



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΓΝΣ ΣΤΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ**

Αθήνα 17/02/2025

Αριθμός Γνωμοδότησης 15 /2025

ΑΤΟΜΙΚΗ

Αριθμός Ερωτήματος: Το με αριθμ. πρωτ.2407/ΕΙ 2025/23.1.2025 (αριθμ. πρωτ. εισ. εγγράφου 234-118/24.1.2025) έγγραφο του Υφυπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται, εάν για λόγους ίσης μεταχείρισης του συνόλου του προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου των καταργούμενων ειδικών αμίσθων υποθηκοφυλακείων της χώρας και, δη, ανεξαρτήτως και αδιακρίτως του χρόνου πρόσληψής του ή του γεγονότος της μετατροπής του υποθηκοφυλακείου υπηρεσίας αυτών σε έμμισθο δυνάμει του άρθρου 32 του ν. 4456/2017, προκύπτει η υποχρέωση αναγνώρισης του συνόλου της προϋπηρεσίας του στο καταργούμενο υποθηκοφυλακείο, προκειμένου το προσωπικό αυτό να ενταχθεί και να καταταχθεί στη συνέχεια, όχι μόνο μισθολογικά, αλλά και βαθμολογικά στις θέσεις της παραγράφου 5 του άρθρου 20 του ν. 4512/2018.

Ιστορικό

Στο ανωτέρω έγγραφο ερώτημα του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης εκτίθεται συνοψισμένα το ακόλουθο ιστορικό:

1.Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» συστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 4512/2018 (Α'5) και αποτελεί εφεξής τον καθολικό διάδοχο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.», η οποία και καταργήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 3 του ως άνω νόμου. Ακολούθως, με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ.5 έως 7 του ίδιου ως άνω νόμου προβλέφθηκε ότι, τα έμμισθα και τα άμισθα υποθηκοφυλακεία της χώρας, τα κτηματολογικά γραφεία Ρόδου και Κω-Λέρου, καθώς και τα κτηματολογικά γραφεία Θεσσαλονίκης και Πειραιά καταργούνται με αντίστοιχες αποφάσεις του Δ.Σ. του φορέα που εκδίδονται σταδιακά εντός (72) μηνών, κατ' ανώτατο όριο, και από τις 17.1.2018, ενώ οι αρμοδιότητές τους περιέρχονται από την

κατάργησή τους στο «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ». Οι υφιστάμενες, κατά την έναρξη ισχύος του ν. 4512/2018, οργανικές θέσεις του προσωπικού των εμμίσθων υποθηκοφυλακείων, των κτηματολογικών γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου, των κτηματολογικών Γραφείων Θεσσαλονίκης και Πειραιά και οι θέσεις των αμίσθων Υποθηκοφυλακείων της χώρας, καταργούνται με τη δημοσίευση της ως άνω απόφασης περί κατάργησης.

2. Ως προς το προσωπικό των ως άνω καταργούμενων υποθηκοφυλακείων και κτηματολογικών γραφείων περιέχονται στο άρθρο 20 του ν. 4512/2018 μεταβατικές διατάξεις, οι οποίες κατόπιν εκτίθενται στο νομοθετικό πλαίσιο του ερωτήματος. Στο ιστορικό εκτίθεται επίσης ότι, για την κατάταξη του προσωπικού με σχέση εργασίας Ιδιωτικού Δικαίου Αορίστου Χρόνου των υποθηκοφυλακείων που μετατράπηκαν σε έμμισθα δυνάμει του άρθρου 32 του ν. 4456/2017, ενώ καταρχήν λαμβάνεται για την κατάταξή του το σύνολο της προϋπηρεσίας του στα καταργούμενα υποθηκοφυλακεία, όμως, για τη βαθμολογική του κατάταξη, λαμβάνεται υπόψη μόνο το χρονικό διάστημα από την εμμισθοποίηση των υποθηκοφυλακείων στα οποία υπηρετούσε, ήτοι από 29.9.2017, έως την ημερομηνία κατάργησής τους και ένταξής τους στο «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ».

3. Περαιτέρω, στο ιστορικό επισημαίνεται το ταυτόσημο αντικείμενο και αρμοδιότητες των αμίσθων υποθηκοφυλακείων με τα έμμισθα, σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.δ. 19/23.7.1941 (Α' 244), καθώς και ότι, οι υπάλληλοι των πρώην αμίσθων υποθηκοφυλακείων που μετατράπηκαν σε έμμισθα, προσλήφθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 3 του ν.δ. 811/1971, όπως σήμερα ισχύουν, με τις οποίες προσλήφθηκαν ενιαία και οι υπάλληλοι των πρώην αμίσθων υποθηκοφυλακείων που δεν μετατράπηκαν σε έμμισθα, για τους οποίους, όμως, αναγνωρίστηκε τόσο βαθμολογικά όσο και μισθολογικά το σύνολο της προϋπηρεσίας τους με εξαρτημένη σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου, αορίστου ή ορισμένου χρόνου από την ημερομηνία πρόσληψής τους στο καταργούμενο άμισθο υποθηκοφυλακείο, μέχρι και την ημερομηνία κατάργησής του και την πρόσληψή τους από το «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ».

Κατόπιν των ανωτέρω, υποβλήθηκε το ερώτημα, που εκτίθεται στο προοίμιο της παρούσας.

Νομοθετικό Πλαίσιο

4. Στο άρθρο 92 παρ. 4 του Συντάγματος ορίζεται ότι:

Άρθρο 92

«Οι υπάλληλοι των υποθηκοφυλακείων είναι δικαστικοί υπάλληλοι. Οι συμβολαιογράφοι και οι άμισθοι φύλακες υποθηκών και μεταγραφών είναι μόνιμοι εφόσον υπάρχουν οι σχετικές υπηρεσίες ή θέσεις. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου έχουν αναλογική εφαρμογή και σε αυτούς».

5. Στα άρθρα 1,3 παρ. 1 και 2,9,10 παρ. 1,2 και 3,12,41 παρ. 1, 42 παρ. 2 και 56 παρ. 5 του κανονιστικού διατάγματος της 19/23.7.1941 «Περί Κωδικοποιήσεως εις ενιαίον

κείμενον των διατάξεων των αναγκαστικών νόμων 434/1937, 1933/1939, 2182/1940 «περί οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους» (Α'244) ορίζεται ότι:

Άρθρον 1

«Αριθμός και αρμοδιότητες των Υποθηκοφυλακείων.

1.Εν τη περιφέρειά εκάστου ειρηνοδικείου, λειτουργούσιν εν ή πλείονα υποθηκοφυλακεία, παρ' οίς μόνον δύνανται να ενεργώνται εγκύρωσ κατά τας διατάξεις των κειμένων νόμων:

α) Η εγγραφή υποθήκης ή προσημειώσεως ή κατασχέσεως επί ακινήτων κειμένων εν τη περιφέρειά της δικαιοδοσίας του υποθηκοφυλακείου.

β) Η μεταγραφή των εις τοιούτην υποκειμένων πράξεων κατά τον περί μεταγραφής νόμον επί ακινήτων κειμένων εν τη αυτή περιφέρειά.

γ) Η καταχώρησις αγωγών ως και πάσα άλλη πράξις, εγγραφή ή σημείωσις σχετική προς ακίνητα, οριζόμενα υπό του νόμου».

Άρθρον 3

«Διακρίσεις των Υποθηκοφυλακείων και διεύθυνσις αυτών.

1.Τα Υποθηκοφυλακεία είναι άμισθα ή έμμισθα.

2.Ονομάζονται ειδικά Υποθηκοφυλακεία τα διευθυνόμενα υπό διοριζόμενου ειδικού Υποθηκοφύλακος. Τοιαύτα είναι πάντα τα έμμισθα και τα εν έδραις Ειρηνοδικείων συνεστώτα και συνιστώμενα κατά τους όρους του παρόντος νόμου ειδικά άμισθα»...

Άρθρον 9

«Μετατροπή αμίσθων εις έμμισθα.

1.Εντός τριών μηνών από της δημοσιεύσεως του παρόντος τα ήδη άμισθα Υποθηκοφυλακεία τα εδρεύοντα εις πόλεις άνω των 40χιλιάδων κατοίκων κατά την υπογραφήν του έτους 1928 δύνανται να μετατρέπονται δια Β.Δ/τος εις έμμισθα και διέπονται εφεξής υπό των περί έμμίσθων υποθηκοφυλακείων διατάξεων του παρόντος.

2.Τα μέχρι τούδε λειτουργούντα έμμισθα Υποθηκοφυλακεία διατηρούνται ως τοιαύτα οιοσδήποτε και αν είναι ο πληθυσμός της πόλεως εν η εδρεύουσι».

Άρθρον 10

«Βιβλία των υποθηκοφυλακείων και σχετικά υποχρεώσεις του Υποθηκοφύλακος.

1.Παρ'εκάστω Υποθηκοφυλακείω αμίσθω η έμμισθω τηρούνται τα κατά τους νόμους περί υποθηκών, μεταγραφών, κατασχέσεων και βιβλίων διεκδικήσεων κεκανονισμένα βιβλία.

2.Πλην των κατά την παρ. 1 βιβλίων πας υποθηκοφύλαξ οφείλει να τηρή:

α) Γενικόν αλφαβητικόν ευρετήριον υποθηκών (πιστωτών τε και οφειλετών).

β) Γενικόν αλφαβητικόν ευρετήριο κατασχέσεων (πιστωτών τε και οφειλετών).

γ) Γενικόν αλφαβητικόν ευρετήριο διεκδικήσεων (πάντων των διαδίκων).

δ) Γενικόν αλφαβητικόν ευρετήριο μεταγραφών.

Τ' ανωτέρω γενικά αλφαβητικά ευρετήρια υποθηκών οφειλετών και τα γενικά αλφαβητικά ευρετήρια κατασχέσεων οφειλετών δέον άπαντες οι υποθηκοφύλακες να καταρτίσασι δι' όλον τον προγενέστερον χρόνον εντός τεσσάρων ετών από της ισχύος του παρόντος επί πειθαρχική ποινή μέχρι και της προσωρινής παύσεως.

3. Τα κατά τας παρ. 1 και 2 βιβλία τηρούνται υποχρεωτικώς εις διπλούν πρωτότυπον εις το Υποθηκοφυλακείον Αθηνών. Η διάταξις αυτή δύναται να επεκταθεί δια Β.Δ/τος και εις παν άλλον Υποθηκοφυλακείον»...

Άρθρο 12

«Προσωπικόν των αμίσθων ειδικών Υποθηκοφυλακείων.

1. Το προσωπικόν εκάστου ειδικού αμίσθου Υποθηκοφυλακείου σύγκειται εξ ενός υποθηκοφύλακος, δυναμένου να βοηθήται παρ' ενός ή πλειόνων υπαλλήλων υπ' αυτού προσλαμβανομένων και αμειβομένων».

Άρθρο 41

«1. Το προσωπικόν των εκ μετατροπής κατά την παρ. 1 του άρθρου 9 προερχομένων εμμίσθων Υποθηκοφυλακείων συγκροτείται κατά τας διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφ. γ' του παρόντος νόμου»...

Άρθρο 42

«2. Η εν τοις τέως αμίσθοις Υποθηκοφυλακείοις προϋπηρεσία των κατά το άρθρο 41 διοριζομένων υπαλλήλων εμμίσθων Υποθηκοφυλακείων θεωρείται ως χρόνος υπηρεσίας και προσμετράται δια την νόμιμον προσαύξησιν του μισθού αυτών»...

Άρθρο 56

«...5. Ο αριθμός των απαιτήτων δια την κανονικήν λειτουργίαν εκάστου αμίσθου Υποθηκοφυλακείου υπαλλήλων, καθορίζεται δι' αποφάσεων των Υπουργών Δικαιοσύνης και Οικονομικών, εκδιδομένων κατόπιν ειδικώς ητιολογημένης γνωμοδοτήσεως του αρμοδίου Εισαγγελέως Πρωτοδικών, επί τη βάσει του αριθμού των εισαγομένων πάσης φύσεως αιτήσεων και κατ' αναλογίαν ενός υπαλλήλου προς χιλίας τουλάχιστον αιτήσεις εκ των κατ' έτος υποβαλλομένων».

6. Στο άρθρο 4 παρ. 1 έως 6 του ν.δ. 811/1971 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως ενίων διατάξεων του α.ν. 153/1967 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του από 19 – 23 Ιουλίου 1941 Κανονιστικού Διατάγματος περί Οργανισμού Υποθηκοφυλακείων του Κράτους» (Α'9), όπως αυτό προστέθηκε στο ως άνω ν.δ. με το άρθρο 32 παρ. 2 του ν.4456/2017 «Συμπληρωματικά μέτρα εφαρμογής του Κανονισμού (ΕΕ, ΕΥΡΑΤΟΜ) 1471/2014 περί ευρωπαϊκών πολιτικών κομμάτων

και ιδρυμάτων, μέτρα επιτάχυνσης του κυβερνητικού έργου αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις» (Α'24) ορίζεται ότι:

Άρθρο 4

«Μετατροπή ειδικού άμισθου υποθηκοφυλακείου σε έμμισθο.

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται έπειτα από πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Οικονομικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης και μετά από γνωμοδότηση της Ολομέλειας του οικείου Πρωτοδικείου, η οποία εκδίδεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την υποβολή του σχετικού ερωτήματος από τον Υπουργό Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων προς τον Προέδρο της Ολομέλειας, σε περίπτωση θανάτου ή για οποιονδήποτε λόγο οριστικής αποχώρησης από τη υπηρεσία ειδικού άμισθου Υποθηκοφύλακα, το ειδικό άμισθο υποθηκοφυλακείο δύναται να μετατραπεί σε έμμισθο. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα ορίζεται η έδρα του υποθηκοφυλακείου, συνιστώνται οι οργανικές θέσεις και καθορίζονται οι κατηγορίες και κλάδοι στους οποίους αυτές κατανέμονται.

2. Υποθηκοφυλακείο που μετατρέπεται σε έμμισθο λειτουργεί σε επίπεδο Τμήματος, με Προϊστάμενο κατηγορίας ΠΕ, πτυχιούχο Νομικής, για την επιλογή του οποίου εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 72 του ν. 2812/2000 (Α'67). Ως προϊστάμενοι τμημάτων των υποθηκοφυλακείων του άρθρου 32 του ν. 4456/2017 (Α'24) επιλέγονται υπάλληλοι κατηγορίας ΠΕ με πτυχίο Νομικής και βαθμό Α', που προέρχονται είτε από τους δικαστικούς υπαλλήλους του τομέα υπαλλήλων εμμίσθων υποθηκοφυλακείων της χώρας και κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου, είτε από μονίμους δικαστικούς υπαλλήλους του κλάδου Διοικητικού Οικονομικού ή του κλάδου Γραμματέων του τομέα υπαλλήλων των πολιτικών και ποινικών δικαστηρίων και των Εισαγγελιών, είτε από υπαλλήλους του άρθρου 32 του ν. 4456/2017 (Α'24).

Οι προϊστάμενοι Τμημάτων των υποθηκοφυλακείων αυτών, που επιλέγονται από τον τομέα υπαλλήλων των πολιτικών και ποινικών δικαστηρίων και των Εισαγγελιών, ασκούν τα καθήκοντά τους μέχρι την έκδοση διαπιστωτικής πράξης του Υπουργού Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών των παραγράφων 5 και 7 του άρθρου 1 του ν. 4512/2018 (Α'5) και επανέρχονται στις θέσεις από τις οποίες προήλθαν.

Μέχρι την επιλογή και τοποθέτηση Προϊσταμένου σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια, καθήκοντα προϊσταμένου υποθηκοφυλακείου ασκεί ο υπάλληλος κατηγορίας ΠΕ με πτυχίο Νομικής και με τα περισσότερα έτη υπηρεσίας. Ελλείψει αυτού, καθήκοντα προϊσταμένου ασκεί ο υπάλληλος κατηγορίας ΠΕ ή ΤΕ ή ΔΕ με τα περισσότερα έτη υπηρεσίας. Για τον ορισμό υπαλλήλου στη θέση προϊσταμένου, σύμφωνα με τη διαδικασία των δύο προηγούμενων εδαφίων, εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

Αν καθήκοντα Προϊσταμένου ασκεί υπάλληλος που δεν ανήκει στην κατηγορία ΠΕ πτυχιούχος Νομικής, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο τρίτο εδάφιο, η καταχώριση

πράξης ή απόφασης που έχει σχέση με τη σύσταση, μεταβίβαση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων στα τηρούμενα βιβλία και, αν το υποθηκοφυλακείο λειτουργεί ως μεταβατικό κτηματολογικό γραφείο, στα κτηματολογικά φύλλα, διενεργείται από τον Προϊστάμενο της γραμματείας του οικείου Ειρηνοδικείου, ανεξαρτήτως της κατοχής ή μη πτυχίου νομικής, και, αν δεν υφίσταται οργανική μονάδα στο Ειρηνοδικείο, ο ανώτερος κατά βαθμό δικαστικός υπάλληλος κατηγορίας ΠΕ του κλάδου Γραμματέων και, εφόσον υπηρετούν περισσότεροι με τον ίδιο βαθμό, εκείνος που έχει περισσότερο χρόνο πραγματικής υπηρεσίας. Ελλείψει υπαλλήλου κατηγορίας ΠΕ, τα καθήκοντα αυτά ασκούνται από δικαστικό υπάλληλο κατηγορίας ΔΕ του κλάδου Γραμματέων. Για τον ορισμό του εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του Υπουργού Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

3. Με απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Οικονομικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης το προσωπικό του ειδικού άμισθου Υποθηκοφυλακείου που μετατρέπεται σε έμμισθο τοποθετείται σε προσωποπαγείς θέσεις που συνιστώνται με την ίδια απόφαση, με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, με ταυτόχρονη δέσμευση κενών οργανικών θέσεων αντίστοιχης κατηγορίας των τυπικών προσόντων των υπαλλήλων του έμμισθου υποθηκοφυλακείου. Με την ίδια απόφαση το προσωπικό κατατάσσεται στους βαθμούς της κατηγορίας στην οποία ανήκει, σύμφωνα με τα άρθρα 20 και 66 του ν. 2812/2000 (Α'67).

4. Το προσωπικό της προηγούμενης παραγράφου υπάγεται στις διατάξεις του ν. 2812/2000 και της παρ. 9 του άρθρου 9 του ν. 2993/2002 (Α'58).

5. Για το προσωπικό της παραγράφου 3 εφαρμογή έχουν τα άρθρα 8 έως 29 του ν. 4354/2015 (Α'176) με την επιφύλαξη των αναφερομένων στα επόμενα δύο εδάφια της παρούσας. Η μισθολογική κατάσταση του ανωτέρω προσωπικού στα μισθολογικά κλιμάκια του άρθρου 9 του ν. 4354/2015 πραγματοποιείται σύμφωνα με τα τυπικά προσόντα των υπαλλήλων και το χρόνο υπηρεσίας που διανύθηκε με σχέση εξαρτημένης εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου ή ορισμένου χρόνου από την πρόσληψή τους στα άμισθα υποθηκοφυλακεία μέχρι την ανάληψη των καθηκόντων τους στις υπηρεσίες των παραγράφων 3 και 4. Αν κατά τη μισθολογική κατάσταση των υπαλλήλων σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο προκύπτει βασικός μισθός η τακτικές μηνιαίες αποδοχές χαμηλότερες από αυτές που ελάμβανε ο υπάλληλος μέχρι την ημερομηνία ένταξής του στο νέο μισθολογικό καθεστώς, η διαφορά δεν διατηρείται ως προσωπική.

6. Οι υπάλληλοι του ειδικού άμισθου υποθηκοφυλακείου που μετατρέπεται σε έμμισθο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, οι οποίοι δεν επιθυμούν να τοποθετηθούν στις προσωποπαγείς θέσεις της παραγράφου 3, υποχρεούνται να υποβάλλουν αίτηση στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων μέσα σε αποκλειστική προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της παραγράφου 1»...

7. Στο άρθρο 23 παρ. 1, 4 και 5 του ν. 2664/1998 («Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (Α'275), όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 10 και 11 του άρθρου 2 του ν. 3127/2003 (Α'67) ορίζεται ότι:

Άρθρο 23

«Μετάβαση από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα Κτηματολογίου.

«1. Από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου τα έμμισθα ή άμισθα Υποθηκοφυλακεία, στον οποίων την τοπική αρμοδιότητα εμπíπτουν οι κτηματογραφημένες περιοχές, λειτουργούν ως Κτηματολογικά Γραφεία...

4. Κατά τη μεταβατική περίοδο λειτουργίας έμμισθων Υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων παραμένει αμετάβλητη η υπηρεσιακή και μισθολογική κατάσταση του προσωπικού τους και η σχέση τους με οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η οποία εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος, ορίζεται ο αριθμός και τα ειδικότερα προσόντα για την πρόσληψη πρόσθετου προσωπικού κατά τη μεταβατική περίοδο για την κάλυψη των αναγκών λειτουργίας έμμισθων Υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων. Έως την πρόσληψη του προσωπικού αυτού, η κάλυψη των λειτουργικών αναγκών τους γίνεται με προσωπικό που διαθέτει στα Υποθηκοφυλακεία η Α.Ε. «Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία», η οποία και αμείβει το προσωπικό αυτό. Με όμοια προς την προβλεπόμενη σε αυτήν την παράγραφο παραπάνω κοινή υπουργική απόφαση ρυθμίζονται τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα ζητήματα που αφορούν στον τρόπο διάθεσης του εν λόγω προσωπικού από την Α.Ε. «Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία». Με την ίδια αυτή απόφαση ή με όμοια κοινή υπουργική απόφαση μπορεί επίσης να ορίζεται πρόσθετη αμοιβή για το προσωπικό που υπηρετεί κατά την έκδοσή της. Η καταβολή της πρόσθετης αυτής αμοιβής βαρύνει την Α.Ε. «Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία».

Με όμοια απόφαση μπορεί επίσης να προβλέπεται η παροχή υλικοτεχνικής υποστήριξης από την εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» προς τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία κατά τη μεταβατική περίοδο λειτουργίας τους ως Κτηματολογικών Γραφείων.

5. Κατά τη μεταβατική περίοδο λειτουργίας άμισθων Υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων ισχύουν τα ακόλουθα:

α) Ο υποθηκοφύλακας παραμένει άμισθος δημόσιος λειτουργός και εξακολουθεί να προϊστάται του Υποθηκοφυλακείου και μετά την έναρξη λειτουργίας του ως Κτηματολογικού Γραφείου. Το προσωπικό που υπηρετεί στο Υποθηκοφυλακείο κατά την ημερομηνία κήρυξης της περιοχής υπό κτηματογράφηση διατηρείται με την ίδια σχέση που το συνδέει με τον άμισθο υποθηκοφύλακα και διεκπεραιώνει τις εργασίες για τη λειτουργία του Υποθηκοφυλακείου και ως Κτηματολογικού Γραφείου. Οι δαπάνες για τη μισθοδοσία και τις ασφαλιστικές εισφορές του προσωπικού αυτού, καθώς επίσης

του τυχόν νέου προσωπικού, κατά τα οριζόμενα στο επόμενο εδάφιο, βαρύνουν τον άμισθο υποθηκοφύλακα.

β) Για την πρόσληψη νέου προσωπικού, κατά τη μεταβατική περίοδο λειτουργίας άμισθου Υποθηκοφυλακείου ως Κτηματολογικού Γραφείου, εφαρμόζεται το αριθμητικό κριτήριο που θα ισχύει κατά την έναρξη της μεταβατικής αυτής περιόδου, το οποίο σήμερα είναι ένας (1) υπάλληλος ανά χίλιες (1.000) αιτήσεις. Η πρόσληψη γίνεται από τον υποθηκοφύλακα, ο οποίος, μέσα στο πλαίσιο του συνολικού αριθμού υπαλλήλων που προσδιορίζεται με βάση το προαναφερόμενο μέτρο, λαμβάνει υπόψη του και την ανάγκη ηλεκτρονικής καταγραφής και επεξεργασίας των πληροφοριών για την ακώλυτη, με σύγχρονες μεθόδους, διεκπεραίωση των εργασιών τόσο του Κτηματολογικού Γραφείου όσο και του Υποθηκοφυλακείου που υπάγεται στην τοπική του αρμοδιότητα. Πρόσληψη έως δύο (2) προσθέτων υπαλλήλων, πέραν του αριθμού που προσδιορίζεται με βάση το προαναφερόμενο μέτρο, απόκειται στην κρίση του υποθηκοφύλακα, όταν με αυτήν επιδιώκεται η ικανοποίηση αναγκών ηλεκτρονικής καταχώρισης και επεξεργασίας πληροφοριών, για την οποία απαιτείται εξειδικευμένο πρόσθετο προσωπικό. Το νέο αυτό προσωπικό μισθοδοτείται με βάση τις εκάστοτε ισχύουσες συλλογικές συμβάσεις της Ένωσης Άμισθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος και του Συλλόγου των Υπαλλήλων των Άμισθων Υποθηκοφυλάκων και υπάγεται ασφαλιστικά στους ίδιους ασφαλιστικούς οργανισμούς στους οποίους υπάγονται ήδη υπηρετούντες στα άμισθα Υποθηκοφυλακεία υπάλληλοι.

