

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Επειδή η τρίτη (2006) έκδοση του βιβλίου «Υποθηκοφυλακεία - Εθν. Κτηματολόγιο εξαντλήθηκε, εξακολουθεί όμως η ζήτησή του, εκτιμήθηκε ότι ήταν επιβεβλημένη η επανέκδοσή του. Όμως στο χρόνο που μεσοhlάβησε δημιουργήθηκε νέα ύλη αποτελούμενη από νέες θεσμοθετημένες διατάξεις όπως ο νέος πτωχευτικός κώδικας, ο κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων, καθώς και ενδιαφέροντα θέματα νομολογίας του Αρείου Πάγου κυρίως, που θα ενδιέφεραν τον αναγνώστη και θα έπρεπε να περιληφθούν στην νέα έκδοση. Προτιμήθηκε λοιπόν η νέα ύλη να μη αποτελέσει παράρτημα ενσωματωμένο στο τέλος του βιβλίου – αδόκιμο για ένα βιβλίο, αλλιά να ενσωματωθεί στην παλαιά ύλη και στη φυσική θεματολογική τους σειρά ώστε να αποτελέσει ένα ενιαίο σύνολο. Ως προς το τρίτο μέρος του βιβλίου (Νομοθεσία Εθν. Κτηματολογίου) προστέθηκαν στο σύνολο της νομοθεσίας που το διέπει, οι δημοσιευμένες νέες μέχρι σήμερα διατάξεις.

Αθήνα Φεβρουάριος 2009

Γ.Κ. Κωνσταντίνου

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

1. ΑΓΙΟΝ ΟΡΟΣ

(Δεν μεταγράφεται πράξη χωρίς τήρηση του άρθρ. 1 ΝΔ 124/69 και Καταστ. Χάρτη Αγίου Όρους)

Κατά την εγκύκλιο υπ' αριθμ. 60394/22-6-1978: «Παραγγελία του Υπουργείου Δικαιοσύνης, ο Υποθηκοφύλακας υποχρεούται στην μη καταχώρηση πάσης πράξεως που αφορά ακίνητα του Αγίου Όρους, ο δε συμβολαιογράφος υποχρεούται να αρνηθεί την σύνταξη τούτης πράξεως εφόσον δεν αποδεικνύεται ότι ετηρήθη η διαδικασία του άρθρου 1 του Ν.Δ. 124/1969 εν συνδυασμῶ προς το άρθρο 8 του Καταστατικού Χάρτη του Αγίου Όρους».

2. ΑΓΡΟΓΗ Α.Ε.

(δικαιώματα επί καταχωρήσεων στα υποθ/λακεία)

Με την παρ. 23 του άρθ.24 του Ν. 2945/2001 «Εθνικό σύστημα προστασίας αγροτικής δραστηριότητας και άλλες ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας/του Υπ. Γεωργίας» με την οποία αντικαθίσταται η παρ. 1 του άρθρου 46 του Ν. 2637/1998, ορίζεται ότι «συνιστάται Ανων. Εταιρεία μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα για την αξιοποίηση της αγροτικής γης με την επωνυμία «ΑΓΡΟΓΗ Α.Ε.»

Περαιτέρω στην παρ. 24 του αυτού άρθρου, ορίζεται ότι η «ΑΓΡΟΓΗ Α.Ε» λειτουργεί με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, είναι επιχείρηση κοινής ωφέλειας και διέπεται από τις διατάξεις της νομοθεσίας για τις ανώνυμες εταιρείες, εκτός, αν άλλως ορίζεται από τον παραπάνω νόμο 2945/2001. Η εταιρεία δεν υπάγεται στον ευρύτερο δημόσιο τομέα.

Τα παραπάνω παρατίθενται, για την περίπτωση που η ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ, αιτείται την καταχώρηση στα οικεία βιβλία του υποθηκοφυλακείου οποιασδήποτε δικαιοπραξίας με περιεχόμενο την σύσταση, μετάθεση ή αλλοίωση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο, οπότε θα εφαρμοσθούν για την καταβολή δικαιωμάτων οι διατάξεις των άρθρ. 3 και 5 του Ν. 325/1976.

3. ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΚΤΗΜΑΤΑ

(Απαγόρευση μεταβίβασης ή εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης)

«Απαγορεύεται επί ποινή απολύτου ακυρότητας η δια πράξεων εν ζωή καθ' οιον-

δῆποτε τρόπο μεταβίβαση ἢ διανομή ἢ σύσταση οἰουδῆποτε εμπραγμάτου δικαιώματος ἐπὶ αγροτικῶν ακινήτων, ἀνηκόντων εἰς φυσικά πρόσωπα καὶ νομικά πρόσωπα ἰδιωτικοῦ δικαίου ὡς πρὸς τὴν πέραν τῶν 250 στρεμμάτων ἔκταση κατὰ ἰδιώτη. Οἱ ἀπαγορεύσεις αὐτές αἰρῶνται με ἀπόφαση τοῦ Υπουργοῦ Γεωργίας», (σήμερα τοῦ Νομάρχου), μετὰ γνώμη τοῦ Γνωμοδοτικοῦ Συμβουλίου Εποικισμοῦ, δημοσιευομένης εἰς μίαν ἐφημερίδα τοῦ νομοῦ καὶ ἐν ἐλλείψει τοιαύτης εἰς μίαν ἐφημερίδα τῆς πρωτεύουσας τοῦ Κράτους (Ν. 2148/1952 ἄρθρο μόνο, καὶ Οἰ.Α.Π. 33/1992 ΝοΒ 41, 1994).

4. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ

(Μεταβίβαση. Πότε ἐπιτρέπεται)

Ἡ μεταβίβαση αγροτεμαχίων ἐπιτρέπεται:

1) Εἴαν τὸ μεταβιβαζόμενο προέρχεται ἀπὸ κατάτμηση μεγαλύτερων ἐκτάσεων που ἐγένετο πρὶν ἀπὸ τὴν 27-7-1977 δηλ. πρὶν τὸν Ν. 651/1977, 2) Εἴαν ἔχουν συνταχθεῖ προσύμφωνα πρὶν ἀπὸ τὴν ἰσχύ τοῦ Ν. 651/77 καὶ 3) Εἴαν ἔχουν μεταβιβαστεῖ μέχρι τὴν δημοσίευση τοῦ Ν. 1337/83 ἀπὸ τὸν ἀρχικό ἰδιοκτήτη που ἔκανε τὴν κατάτμηση καὶ προήλθαν ἀπὸ κατάτμηση που ἐγένετο πρὶν τὸν Ν. 651/77 ἔστω καὶ κατὰ παράβαση τῆς Πολεοδομικῆς νομοθεσίας ΝΧΟΠ, Γ' 30325/1176/25-5-83 (Γν. Εἰσ. Πρωτ. Αθηνῶν 7/31311/28-5-1985).

5. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ

Δεν εἶναι ἄκυρη ἡ μεταβίβαση ποσοστοῦ ἐξ ἀδιαίρετου αγροτεμαχίου, διότι δεν συστατὰ κατάτμηση (Εφ.Αθ. 212/1994).

6. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ

(Ὅχι ἐκδοση τοπογραφικοῦ διαγράμματος)

Με τὸ ἄρθρο 3 τοῦ Ν. 1078/1980 με τὸ ὁποῖο προστίθεται ἐδάφιο στὴν παραγρ. 1 τοῦ ἀρθρ. 5 τοῦ Ν. 661/1977: "Τῆς κατὰ τὸ προηγούμενο ἐδάφιο υποχρεώσεως, ἐξαιρῶνται αἱ πλὴν πωλήσεως μεταβιβάσεις αγροτεμαχίων μετὰ ἢ ἀνευ κτισμάτων, κειμένων εἰς καθαρῆς αγροτικῆς περιοχῆς".

7. ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

(Γεωργικὸί κλήροι)

Οἱ μεταβιβάσεις γεωργικῶν κλήρων οἰκοπέδων ἢ οἰκημάτων που ἐγίναν μέχρι τὴν ἰσχύ τοῦ ἀρθροῦ 15 παρ. 1 καὶ 2 τοῦ ΝΔ 3958/1959 με ἀνώμαλο τρόπο (δηλ. χωρὶς συμβολαιογραφικό ἐγγράφο) κατὰ παράβαση τῶν διατάξεων τῆς αγροτικῆς νομοθεσίας, κυρώνονται ἀφότου ἐγίναν ὡς πρὸς τὶς παραβάσεις αὐτές μόνο μετὰ ἀπὸ ἀπόφαση τοῦ ἀρμοδίου Εἰρηνοδίκου. Ἡ ἐκδοθησομένη ἀπόφαση ὅταν καταστεῖ τελεσίδικη, ἀποτελεῖ τίτλο κυριότητος δεκτικὸ μεταγραφῆς (ΑΠ 13/2003, ΧρῆΔ Γ' 2003, σελ. 273).

8. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΟΣ

Με την παρ. 6 περ. α΄ του άρθ. 56 του Ν. 2945/2001 η αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας χαρακτηρίζεται από την Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης.

Κατά την περ. β΄ δε της αυτής παραγράφου του άρθ. 56, η κατάτμηση αγροτεμαχίων περιοχών υψηλής παραγωγικότητας, απαγορεύεται είτε με πώληση ή με οποιαδήποτε άλλη πράξη με την οποία μεταβιβάζονται δικαιώματα κυριότητας, χωρίς προηγούμενη άδεια της οικείας Διεύθυνσης Αγροτικής Ανάπτυξης. Η άδεια κατάτμησης απαιτείται και όταν πρόκειται για διανομή μεταξύ συνιδιοκτητών ή συγγληρονόμων που έχουν δικαίωμα να λύσουν την κοινωνία.

Ακόμα με την περ. γ΄ της αυτής παραγράφου του άρθ. 56 του Ν. 2637/1998 όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 24 παρ. 37 του Ν. 2945/2001, οι μεταβιβάσεις γεωργικής γης για νόμιμη αιτία είναι απολύτως άκυρες αν δεν συνοδεύονται από πιστοποιητικό της οικείας Διεύθυνσης Αγροτικής Ανάπτυξης με το οποίο βεβαιώνεται αν το πωλούμενο αγροτεμάχιο είναι ή όχι γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να κάνει μνεία στο σχετικό συμβόλαιο των στοιχείων του πιστοποιητικού. Κάθε μεταβίβαση αγροτεμαχίων με πώληση χωρίς την τήρηση της διάταξης της περ. γ΄ της παρ. 6 του άρθ. 56 του Ν. 2637/1998 όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 24 παρ. 37 του Ν.2945/2001, είναι άκυρη, οι δε παραβάτες τιμωρούνται με χρηματική ποινή 500.000 δρχ. έως 5.000.000 (ΕΥΡΩ 1.467,35 -14.673,51)

9. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΟΣ

Κατά τη διάταξη του άρθ. 56 παρ. 6 του ν. 2637/1998 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ. 24 παρ. 37 του ν. 2945/2001: Σε κάθε μεταβίβαση από οποιαδήποτε αιτία αγροτεμαχίου, απαιτείται επί ποινή ακυρότητας να προσαρτάται στο συμβόλαιο πιστοποιητικό της οικείας διευθύνσεως αγροτικής ανάπτυξης ότι το μεταβιβαζόμενο είναι ή όχι γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. Σε περιοχές που χαρακτηρίζονται ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας απαγορεύεται η κατάτμηση με οποιαδήποτε δικαιοπραξία.

10. ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΕΣ ΟΡΓΑΝΩΣΕΙΣ (Ν. 2810/2000)

Κατά το άρθ. 21 του Ν. 2810/2000, δύο ή περισσότερες συνεταιριστικές οργανώσεις μπορεί να συγχωνευθούν είτε με την σύσταση νέας συνεταιριστικής οργάνωσης είτε με την απορρόφηση μιας ή περισσότερων υφισταμένων συνεταιριστικών οργάνωσεων από άλλη η οποία ήδη λειτουργεί κ.λ.π.

