



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός γνωμοδότησης 69/2019

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Β' Τμήμα)

Συνεδρίαση της 19^{ης} Μαρτίου 2019

Σύνθεση :

Πρόεδρος: Στέφανος Δέτσης, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Μέλη : Θεόδωρος Ψυχογιός, Δημήτριος Χανής, , Αλέξανδρος Ροϊλός, Αδαμαντία Καπετανάκη, Αθηνά Αλεφάντη, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη και Παναγιώτα – Ελευθερία Δασκαλέα-Ασημακοπούλου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτριες: Αθηνά Αλεφάντη , Χριστίνα Διβάνη, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Αριθμός εγγράφου ερωτήματος: Το υπ' αριθμ. πρωτ. 12200-19/30-1-2019 έγγραφο της Δ/σης Δ2 οικονομικών Υπηρεσιών /Τμ. Β Ακίνητης Περιουσίας, που υπογράφεται από τον Πρόεδρο του Δ.Σ. του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων.

Περίληψη ερωτήματος: Εάν το Τ.Π. και Δανείων βάσει της διατάξεως της παρ. 6 του άρθρου 62 και 63 του ν.2214/1994 σε συνδυασμό με την παρ.2 του άρθρου 10 του ν.4512/2018 απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής οποιουδήποτε τέλους (παγίου ή αναλογικού) για την εγγραφή στο κτηματολόγιο , την εξάλειψη, τον περιορισμό και τη διαγραφή υποθηκών ή προσημειώσεων επί ακινήτων των δανειοληπτών του (που έχουν δοθεί προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως

απαιτήσεων του ΤΠΔ εκ των χορηγηθέντων υπό τούτου στεγαστικών δανείων δυνάμει των δανειστικών ή γενικά των αποδεικτικών των απαιτήσεων του εγγράφων.

Στο πιο πάνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Β΄) γνωμοδότησε ομοφώνως ως εξής:

Ιστορικό

1. Από τα έγγραφα της ερωτώσης υπηρεσίας και τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν προκύπτει ότι τα Κτηματολογικά γραφεία, ελλείπει άνωθεν ειδικής εντολής δεν δέχονται την χορηγηθείσα (με τη διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 62 του ν.2214/1994, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.2 άρθρου 25 Ν.3867/2010 και ισχύει) απαλλαγή και επιβαρύνουν μη νομίμως, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων με τέλη κτηματογράφησης.

Κατόπιν τούτου τέθηκε το εν θέματι ερώτημα, που υπογράφεται από τον Πρόεδρο του Δ.Σ. του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων (εφεξής Τ.Π.Δ.) .

2. Το ερώτημα αυτό, με το με αριθμ. πρωτ. 26839/8-2-2019 έγγραφο του Προέδρου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, διαβιβάστηκε στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου Περιβάλλοντος λόγω συναρμοδιότητας (δεδομένου ότι το ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» εποπτεύεται από το εν λόγω Υπουργείο) προκειμένου να συγχρεωθεί με μέλος του κυρίου προσωπικού του Γραφείου αυτού και να εισαχθεί προς συζήτηση στο Β΄τμήμα του ΝΣΚ από κοινού με τον εισηγητή –μέλος του κυρίου προσωπικού που υπηρετεί στο Γ.Ν.Σ. του ΤΠΔ.

Νομοθετικό πλαίσιο

3. Στα άρθρα 1,6 και 10 του ν.4512/2018 (Α' 5) « Εφαρμογή Διαρθρωτ. Μεταρρυθμίσεων/Κτηματολόγιο κλπ» ορίζεται:

«Άρθρο 1 (Σύσταση - Σκοπός - Κατάργηση της ΕΚΧΑ Α.Ε. και των Υποθηκοφυλακείων – Αρμοδιότητες)

1. Συστήνεται νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο εφεξής «Φορέας»), με έδρα την Αθήνα, το οποίο εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. ...2...3...



4. Ο Φορέας υπεισέρχεται ως καθολικός διάδοχος στη θέση της ΕΚΧΑ Α.Ε. και αυτοδικαίως στο σύνολο των πάσης φύσεως αρμοδιοτήτων, δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και λοιπών εννόμων σχέσεων της ΕΚΧΑ Α.Ε. ...

5. Τα έμμισθα και τα άμισθα Υποθηκοφυλακεία της Χώρας, τα Κτηματολογικά Γραφεία Ρόδου και Κω - Λέρου, καθώς και τα Κτηματολογικά Γραφεία Θεσσαλονίκης και Πειραιά καταργούνται....6... 7...8. Ο Φορέας είναι αρμόδιος για: α) Τη σύνταξη, τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στους νόμους 2308/1995 και 2664/1998, β) Την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 19/23.7.1941 (Α`244)...

γ) Την τήρηση και διαχείριση των αρχείων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών.
Άρθρο 6 (Πάγια και αναλογικά τέλη για την εγγραφή πράξεων)

1. ... 2. Τα πάγια και αναλογικά τέλη και δικαιώματα που προβλέπεται να καταβάλλονται υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, των αμίσθων Υποθηκοφυλάκων, των εμίσθων Υποθηκοφυλακείων, των εκτελούντων ή αναπληρούντων στα έργα Υποθηκοφύλακα, Συμβολαιογράφων ή Ειρηνοδικών και του ΤΑ.ΧΔ.Ι.Κ., ...καταργούνται και αντικαθίστανται από τα τέλη υπέρ του Φορέα και τις αποδόσεις υπέρ του ΤΑ.ΧΔ.Ι.Κ., που καθορίζονται με τις επόμενες διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου., 3... 4. Με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων, για την εγγραφή κάθε πράξης στα βιβλία καταβάλλεται πάγιο τέλος δώδεκα (12), ευρώ με εξαίρεση τις πράξεις της επομένης παραγράφου.5... 6. Για την εγγραφή των παρακάτω πράξεων στα βιβλία καταβάλλεται τέλος, ως εξής: α) ... β) Αναλογικό τέλος ίσο με ποσοστό οκτώ χιλιοστά (8 %) επί της αξίας του ακινήτου ή του δικαιώματος, για την εγγραφή των πράξεων: αα) ...ββ)...γγ)...δδ) υποθήκης, εε) προσημείωσης υποθήκης,... γ) Πάγιο τέλος είκοσι (20) ευρώ, για την εγγραφή κάθε πράξης από τις αναφερόμενες στις περιπτώσεις α` και β` της παρούσας παραγράφου....

Άρθρο 10 (Απαλλαγές από την καταβολή τελών - Μειωμένα τέλη)

1. Οι φορείς της κεντρικής διοίκησης, όπως ορίζεται στην περίπτωση στ` της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α`143) απαλλάσσονται από την καταβολή τελών του παρόντος Κεφαλαίου.

2. Ειδικότερες διατάξεις για την απαλλαγή από την καταβολή, ή την καταβολή μειωμένων, παγίων και αναλογικών τελών διατηρούνται σε ισχύ...»

4. Στην παράγραφο . 6 του άρθρου 62 του ν.2214/1994 « Αντικειμενικό σύστημα φορολογίας εισοδήματος και άλλες διατάξεις» (Α'75) όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ.2 του υπό τον τίτλο «Ρυθμίσεις θεμάτων του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων» άρθρου 25 Ν.3867/2010 «Εποπτεία Ιδιωτικής Ασφάλισης,και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 128) και ισχύει ορίζεται:

Άρθρο 62 «1...,2...3...4...5...6. Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων δικαιούται οποτεδήποτε να εγγράψει με φροντίδα και δαπάνη του δανειολήπτη υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης επί ακινήτων των δανειζομένων προς ασφάλεια των πάσης φύσεως απαιτήσεων του εκ των χορηγούμενων υπό τούτου στεγαστικών δανείων δυνάμει των δανειστικών ή γενικά των αποδεικτικών των απαιτήσεων του εγγράφων. Η υποθήκη ή προσημείωση αυτή απαλλάσσεται από κάθε τέλος και δικαίωμα. Η εξάλειψη, ο περιορισμός και η διαγραφή των εγγεγραμμένων υπέρ του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων υποθηκών ή προσημειώσεων υποθήκης, μπορεί να γίνει και χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο, με απλή μονομερή αίτηση του Ταμείου προς τον οικείο υποθηκοφύλακα ή προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου 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 ή προσημείωσης.»

Στην. αιτιολογική έκθεση του ν. Ν.3867/2010 ,με τον οποίο τροποποιήθηκε ως ανωτέρω η διάταξη της παραγράφου 6 του άρθρου 62 του ν.2214/1994 επί λέξει αναγράφεται « Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού (25) προβλέπεται συμπλήρωση της ειδικής νομοθεσίας για τα δάνεια που χορηγεί το Τ.Π.Δ. ή τα δάνεια που έχει χορηγήσει, με στόχο αφενός την ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής προς τους δημοσίους υπαλλήλους και λοιπούς δικαιούχους φυσικά πρόσωπα και αφετέρου την ανακούφιση των δανειοληπτών αυτών που αντιμετωπίζουν αντικειμενικές δυσκολίες να ανταποκριθούν στην αποπληρωμή των δανειακών τους υποχρεώσεων λόγω μείωσης των αποδοχών τους...»

Σημειωτέον ότι η αρχική έκδοση της ίδιας ως άνω διατάξεως αυτής όριζε:

«6. Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων δικαιούται οποτεδήποτε να εγγράψει υποθήκη επί ακινήτων των δανειζομένων προς ασφάλειαν των πάσης φύσεως απαιτήσεων του εκ των χορηγούμενων 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.»

5. Στην παράγραφο .1 του άρθρου 63 του ν.2214/1994, όπως ισχύει ορίζεται:

«Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων έχει όλες ανεξαιρέτως τις ατέλειες, τα δικαστικά, διοικητικά, οικονομικά και δικονομικά προνόμια που παρέχονται στο Δημόσιο. Απαλλαγές, που προβλέπονται υπέρ του Δημοσίου, από το παράβολο για άσκηση ενδίκων μέσων, για την εισφορά υπέρ του Ταμείου Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων, για το δικαστικό ένσημο αντιγράφων και για τα δικαιώματα υπέρ των έμμισθων υποθηκοφυλάκων, ισχύουν και για το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. ...»

Ερμηνεία των διατάξεων

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου, στο οποίο εντάσσονται και του σκοπού που εξυπηρετούν, συνάγονται τα ακόλουθα:

6. Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων , μεταξύ άλλων, χορηγούσε τοκοχρεωλυτικά δάνεια για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, προς τους δημοσίους υπαλλήλους, συνταξιούχους και τους λοιπούς δικαιουμένους, με προνομιακούς όρους και με παρακράτηση της δόσης του δανείου από τον μισθό εκάστου υπαλλήλου κατά την κείμενη νομοθεσία, Προς ασφάλεια των πάσης φύσεως απαιτήσεων του ΤΠΔ εκ των χορηγούμενων υπό τούτου στεγαστικών δανείων με στόχο την ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής του Ελληνικού Δημοσίου προς τους δημοσίους υπαλλήλους (με την άνω διάταξη της παραγράφου 6 του άρθρου 62 του ν.2214/1994) προβλέφθηκε η δυνατότητα του ΤΠΔ να εγγράψει (και να εξαλείψει, περιορίσει κλπ.) ατελώς με

φροντίδα και δαπάνη του δανειολήπτη υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης επί ακινήτων των δανειοληπτών του . Μάλιστα, στο πλαίσιο των οικονομικών απαλλακτικών προνομίων του Τ.Π.Δ. προβλέπεται ότι η εξάλειψη κλπ. των υποθηκών μπορεί να γίνει και χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο, με απλή μονομερή αίτηση του Ταμείου προς τον οικείο υποθηκοφύλακα.

7. Το έτος 2010 με τη διάταξη του άρθρου 25 Ν.3867/2010 , με την οποία αντικαταστάθηκε όπως ισχύει μέχρι σήμερα η παράγραφος 6 του άρθρου 62 του ν.2214/1994, εκσυγχρονίστηκε και συμπληρώθηκε η ισχύουσα ειδική νομοθεσία για τα προνομιακά δάνεια που χορηγούσε το ΤΠΔ ,(λόγω και της εν τω μεταξύ λειτουργίας κτηματολογικών γραφείων και της θεσπίσεως - πέραν των παγίων και αναλογικών τελών για την εγγραφή των εμπραγμάτων ασφαλειών στα Υποθηκοφυλακεία και του τέλους κτηματογράφησης) και επαναβεβαιώθηκε η βούληση του νομοθέτη ώστε η υποθήκη επί ακινήτων των εχόντων δανειοδοτηθεί από το ΤΠΔ (δημοσίων υπαλλήλων) , καθώς και η προσημείωση (που προβλέφθηκε το πρώτον προκειμένου να μειωθεί η δαπάνη εγγραφής υποθήκης) όπως και η εξάλειψη, ο περιορισμός και η διαγραφή αυτών να απαλλάσσεται από κάθε τέλος και δικαίωμα..

Ειδικότερα με τη διάταξη αυτή ορίστηκε και πάλι ρητά ότι η εγγραφή της υποθήκης , της προσημείωσης , καθώς και η εξάλειψη αυτών στα υποθηκοφυλακεία και στα κτηματολογικά γραφεία απαλλάσσεται από κάθε τέλος και δικαίωμα. «με στόχο αφενός την ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής προς τους δημοσίου υπαλλήλους και λοιπούς δικαιούχους φυσικά πρόσωπα και αφετέρου την ανακούφιση των δανειοληπτών αυτών που αντιμετωπίζουν αντικειμενικές δυσκολίες να ανταποκριθούν στην αποπληρωμή των δανειακών τους υποχρεώσεων λόγω μείωσης των αποδοχών τους...» (βλ. αιτιολογική έκθεση του ν. Ν.3867/2010) Τέλος, επαναλήφθηκε η δυνατότητα εξάλειψης κλπ. των υποθηκών ή προσημειώσεων, χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο, με απλή μονομερή αίτηση του Ταμείου προς τον οικείο υποθηκοφύλακα ή τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου.

8. Με το ν.4512/2018, συστήθηκε νέο, εποπτευόμενο από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (το οποίο υπεισήλθε ως καθολικός διάδοχος στη θέση της

ΕΚΧΑ Α.Ε. και αυτοδικαίως στο σύνολο των πάσης φύσεως αρμοδιοτήτων, δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και λοιπών εννόμων σχέσεων της ΕΚΧΑ Α.Ε) και προβλέφθηκε η κατάργηση των εμίσθων και των αμίσθων Υποθηκοφυλακείων της Χώρας.. Το «Ελληνικό Κτηματολόγιο» μεταξύ των άλλων αρμοδιοτήτων του έχει την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών , καθώς και την τήρηση και διαχείριση των αρχείων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών.

9. Στη διάταξη του άρθρου 10 του ως άνω ν.4512/2018 προβλέπονται οι απαλλαγές από τα πάγια και αναλογικά τέλη κτηματογράφησης Ειδικότερα προβλέπεται η απαλλαγή από τα τέλη του Ελληνικού Δημοσίου , ενώ ορίζεται ρητά ότι « Ειδικότερες διατάξεις για την απαλλαγή από την καταβολή, ή την καταβολή μειωμένων, παγίων και αναλογικών τελών διατηρούνται σε ισχύ...»