γ) Εκτός από τους υπαλλήλους που αναφέρονται στο προηγούμενο εδάφιο, με την έναρξη της μεταβατικής περιόδου τίθενται υπό τη διεύθυνση του υποθηκοφύλακα, που προϊστάται του Υποθηκοφυλακείου και ως Κτηματολογικού Γραφείου, υπάλληλοι με πτυχίο ανώτατου εκπαιδευτικού ιδρύματος ή τεχνολογικού εκπαιδευτικού ιδρύματος, που διαθέτουν ειδικές τεχνικές γνώσεις, ανταποκρινόμενες στις ανάγκες λειτουργίας του Υποθηκοφυλακείου ως Κτηματολογικού Γραφείου, για τη σύνταξη και τήρηση των κτηματολογικών στοιχείων. Ο καθορισμός του συνολικού αριθμού των υπαλλήλων αυτών και η ένταξή τους στο προσωπικό των Κτηματολογικών Γραφείων κατά τη μεταβατική περίοδο γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από πρόταση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος. Τα έξοδα μισθοδοσίας και των εν γένει αποδοχών, αποζημιώσεων, εισφορών κοινωνικής ασφάλισης και κάθε γενικώς δαπάνης για το προσωπικό αυτό, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, βαρύνει κατά τη μεταβατική περίοδο αποκλειστικά την Α.Ε. «Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία». Αντί της ένταξης υπαλλήλων της κατηγορίας αυτής στο προσωπικό καθενός Κτηματολογικού Γραφείου χωριστά, μπορεί με την ως άνω κοινή υπουργική απόφαση να προβλέπεται η κεντρική υποστήριξη των Κτηματολογικών Γραφείων από προσωπικό του Ο.Κ.Χ.Ε. ή της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.»

δ) Για την εγγραφή οποιασδήποτε πράξεως στα κτηματολογικά στοιχεία που τηρούνται από τον άμισθο υποθηκοφύλακα κατά τη μεταβατική περίοδο καταβάλλονται τα δικαιώματα υπέρ του άμισθου υποθηκοφύλακα και τρίτων (Ελληνικού Δημοσίου και Ταμείων), που προβλέπονται για τη μεταγραφή ή αντίστοιχα την εγγραφή της ίδιας

πράξεως στο Υποθηκοφυλακείο. Το ίδιο ισχύει και για την έκδοση πιστοποιητικών και αντιγράφων, πλην των πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων από τα κτηματολογικά διαγράμματα, για τη χορήγηση των οποίων ισχύει και κατά τη μεταβατική περίοδο ή υπέρ του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος ρύθμιση της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του παρόντος νόμου. Από τα εισπραττόμενα από τον υποθηκοφύλακα, σύμφωνα με τη ρύθμιση του παρόντος εδαφίου, ποσά προβαίνει αυτός στις παρακρατήσεις και αποδόσεις στις οποίες προέβαινε και πριν από την έναρξη της μεταβατικής περιόδου».

8. Στο άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 4512/2018 «Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής και άλλες διατάξεις» (Α΄5), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 16 του ν. 5076/2023 (Α΄207), στο άρθρο 1 παρ. 5,6,7 του ιδίου ως άνω άρθρου και νόμου (όπως η παρ. 7 διαμορφώθηκε με το άρθρο 44 παρ. 1 του ν.5005/2022 (Α΄ 236), στο άρθρο 20 παρ. 5 του ιδίου ως άνω νόμου (4512/2018), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 53 παρ. 17 περ. δ του ν. 4602/2019 (Α΄45), στην επομένη παρ. 6 του ιδίου άρθρου, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο τρίτο παρ. 3 της από 24.12.2019 Π.Ν.Π. (Α΄212), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4664/2020 (Α΄32), με το άρθρο 58 παρ. 17 του ν. 4602/2019 (Α΄45), με το άρθρο 44 παρ. 4 του ν. 5005/2022 (Α΄236) και με το άρθρο 18 παρ. 2 του ν. 5076/2023 (Α΄2007) και, τέλος, στην παρ. 7 του ιδίου άρθρου, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 58 παρ. 17 στ του ν. 4602/2019 (Α΄45), ορίζεται ότι:

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 Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Για τις σχέσεις του με την αλλοδαπή, ο Φορέας χρησιμοποιεί την επωνυμία «HELLENIC CADASTRE»...

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, όπως ορίζεται στην παράγραφο 7. Οι υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, οργανικές θέσεις του προσωπικού των εμμίσθων Υποθηκοφυλακείων, των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου, των Κτηματολογικών Γραφείων Θεσσαλονίκης και Πειραιά και οι θέσεις των αμίσθων Υποθηκοφυλακείων της Χώρας, καταργούνται με τη δημοσίευση της απόφασης που προβλέπεται στην παράγραφο 7.

6.α) Οι αρμοδιότητες των καταργούμενων Υποθηκοφυλακείων, των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου και των Κτηματολογικών Γραφείων Θεσσαλονίκης και Πειραιά, περιέχονται από την κατάργησή τους στο Φορέα και ασκούνται από τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματά τους, όπως προβλέπεται στο άρθρο 15 του παρόντος νόμου.

β) Οι αρμοδιότητες του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης που έχει συσταθεί σε εφαρμογή των διατάξεων του ν.δ. της 5/22.9.1923, ασκούνται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, από το Φορέα. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετατάσσεται ύστερα από αίτησή του το μόνιμο προσωπικό και το προσωπικό με σχέση ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, που υπηρετεί κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου στο Γραφείο Κτηματολογίου Πρωτευούσης, σε κενές οργανικές θέσεις του Φορέα, και αν δεν υπάρχουν σε προσωποπαγείς που συνιστώνται με την πράξη μετάταξης και ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια. Με απόφαση του Φορέα μπορεί να κατανέμονται οι αρμοδιότητες που μεταφέρονται στις Κεντρικές ή Περιφερειακές Υπηρεσίες του Φορέα και καθορίζεται ο τρόπος άσκησής τους.

7. Για την, σύμφωνα με την παρ. 5, κατάργηση των υποθηκοφυλακείων, των κτηματολογικών γραφείων και των θέσεων, εκδίδονται σταδιακά εντός εβδομήντα δύο (72) μηνών, κατ' ανώτατο όριο, από την 17^η.1.2018, αντίστοιχες αποφάσεις του Δ.Σ. του Φορέα, κατόπιν εισήγησης του Γενικού Διευθυντή. Κατά το διάστημα του προηγούμενου εδαφίου, οι προϊστάμενοι των έμμισθων Υποθηκοφυλακείων και οι άμισθοι Υποθηκοφύλακες υποχρεούνται να χορηγούν προς τον Φορέα όλα τα απαραίτητα στοιχεία για τη μεταφορά της άσκησης αρμοδιότητας, όπως ενδεικτικά τα στοιχεία που αφορούν το προσωπικό, τον εξοπλισμό και τις μισθώσεις ακινήτων, κατόπιν αιτήματος του Φορέα και εντός εύλογης προθεσμίας που ορίζεται με το σχετικό αίτημα. Με το ίδιο αίτημα ο Φορέας δύναται να ζητά την διενέργεια προπαρασκευαστικών εργασιών, τις οποίες υποχρεούται να εκτελέσει ο υπηρετών προϊστάμενος του έμμισθου Υποθηκοφυλακείου η ο άμισθος Υποθηκοφύλακας για την έγκαιρη έκδοση της απόφασης του πρώτου εδαφίου. Οι αποφάσεις του πρώτου εδαφίου δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Για την ημερομηνία κατάργησης των Υποθηκοφυλακείων και των κτηματολογικών γραφείων του πρώτου εδαφίου της παρ. 5 και έναρξης της λειτουργίας των κτηματολογικών γραφείων και των υποκαταστημάτων τους του άρθρου 15, αναρτάται ανακοίνωση του Φορέα στην ιστοσελίδα του».