Οι συγχωνευόμενες αγροτικές συνεταιριστικές οργανώσεις απαλλιάσσονται της καταβολής κάθε φόρου, τέλους χαρτοσήμου και φόρου υπέρ τρίτων που έχει σχέση με τη συγχώνευση (παρ. 9 άρθ. 21). Τα καταστατικά των αγροτικών συνεταιριστικών οργάνωσεων και οι τροποποιήσεις τους δεν υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου ή άλλη επιβάρυνση υπέρ του δημοσίου ή τρίτου (άρθ. 35 παρ. 1).

Διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας που παρέχουν κάθε φορά διευκολύνσεις ή

απαλλοτρίως από φόρους, τέλη χαρτοσήμου, ή άλλα υπέρ του δημοσίου τέλη, εισφορές ή δικαιώματα υπέρ οιαδήποτε τρίτου για την συγχώνευση επιχειρήσεων, εφαρμόζονται ανάλογα και για τις ΑΣΟ κάθε βαθμίδας και στις εταιρείες που συγχωνεύονται (άρθ. 35 παρ. 2). Κατά συνέπεια στις περιπτώσεις αυτές τα δικαιώματα των υποθ/ηλάκων είναι αυτά του Ν.2166/1993 δηλ. 13,50 ευρώ πλέον παγίων.

Οι αγορές ακινήτων από ΑΣΟ, για την δημιουργία επιχειρήσεων μέσα στην περιφέρειά τους..... έχουν την ίδια φορολογική μεταχείριση όπως το δημόσιο (παρ. 3 άρθρ. 35) Τα δικαιώματα των υποθηκοφλητάκων στην περίπτωση αυτή είναι τα ίδια με αυτά του δημοσίου δηλαδή μέχρι 43.500 δρχ. ή 127, 66 ευρώ. Η αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται στα μέλη των αγροτικών συνεταιρισμών πρώτης βαθμίδας απαλλοτρίως από το ΦΜΑ (παρ. 6 άρθ. 35).

11. ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΕΣ ΟΡΓΑΝΩΣΕΙΣ

(Ν. 2169/1993)

Οι ΑΣΟ όλων των βαθμίδων και οι κοινοπραξίες τους είναι εκούσιες ενώσεις προσώπων που επιδιώκουν την οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη μέσα από μια κοινή επιχείρηση. (άρθ. 1 παρ. 1)

Οι ΑΣΟ όλων των βαθμίδων και οι κοινοπραξίες τους είναι νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου και έχουν εμπορική ιδιότητα (παρ.2 άρθ.1).

12. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

(Εγγραφή υποθήκης κατά υπαλλήλου της ΑΤΕ)

Η εγγραφή υποθήκης υπέρ της Α.Τ.Ε. κατά υπαλλήλου της εγγράφεται ατελώς με ιδιωτικό έγγραφο (Γνωμ. Εισαγ. Α.Π. 13/83). Μετά την δημοσίευση του ν. 3060/2002 τα τουλήματός αυτού έπαυσαν να ισχύουν (βλ. ήμμα 14).

13. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

(Εγγραφή και εξέλιψη με έγγραφο ιδιωτικό)

Η υποθήκη υπέρ της Α.Τ.Ε. γράφεται με απλό ιδιωτικό έγγραφο, όπως και η εξέλιψη, και υπογράφεται από τον αρμόδιο Διευθυντή ή τον προς τούτο εντεταλημένο υπάλληλο, εφόσον αφορά απαιτήσεις κατά γεωργών κλπ.

Το ίδιο ισχύει και για την περίληψη (Γνωμ. Εισαγ. Α.Π. 13/1983).

Ομοίως τις επιταγές και παραγγελίες επίδοσης οιαδήποτε εγγράφου εγκύρως συντάσσει και υπογράφει και μη δικηγόρος, υπάλληλος της ΑΤΕ που είναι εξουσιοδοτημένος.

Ακόμα, η αναγκαστική εκτέλεση επί ακινήτων των οφειλετών και συνυποχρέων της ΑΤΕ, ενυποθήκων ή μη, ενεργείται με βάση το δανειστικό έγγραφο ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο, αποδεικτικό της απαιτήσεως, που αποτελούν τίτλο εκτελεστό, χωρίς περιγραφή τύπου εκτελέσεως (άρθρ. 13 Ν. 4332/ 1929 και Εφ. Λαρ. 360/1990).

Επίσης η επίδοση οιοδήποτε εγγράφου της ΑΤΕ γίνεται από τους υπαλλήλους της (άρθρ. 34 παρ. 4 εδάφ. 1 ν. 4332/1929).

14. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

(Επί εγγραφής δεν απαιτείται δήλωση του Ν. 2238/94)

Επί εγγραφής υποθήκης υπέρ της Α.Τ.Ε. δεν απαιτείται πιστοποιητικό δήλωσης φόρου εισοδήματος του Π.Δ. 129/1989, σήμερα Ν. 2238/1994. (Υπουργείον Οικονομικών Τ. 1743/1585/3-11-1979 Ποθ. 213).

15. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΑΤΕ)

(Σκοπός απαλλαγές)

Ιδρυτικός νόμος της ΑΤΕ ο ν. 4332/929 «Περί κυρώσεως της μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος συμβάσεως περί συστάσεως και λειτουργίας της Αγροτικής Τραπέζης», όπως ερμηνεύτηκε αυθεντικά με τον ν. 5277/1931.

Σκοπός

Άρθρο 7: Δάνεια χορηγούμενα υπό της Τραπέζης:

Στο άρθρο αυτό οριοθετούνται τα υπό της ΑΤΕ χορηγούμενα δάνεια, τα οποία ενδεικτικώς αφορούν την τρέχουσαν καλλιέργειαν, δάνεια επ' ενεχύρω γεωργικών προϊόντων ή γεωργικών ειδών κ.λ.π., δάνεια συμπλήρωσης εφοδίων γεωργικής επιχειρήσεως, δάνεια μονίμων εγκαταστάσεων και βελτιώσεων. Στο προαναφερθέν άρθρο και σε ολόκληρο το νόμο που αποτελεί και το καταστατικό της ΑΤΕ δεν αναφέρεται η χορήγηση δανείου σε μη καλλιεργητές και γενικά σε μη γεωργούς και μη γεωργικές επιχειρήσεις.

Άρθρο 8. Με την παρ. 1 του άρθ.8 προσδιορίζονται οι από οποιαδήποτε αιτία και οποιοδήποτε τίτλο γεωργικές απαιτήσεις της ΑΤΕ, για τις οποίες έχει προνόμιο πρωτοπραξίας και δικαίωμα γεωργικού ενεχύρου, επί των υπό των υπόχρεων κ.λ.π. παραγομένων καρπών, παντός είδους προϊόντων και μέσων (εργαλείων, μηχανημάτων) γεωργικής, γεωργοβιομηχανικής, κτηνοτροφικής σπρωτοτροφικής, δασικής, μελισσοκομικής κ.λ.π., κτηνών, της γονής αυτών και προϊόντων αυτών και των δια μεταποίησης ή ειδοποιίας προερχομένων πραγμάτων. Eis το άρθ. 8 παρ. 1 του 4332/29 όπως ερμηνεύθηκε αυθεντικά με το άρθ. 2 παρ. 2 περ. 5 εδαφ. 4 του Ν. 5277/1931, διευκρινίζεται ότι το υπό της ΑΤΕ προνόμιο πρωτοπραξίας και δικαίωμα γεωργικού ενεχύρου το έχει «*δια πάσας και οιασδήποτε φύσεως απαιτήσεις της, εφ' όσον αύται δεν προέρχονται εκ πράξεων κειμένων, εκτός του προσρισμού της...*», δηλαδή από την διάταξη που αναφέρθηκε, σαφές είναι ότι η ΑΤΕ για τις απαιτήσεις της που απορρέουν από πράξεις που προδιαγράφονται από το καταστατικό της (και αυτές είναι μόνο όσες σχετίζονται με την καλλιέργεια και γενικά με την γεωργία και τις συνεταιριστικές οργανώσεις) έχει τα προνόμια και τις ατέλειες του Ν. 5277/31 όπως τροποποιήθηκε με τον Α.Ν. 18/19 Νοεμβρίου 1935 (ΦΕΚ Α' 560 19/11/35).