχετικώς και το υπ' αρ. 28887/22-8-2014 έγγραφο της Δ.Ο.Υ. Ρόδου), άρα υφίσταται αίτημά της και για την άρση της κατάσχεσης. Εν πάση

περιπτώσει, ακόμη και χωρίς υποβολή αιτήσεως νομίμως η κατασχούσα Δ.Ο.Υ. ενεργεί (βλ. ανωτέρω ΙΙ3 και κατ. 4) για την άρση της κατάσχεσης, για τον ίδιο ως άνω λόγο της απόσβεσης των απαιτήσεων του Δημοσίου στην ικανοποίηση των οποίων απέβλεψε η επιβολή της διοικητικής κατάσχεσης.

3) Με δεδομένη την εξόφληση (ικανοποίηση) των αξιώσεων του Δημοσίου, δεν ενδιαφέρει πρακτικώς η απάντηση στο τελευταίο σκέλος του ερωτήματος, περί εάν θα αναιρεθεί αναδρομικά η διακοπή της παραγραφής που είχε προκληθεί με την εγγραφή της υποθήκης, αλλά και την επιβολή της κατάσχεσης. Και τούτο, διότι, ακόμη και αν η εξόφληση μπορεί ν' αποδοθεί σε άγνοια της παραγραφής που τυχόν είχε συμπληρωθεί, δεν αναζητείται ό,τι καταβλήθηκε, σύμφωνα με τον κανόνα που έχει θεσπισθεί στη δεύτερη παράγραφο του άρθρου 272 του Α.Κ., όπου γίνεται παραπομπή με το άρθρο 89 του Ν.2362/1995 (βλ. και το άρθρο 139 του Ν.4270/2014).

4) Σημειώνονται, ωστόσο κατά κύριο λόγο ενημερωτικά, αλλά και ως απάντηση στο προτελευταίο σκέλος του ερωτήματος, τα εξής:

- Με την παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν.2362/1995 (βλ. ήδη τα άρθρα 138 παρ. 2 και 183 του Ν.4270/2014, ΦΕΚ Α' 143), που εμπεριέχει ειδική ρύθμιση για τις αξιώσεις του Δημοσίου κατ' απόκλιση από την αντίστοιχη γενικότερη ρύθμιση του άρθρου 1273 του Α.Κ., εισήχθη στην πραγματικότητα η μη αναδρομικότητα της εξάλειψης υποθήκης του Δημοσίου. Περαιτέρω, η αναφορά, στην ως άνω διάταξη, σε «αίτηση» είναι ευθυγραμμισμένη με τον κανόνα ότι η εξάλειψη μίας υποθήκης έχει ως προϋπόθεση την υποβολή κατευθυνόμενης σε τούτο αιτήσεως, που νομιμοποιείται να υποβάλει οποιοσδήποτε έχει σχετικώς έννομο συμφέρον. Συνεπώς, ως «οφειλέτης» νοείται, στην παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν.2362/1995, και ο μη κατά κυριολεξία οφειλέτης του Δημοσίου που είναι όμως ιδιοκτήτης του βαρυνόμενου με την υποθήκη ακινήτου, διότι και ο τρίτος κύριος ή νομέας υπόκειται στην εκ της υποθήκης εμπράγματη αγωγή ή εκτελεστική διαδικασία (βλ. άρθρο 1294 του Α.Κ.).

Εξάλλου, το Δημόσιο που δεν έχει ουσιαστικό λόγο για τη συνέχιση του εμπράγματος βάρους της υποθήκης υποχρεούται, από την αρχή της χρηστής διοίκησης, να δεχτεί τη νομιμοποίηση, υπό την αμέσως παραπάνω εκτιθέμενη έννοια, της αιτούσας Α.Ν., αρκετού όντος ότι αυτή εμφανίζεται, επί τη βάση των τυπικών στοιχείων του σχετικού συμβολαίου και της μεταγραφής του, ως κυρία των ακινήτων που βαρύνονται ενυποθήκως, και λαμβάνοντας υπόψη (το Δημόσιο) ότι ο αρμόδιος

Υποθηκοφύλακας που εξαλείφει την υποθήκη είναι ο τελικός κριτής, περί του εάν υποβλήθηκε το αίτημα για την εξάλειψη από νομιμοποιούμενο προς τούτο πρόσωπο. Συνεπώς, η αίτηση της ενδιαφερομένης, εφόσον, εν τέλει απολήξει και δια της παρεχομένης από το Δημόσιο συναίνεσης σε εξάλειψη της υποθήκης, υπάγεται στην έννοια της κατά το άρθρο 88 παρ. 2 του Ν.2362/1995 αιτήσεως, εφαρμοζομένης άρα αυτής της διάταξης υπέρ του Δημοσίου.

Ανάλογα ισχύουν και για την άρση της κατάσχεσης, με την εξής όμως διαφορά: η κατάσχεση του ακινήτου κατά τον ΚΕΔΕ συνιστά πράξη της αρμόδιας επισπεύδουσας Υπηρεσίας, ώστε αυτή, σε περίπτωση μεταγενέστερης της κατάσχεσης εξόφλησης του συνόλου των οφειλών, επιτρεπώς μπορεί, δια του προϊστάμενου της, να προσδιορίζει και ρητά ότι η εκ μέρους της άρση δεν ανατρέχει σε χρόνο προγενέστερο της εξόφλησης, και τούτο ανεξαρτήτως υποβολής αιτήσεως προς άρση της κατάσχεσης. Επί του προκειμένου όμως, και για την πληρέστερη διασφάλιση του Δημοσίου, ενδείκνυται, πριν από οποιαδήποτε ενέργεια άρσης της κατάσχεσης, να ζητηθεί από την ενδιαφερομένη Α.Ν. να διευκρινίσει ρητά και γραπτά (αν δεν το έχει ήδη πράξει), ότι ζητά και την άρση κατάσχεσης.

**IV.-** Συνοψίζοντας, το Δημόσιο οφείλει να συναινέσει στην εξάλειψη της υποθήκης που είχε εγγράψει, λόγω εξόφλησης καθ' ολοκληρίαν των αξιώσεων στη διασφάλιση των οποίων απέβλεπε η εγγραφή της υποθήκης, κατόπιν της σχετικής αίτησης της Α.Ν. και αφού η αιτούσα θέσει υπόψη της αρμόδιας Υπηρεσίας τα στοιχεία του Συμβολαιογράφου στον οποίο έχει δώσει την εντολή προς σύνταξη της πράξεως για τη συναίνεση.

Επίσης, η Υπηρεσία, ενόψει του ότι, για τις αυτές ως άνω αξιώσεις που ήδη εξοφλήθηκαν, έχει επιβάλει και κατάσχεση, οφείλει να ενεργήσει για την άρση της κατάσχεσης, ως προς το κατά χρόνο περιεχόμενο της οποίας (άρσης) υφίσταται διακριτική ευχέρεια, όπως ανωτέρω διευκρινίζεται, ενδείκνυται δε να συνδυασθούν οι ενέργειες άρσης της κατάσχεσης με προηγούμενο αντίστοιχο αίτημα της ενδιαφερομένης.

Ο Γνωμοδοτών Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

  
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΗΠΟΥΡΟΣ