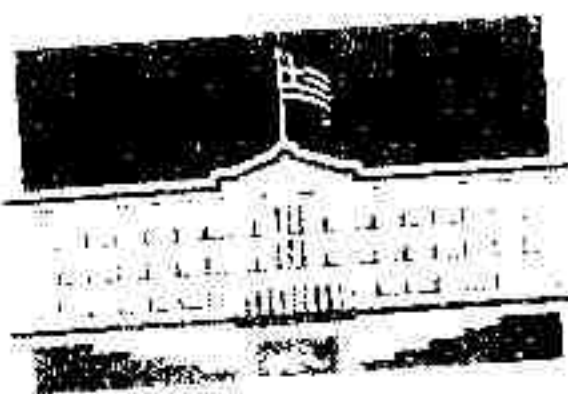




ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΣΠΥΡΙΔΩΝ - ΑΛΩΝΙΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ Β' ΑΘΗΝΩΝ - ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

1193
31 8 12

Αθήνα, 27 Αυγούστου 2012

ΕΡΩΤΗΣΗ

ΠΡΟΣ: Τον Αξιότιμο Υπουργό Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

ΘΕΜΑ: Προβλήματα από την Έφαρμογή της Έγγραφης Αγωγής Διάρρηξης του Ν. 3994/2011, άρθρο 21, στο Υποθηκοφυλακείο

Μέχρι τα τέλη του έτους 2011, οι αγωγές διάρρηξης δικαιοπραξίας θεωρούνταν διαπλαστικές και δεν εγγράφονταν στο Υποθηκοφυλακείο και έτσι μπορούσαν να γίνουν αγοραπωλησίες ακινήτων χωρίς άμεσα εμφανιζόμενο κώλυμα (Α.Π. 441/58 ε.ς ΝοΒ 6/1143). Βεβαίως, εάν κάποιος τελικά δικαιωνόταν δικαστικά, ακύρωνε την οποία μεταβίβαση ή πώληση και με εκτέλεση εισέπραττε τα προς αυτόν δεδουλευμένα οφειλόμενα. Επειδή συνήθως οι αγωγές αυτές δεν ευδοκίμοιζαν, οι δικηγόροι δεν ώθουσαν τους εντολείς στην άσκησή τους, ειδικά εάν η μεταβίβαση ακινήτου είχε γίνει σε τρίτο μη συγγενικό πρόσωπο. Επίσης, μετά την οικονομική ύφεση και τα πολλαπλώς οφειλόμενα των ιδιωτών σε Δημόσιο και Τράπεζες, ή προ της αναγκαστικής εκτέλεσης μεταβίβαση ακινήτων από τους οφειλέτες ιδιώτες σε συγγενείς τους έγινε καταχρηστική συνήθεια, το Δημόσιο και οι Τράπεζες, για να προστατευθούν, έπετυχαν στο Ν. 3994/2011 «Έξορθολογισμός και βελτίωση στην απονομή της πολιτικής δικαιοσύνης και άλλες Διατάξεις» και συγκεκριμένα με το άρθρο 21 του νόμου αυτού να ενταχθεί Διάταξη που αναφέρει: «οι αγωγές διάρρηξης δικαιοπραξίας ως καταδολιευτικής θα πρέπει να εγγράφονται στα βιβλία διεκδικήσεων του Υποθηκοφυλακείου», ματαιώνοντας έτσι όλους τους επί σειρά ετών δικαστικούς συλλογισμούς που έλεγαν ότι οι αγωγές αυτές είναι ένοχικές και όχι εμπράγματος και επομένως δεν πρέπει να εγγράφονται στο Υποθηκοφυλακείο. Ευνόητο είναι πως μόνο με κάποια Νομοθετική ρύθμιση μπορούσαν να υπερκεραστούν δικαστικές αποφάσεις και νομολογία και αυτό έγινε.

Όμως, έτσι περάσαμε από το ένα καταχρηστικό άκρο στο άλλο. Δηλαδή με άφορμή το παραπάνω άρθρο 21 του Ν. 3994/2011 ασκούνται αγωγές διάρρηξης με έωλους συνήθως ισχυρισμούς, στο Πολυμελές Πρωτοδικείο, που λαμβάνουν δικασίμους μετά από δυό (2) έτη, όχι μόνον από το Δημόσιο ή/και τις Τράπεζες αλλά κυρίως από ιδιώτες κατά ιδιωτών, οι οποίες εγγραφόμενες στο Υποθηκοφυλακείο αποτελούν πλέον εμφανές κώλυμα της οποίας μεταβίβασης ακινήτου, πέραν της ύφεσης στον τομέα των

ακινήτων. Έτσι διαπιστώνουμε ότι πολίτες (ως οικοπεδοῦχοι) που είχαν μεταβιβάσει (πρὶν τὴν ἐφαρμογὴ τοῦ Ν. 3994/2011) λόγω πωλήσεως ἢ αντιπαροχῆς οἰκόπεδά τους σὲ τρίτους (κατασκευαστές κ.λπ.), αὐτὰ ανοικοδομήθηκαν καὶ πωλήθηκαν διαμερίσματα σὲ τρίτους καλόπιστους ἀγοραστές οἱ ὁποῖοι μάλιστα τὰ προσημείωσαν λόγω δανείων ἀγορᾶς σὲ Τράπεζες καὶ στὴ συνέχεια ἐμφανίζονται κάποιοι δανειστὲς τῶν οἰκοπεδοῦχων, οἱ ὁποῖοι ἀσκοῦν ἀγωγὲς διαρρηξέως πού θὰ ἐκδικαστοῦν σὲ 1-2 ἔτη, ἐπικαλούμενοι ἀναπόδευκτη βλάβη τους, ἀπὸ παλαιὰ ἀπαίτησή τους κατὰ τῶν πωλητῶν/οἰκοπεδοῦχων. Στὴν πορεία ἐγγράφουν τὴν ἀγωγὴ στὸ Ὑποθηκοφυλακεῖο καὶ ἔτσι ἀμέσως διαταράσσονται οἱ σχέσεις οἰκοπεδοῦχου-κατασκευαστῆ-ἀγοραστῶν διαμερισμάτων-προσημειούχων Τραπεζῶν, ἀλλὰ κυρίως ματαιώνονται οἱ μελλοντικὲς ἀγοραπωλησιὲς ἀπούλητων διαμερισμάτων, ἀφοῦ οἱ δικηγόροι πού κάνουν τὸν ἔλεγχο βλέπουν τὴν ἀγωγὴ διαρρηξέως στὰ βιβλία διεκδικήσεων τοῦ Ὑποθηκοφυλακείου καὶ δίνουν ἀρνητικὴ εἰσήγηση ἀγορᾶς, μὲ συνέπεια τὴν περαιτέρω βλάβη τῶν καλόπιστων κατασκευαστῶν πού καὶ ἐξ αὐτοῦ τοῦ λόγου δὲν μποροῦν νὰ μεταβιβάσουν διαμερίσματα μὲ τίς ὅποιες συνέπειες αὐτὸ συνεπάγεται.

Συνεπῶς ἐρωτᾶται ὁ ἀρμόδιος Ὑπουργός:

1. Δεδομένου ὅτι πολλοὶ κατασκευαστὲς γιὰ νὰ κτίσουν ἔχουν λάβει δάνεια μὴ μπορώντας νὰ ἀποπληρώσουν, ἀφοῦ δὲν πωλοῦν, μὲ ποῖο τρόπο θὰ μεταβιβάζονται τὰ ἀκίνητα ἕως τελεσιδικήσεως δικαστικῶν ἀποφάσεων ἐπὶ τῶν συνήθως ἀγωγῶν διαρρηξέως πού ἀσκοῦνται καταχρηστικῶς ἀπὸ ιδιώτες κατὰ ιδιωτῶν καὶ ἐγγράφονται ὡς διεκδίκηση στὰ Ὑποθηκοφυλακεία τῆς χώρας;
2. Θὰ ὑπάρξει μέριμνα ὥστε ἢ νὰ ἐπανέλθει ὁ διαπλαστικὸς χαρακτήρας τῶν ἀγωγῶν διαρρηξέως καὶ αὐτὲς νὰ μὴν ἐγγράφονται στὸ Ὑποθηκοφυλακεῖο ἢ νὰ ὁριστεῖ ὅτι θὰ ἐγγράφονται μόνον αὐτὲς πού ἀφοροῦν ἀπαιτήσεις τοῦ Δημοσίου ἢ/ καὶ Τραπεζῶν γιὰ χαριστικὲς αἰτίες κ.ἄ. ἢ νὰ εἶναι δυνατὴ ἢ μὲ προσωρινὴ διαταγὴ καὶ ἀσφαλιστικὰ μέτρα ἀνάκλησή τους ἕως τῆς τελεσιδικήσεως τῆς ἀγωγῆς διαρρηξέως, μὲ σκεπτικὸ μὴ εὐδοκιμήσεώς τους;

Ὁ Ἐρωτῶν Βουλευτὴς:

Γεωργιάδης Σπυρίδων-Ἀδωνίς, Β' Ἀθηνῶν Νέα Δημοκρατία