Άρθρο 20

«Μεταβατικές διατάξεις για το προσωπικό των καταργούμενων Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων.

5. Στον Φορέα συνιστάται προσωρινός κλάδος υπαλλήλων Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων Κτηματολογικών Γραφείων, ο οποίος περιλαμβάνει επτακόσιες τριάντα οκτώ (738) προσωποπαγείς θέσεις με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου. Οι θέσεις κατανέμονται με απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα στα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματά τους.

6. Στις θέσεις του προσωρινού Κλάδου της παρ. 5 εντάσσεται αυτοδίκαια κατά τα οριζόμενα στην απόφαση της παρ. 7 του άρθρου 1:

α) Το προσωπικό με σχέση εργασίας Ιδιωτικού Δικαίου Αορίστου Χρόνου των Υποθηκοφυλακείων που μετατράπηκαν σε έμμισθα, σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. 4456/2017 (Α΄24),

β) το προσωπικό με σχέση εργασίας Ιδιωτικού Δικαίου Αορίστου χρόνου των καταργουμένων ειδικών άμισθων Υποθηκοφυλακείων, εφόσον η πρόσληψη του τελευταίου διενεργήθηκε πριν από την πρώτη Ιανουαρίου 2015, κατ'εφαρμογήν των διατάξεων της παρ. 5 του άρθρου 56 του κ.δ. της 19/23.7.1941 όπως ίσχυαν κάθε φορά ή της παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 2 του ν. 3127/2003(Α΄67) και

γ) το προσωπικό με σχέση εργασίας Ιδιωτικού Δικαίου Αορίστου Χρόνου των καταργουμένων ειδικών άμισθων Υποθηκοφυλακείων, εφόσον η πρόσληψη του τελευταίου διενεργήθηκε από την 1η Ιανουαρίου 2015 και πριν από την 1^η Φεβρουαρίου 2023, σύμφωνα με την υπ' αρ. 37480/4.5.2012 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β΄1532) και εφόσον κατά τον χρόνο ένταξης εξακολουθούν να υπηρετούν στα ως άνω ειδικά άμισθα Υποθηκοφυλακεία, κατ'εφαρμογήν της παρ. 5 του άρθρου 56 του κ.δ. της 19/23.7.1941, όπως εκάστοτε ίσχυε.

Το κόστος της μισθοδοσίας καλύπτεται από τους πόρους του Φορέα.

7.Για την ένταξη της προηγούμενης παραγράφου, εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα, με την οποία γίνεται δεκτή και η κατάταξη του προσωπικού σε εκπαιδευτική κατηγορία, κλάδο και βαθμό, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις των άρθρων 80 και 82 του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων και Υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ. που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 3528/2007 (Α΄26), όπως τροποποιήθηκαν από την παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4639/2016 (Α΄33), καθώς και του π.δ. 50/2001, με την εξαίρεση του πρόσθετου προσόντος διορισμού της παραγράφου 1 του άρθρου 27. Για την κατάταξη λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος υπηρεσίας του προσωπικού που διανύθηκε στο καταργούμενο Υποθηκοφυλακείο. Οι προσωποπαγείς θέσεις καταργούνται με την καθ'οιονδήποτε τρόπο αποχώρηση όσων τις κατέχουν».

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, συνάγονται τα ακόλουθα:

9.Τα υποθηκοφυλακεία αποτελούσαν δημόσιες αρχές που λειτουργούσαν με το προσωποκεντρικό σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και τηρούσαν τα οικεία βιβλία, δομημένα στη βάση της ονομασίας του δικαιούχου προσώπου. Αρχικά προβλέφθηκαν με το βασιλικό διάταγμα της 21/23-9-1836 «Περί εκτελέσεως του περί υποθηκών νόμου της 11/12 Αυγούστου 1836 (Α΄50). Με το κανονιστικό διάταγμα της 19/23 -7-1941 «Περί κωδικοποιήσεως εις ενιαίον κείμενον των διατάξεων των α.ν. 434/1937, 1933/1939, 2182/1940 και 2532/1940 «περί οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους» (Α΄244), κωδικοποιήθηκαν σε ενιαίο κείμενο, οι ως τότε ισχύουσες

διατάξεις. Το ανωτέρω κανονιστικό διάταγμα, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν.δ. 1860/1942, τον α.ν. 305/1945, το ν.δ. 616/1948, τον ν. 2224/1952, το ν.δ. 2705/1953, το ν.δ. 4201/1961, το β.δ. 533 της 14/21-9-1963, τον α.ν. 153/1967, το ν.δ. 811/1971, τον ν. 294/1976 και τον ν. 325/1976, αποτέλεσε το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων της χώρας.

10. Η μετάβαση από το προσωποκεντρικό σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο κτηματοκεντρικό σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου, όπου ο άξονας γύρω από τον οποίο οργανώνεται το Κτηματολόγιο δεν είναι οι μεταβαλλόμενοι ιδιοκτήτες των ακίνητων-για τους οποίους πάντως υφίσταται αλφαβητικό ευρετήριο και στο Κτηματολόγιο-αλλά τα ίδια τα ακίνητα, συσχετισμένα μεταξύ τους και αποτυπωμένα ως όμορα ακίνητα, το καθένα με δικό του αποκλειστικό αριθμό στα κτηματολογικά διαγράμματα μιας μεγάλης περιοχής, ρυθμίστηκε, όσον αφορά την οργάνωση των αρμοδίων δημοσίων υπηρεσιών, από το άρθρο 23 του ν. 2664/1998 (Α'275) και το άρθρο 52 παρ. 2 του ν. 4277/2014 (Α'156). Με τις διατάξεις αυτές προβλέφθηκε η μεταβατική λειτουργία και των δύο συστημάτων από τα υποθηκοφυλακεία, ενώ, παράλληλα, αυτά παρέμειναν ως υπηρεσίες, άμεσα εξαρτημένες (τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία) ή έμμεσα (τα άμισθα) από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (βλ. αιτιολογική έκθεση του ν. 2664/1998).