10..Από την διατύπωση της διατάξεως αυτής και ειδικότερα από την χρησιμοποίηση της εκφράσεως «διατηρούνται σε ισχύ» προκύπτει σαφώς ότι ο νομοθέτης θέλησε να διατηρήσει σε ισχύ όλες τις απαλλαγές (από οποιοδήποτε, πάγιο ή αναλογικό τέλος ή δικαίωμα) που έχουν δοθεί με προγενέστερες ειδικές απαλλακτικές διατάξεις (χωρίς φυσικά να αποκλείεται η χορήγηση της σχετικής απαλλαγής με μεταγενέστερες διατάξεις).

11. Υπέρ του Ταμείου Παρακαταθηκών έχουν θεσπιστεί και ισχύουν , μεταξύ άλλων, δύο ειδικές απαλλακτικές διατάξεις:

α) Η ειδική διάταξη του **άρθρου 63 του ν.2214/1994** , με την οποία ρητά ορίζεται ότι το ΤΠΔ έχει όλες ανεξαιρέτως τις ατέλειες, τα δικαστικά, διοικητικά, οικονομικά και οικονομικά προνόμια που παρέχονται στο Δημόσιο..

β) Η όλως ειδική διάταξη του άρθρου **62 παρ. 6, του ν.2214/1994**, με την οποία ρητά ορίζεται ότι η εγγραφή υποθήκης στα υποθηκοφυλακεία και τα κτηματολογικά γραφεία επί ακινήτων των εχόντων δανειοδοτηθεί από το ΤΠΔ (δημοσίων υπαλλήλων) , καθώς και η προσημείωση και η εξαίρεση, ο περιορισμός και η διαγραφή αυτών απαλλάσσεται από κάθε τέλος και δικαίωμα.

12. Από τα παραπάνω προκύπτει σαφώς ότι το Ταμείο Παρακαταθηκών , το οποίο έχει όλες ανεξαιρέτως τις ατέλειες, που παρέχονται στο Δημόσιο, βάσει της ειδικής διατάξεως της παρ. 6 του άρθρου 62 του ν.2214/1994, όπως αυτή αντικαταστάθηκε

με την παρ.2 άρθρου 25 Ν.3867/2010 και ισχύει, σε συνδυασμό με την παρ.2 του άρθρου 10 του ν.4512/2018 απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής οποιουδήποτε τέλους ή δικαιώματος για την εγγραφή στο κτηματολόγιο, την εξάλειψη, τον περιορισμό και τη διαγραφή υποθηκών ή προσημειώσεων επί ακινήτων των δανειοληπτών του και εις το ως άνω τεθέν ερώτημα αρμόζει απάντηση καταφατική. .

Απάντηση

Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα, που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους γνωμοδοτεί ομοφώνως ως εξής:

13. Το Ταμείο Παρακαταθηκών, το οποίο έχει όλες ανεξαιρέτως τις ατέλειες, που παρέχονται στο Δημόσιο, βάσει της ειδικής διατάξεως της παρ. 6 του άρθρου 62 του ν.2214/1994, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ.2 άρθρου 25 Ν.3867/2010 και ισχύει, σε συνδυασμό με την παρ.2 του άρθρου 10 του ν.4512/2018 απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής οποιουδήποτε τέλους ή δικαιώματος για την εγγραφή στο κτηματολόγιο, την εξάλειψη, τον περιορισμό και τη διαγραφή υποθηκών ή προσημειώσεων επί ακινήτων των δανειοληπτών του

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 26 Μαρτίου 2019

Ο Πρόεδρος

Στέφανος Δέσης
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ



Οι Εισηγήτριες

Αθηνά Αλεφάντη
Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

Χριστίνα Διβάνη
Νομικός Σύμβουλος του Κράτους