11. Με τον ν. 1647/1986 (Α'141) συστήθηκε ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.). Με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 4164/2013 (Α'156) ο Ο.Κ.Χ.Ε. καταργήθηκε και προβλέφθηκε ότι, οι αρμοδιότητές του θα ασκούνται εφεξής από την «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.», η οποία μετονομάστηκε σε «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία («ΕΚΧΑ Α.Ε.»). Με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 4512/2018 (Α'5), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 16 του ν. 5076/2023 (Α'207) και σήμερα ισχύει, προβλέφθηκε η σύσταση νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το οποίο εποπτεύεται πλέον από τον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης (προ της τροποποίησης εποπτευόταν από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας). Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία» καταργήθηκε (άρθρο 1 παρ. 3 του ως άνω νόμου) και ο νέος φορέας υπεισήλθε ως καθολικός διάδοχος στη θέση της. Επιπλέον, μέχρι την έναρξη λειτουργίας του συστήματος του κτηματολογίου σε όλη την επικράτεια, ο νέος φορέας ανέλαβε, εκτός από την ολοκλήρωση των έργων της κτηματογράφησης, και την αρμοδιότητα της καταχώρισης των δικαιωμάτων βάσει του συστήματος υποθηκών. Επομένως, ανέλαβε το έργο που επιτελούνταν μέχρι τότε από τα υποθηκοφυλακεία. Εν τω μεταξύ, τα έμμισθα και άμισθα (ειδικά και μη ειδικά) υποθηκοφυλακεία της χώρας άρχισαν να καταργούνται σταδιακά, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 έως 7 του ν. 4512/2018. Η διαδικασία αυτή ολοκληρώθηκε ήδη, σύμφωνα με το από 21.1.2025 επίσημο δελτίο τύπου του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και με την κατάργηση των υποθηκοφυλακείων, όλες οι αρμοδιότητες και διαδικασίες μεταβίβασης και διαχείρισης ακινήτων ανήκουν πλέον στον φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

12. Από τις ήδη παρατεθείσες στο νομοθετικό πλαίσιο της γνωμοδότησης διατάξεις του κανονιστικού διατάγματος της 19/23.7.1941 (Α΄ 244), με το οποίο κωδικοποιήθηκαν σε ενιαίο κείμενο οι μέχρι τότε ισχύουσες διατάξεις για τα υποθηκοφυλακεία, προκύπτουν τα εξής: Τα υποθηκοφυλακεία, τα οποία λειτουργούσαν ανά ειρηνοδικειακή έδρα με καθορισμένη περιφέρεια δικαιοδοσίας, διακρίνονταν σε έμμισθα και άμισθα. Τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία στελεχώνονταν από προσωπικό που είχε την ιδιότητα του δικαστικού υπαλλήλου, αποτελούμενο από τον προϊστάμενο έμμισθο υποθηκοφύλακα, ο οποίος ασκούσε τη διεύθυνση εκάστης των υπηρεσιών αυτών και τους λοιπούς υπαλλήλους. Περαιτέρω, τα άμισθα υποθηκοφυλακεία διακρίνονταν σε ειδικά άμισθα, τα οποία διευθύνονταν από ειδικό άμισθο υποθηκοφύλακα διοριζόμενο κατόπιν σχετικού διαγωνισμού και σε μη ειδικά άμισθα, διευθυνόμενα από συμβολαιογράφο διορισμένο σε έδρα ειρηνοδικείου, στην οποία δεν υφίστατο έμμισθο ή ειδικό άμισθο υποθηκοφυλακείο και μη υπάρχοντος συμβολαιογράφου από συμβολαιογραφούντα ειρηνοδίκη (ΣΤΕ 573/2015).

13. Όσον αφορά τα ειδικά άμισθα υποθηκοφυλακεία, ρυθμιζονταν νομοθετικά λεπτομερώς, τόσο η οργάνωση όσο και η λειτουργία τους. Ο νομοθέτης καθόριζε τη σύστασή τους με προεδρικό διάταγμα κατόπιν γνωμοδότησης δικαστικής αρχής. Τα άμισθα υποθηκοφυλακεία είχαν, ως εκ της φύσεως της αποστολής τους, ταυτόσημο αντικείμενο αρμοδιοτήτων, που συνίστατο με εκείνο των εμμίσθων στη διενέργεια, αποκλειστικώς σε αυτά, των σχετικών προς ακίνητα πράξεων που αναφέρονται στο νόμο (ΣΤΕ 2573/2015, ΑΠ 97/2023) και, επομένως, το αντικείμενό τους συνάπτετο άμεσα με την εκτέλεση δημόσιας υπηρεσίας και την εξυπηρέτηση σκοπών δημοσίου συμφέροντος, αναγομένων στη διασφάλιση των συναλλαγών. Συναφώς, τα άμισθα υποθηκοφυλακεία αποτελούσαν αυτοτελείς δημόσιες υπηρεσίες υπό λειτουργική έννοια ή, κατ' άλλη διατύπωση, δημόσιες υπηρεσίες σε περιορισμένο βαθμό κατά παραχώρηση, αυτοτελείς δημόσιες υπηρεσίες ή υπηρεσίες εξαρτώμενες από δικαστικές αρχές (ΟλΣΤΕ 1991/1951, γνμδ. Εισ. Α.Π. 2/1987, ΣΤΕ 2573/2015, ΑΠ 97/2023) και υπάγονταν στην αρμοδιότητα και εποπτεία του Υπουργείου Δικαιοσύνης, η οποία ασκούσαν «με σκοπό τη διασφάλιση της εύρυθμης και αποτελεσματικής λειτουργίας τους» (άρθρο 7 παρ. 3 περ. γ΄ του π.δ. 36/2000 (Α΄29) «Οργανισμός του Υπουργείου Δικαιοσύνης»). Ενόψει δε της σπουδαιότητας των καθηκόντων του αμίσθου υποθηκοφύλακα από απόψεως δημοσίου συμφέροντος, τα οποία είναι σύμφυτα με την κατά νόμον αποστολή του υποθηκοφυλακείου και δεν διαφέρουν από τα καθήκοντα του εμμίσθου υποθηκοφύλακα (βλ. και το άρθρο 23 παρ. 5 εδ. α΄ του ν. 2664/1998, στο οποίο ο άμισθος υποθηκοφύλακας χαρακτηρίζεται ως «άμισθος δημόσιος λειτουργός»), ο νομοθέτης ρύθμισε ειδικώς το υπηρεσιακό καθεστώς του και υπέβαλε σε έντονα κανονιστική ρύθμιση την οργάνωση των αμίσθων υποθηκοφυλακείων και το εργασιακό καθεστώς του προσλαμβανομένου προς υποβοήθηση του έργου του υποθηκοφύλακα προσωπικού (βλ. την κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 56 παρ. 5 εδ. β του κανονιστικού διατάγματος της 19/23.7.1941 (Α΄ 244) εκδοθείσα κ.υ.α. 37480/4.5.2012 (Β΄1532), με την οποία προβλεπόταν η πρόσληψη του προσωπικού του αμίσθου υποθηκοφυλακείου, κατόπιν ειδικής διοικητικής διαδικασίας).

14.Ως προς το υπαλληλικό προσωπικό των αμίσθων υποθηκοφυλακείων είναι λεκτέο ότι, σύμφωνα με το άρθρο 12 του κανονιστικού διατάγματος της 19/23.7.1941 (Α'241), αυτό προσλαμβάνονταν από τον άμισθο υποθηκοφύλακα με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου και δεν διατελούσε, καταρχήν, σε δημοσιοϋπαλληλική ή άλλη εργασιακή σχέση προς το Δημόσιο (ΣΤΕ 974/1970). Η προσφορά, όμως, εργασίας του προσωπικού αυτού, παρά την πρόσληψή του από τον υποθηκοφύλακα για την υποβοήθηση του έργου του, δεν αποτελούσε μια συνήθη εργασιακή συμβατική σχέση μεταξύ ιδιωτών, καθώς δεν αφορούσε κάποια ιδιωτική επιχείρηση του υποθηκοφύλακα, διότι σχετιζόταν με την κάλυψη των υπηρεσιακών αναγκών του άμισθου υποθηκοφυλακείου, το οποίο λειτουργούσε, όπως και τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία ως δημόσια υπηρεσία(βλ. σχετικά την 1/1990 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.). Εξαιτίας του ότι, η ως άνω σχέση δεν ήταν η συνήθης συμβατική μεταξύ ιδιωτών, δεν ετύγχαναν πλήρους εφαρμογής οι κανόνες της κοινής εργατικής νομοθεσίας, όσον ειδικότερα αφορά, την επιλογή, πρόσληψη και απόλυση του ως άνω προσωπικού, καθώς και τη μορφή της εργατικής απασχόλησής του (βλ. αναλυτικά, Ι. Ληξουριώτη, Υπαγωγή υπαλλήλων άμισθων υποθηκοφυλακείων στην ελεγκτική αρμοδιότητα του Υπουργείου Εργασίας, ΔΕΝ 2013, 1585, επ., ΣΤΕ 2773/2015). Σημειωτέον δε ότι, η κάλυψη της μισθοδοσίας του γινόταν από τα εισπραττόμενα δικαιώματα του υποθηκοφυλακείου (και όχι από τον ίδιο τον υποθηκοφύλακα), ο δε αριθμός των προσλαμβανομένων από τον άμισθο υποθηκοφύλακα υπαλλήλων του άμισθου υποθηκοφυλακείου, δεν αφηνόταν στη διακριτική του ευχέρεια ως εργοδότη, αλλά καθοριζόταν με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Οικονομικών, υπό τις προϋποθέσεις του νόμου (άρθρο 1 παρ. 5 ν.δ. 311/1971). Επέκεινα, οι περιορισμοί αυτοί συνιστούσαν πρόσφορο και αναγκαίο μέσο για την αποτελεσματική εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος σκοπού, αναγόμενο στη διασφάλιση της εύρυθμης και αποτελεσματικής οργάνωσης και λειτουργίας των αμίσθων υποθηκοφυλακείων και τελούσαν σε συνάφεια προς το αντικείμενο και τον δημόσιο χαρακτήρα της υπηρεσίας που παρείχαν. Άλλωστε, τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία λειτούργησαν και ως μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 2664/1998 (Α'275) και μέχρι την οριστική τους πλέον κατάργηση.

15.Στις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 1 του κανονιστικού διατάγματος της 19/23.7.1941 προβλέφθηκε εξ αρχής η δυνατότητα μετατροπής αμίσθων υποθηκοφυλακείων σε έμμισθα με πληθυσμιακά κριτήρια (πόλεις άνω των 40.000 κατοίκων) κατόπιν εκδόσεως βασιλικού διατάγματος, Η προϋπηρεσία του προσωπικού των αμίσθων υποθηκοφυλακείων που είχαν μετατραπεί σε έμμισθα, σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, είχε μάλιστα αναγνωρισθεί εξ αρχής ως προϋπηρεσία για τη μισθολογική εξέλιξη των υπαλλήλων αυτών (βλ. άρθρο 42 παρ. 2 και 4 του κανονιστικού διατάγματος της 19/23.7.1941). Ενόψει όλων των ανωτέρω, το Ν.Σ.Κ., είχε με την 1/1990 γνωμοδότησή του σχετικά με την προϋπηρεσία των υπαλλήλων των αμίσθων υποθηκοφυλακείων, τα οποία μετατράπηκαν σε έμμισθα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 1 του ν. 1805/1988(πρόκειται ειδικότερα για τα ειδικά έμμισθα υποθηκοφυλακεία Πατρών, Χαλανδρίου, Κατερίνης και Σαλαμίνας) αποφανθεί ότι,

αυτή ήταν προϋπηρεσία που διανύθηκε στην ουσία σε δημόσια υπηρεσία και ότι, επομένως, κατά την κατ' αντιστοιχία κατάταξη αυτών των υπαλλήλων, κατ' εφαρμογή της ειδικής συλλογικής συμβάσεως εργασίας, των επί συμβάσει μισθωτών του Δημοσίου, σε μισθολογικά κλιμάκια του τότε ισχύοντος ν. 1505/1984 «Αναδιάρθρωση μισθολογίου προσωπικού της Δημόσιας Διοίκησης και άλλες διατάξεις» (Α'194), θα έπρεπε να συνυπολογισθεί ως εμπύπτουσα στο άρθρο 16 της παρ. 1 εδ. β' του ως άνω νόμου. Πέραν της διάταξης του άρθρου 42 παρ. 2 και 4 του κανονιστικού διατάγματος της 19/23.7.1941, υπήρξαν και έτερες, ειδικές διατάξεις, όπως π.χ. η διάταξη του άρθρου 26 παρ. 3 του ν. 1968/1991 (Α'150) και η διάταξη του άρθρου 23 παρ. 7 εδ. ε του ν. 2664/1998 (Α'275), που αναγνώριζαν, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, ως πραγματική δημόσια υπηρεσία την προϋπηρεσία υπαλλήλων σε άμισθο υποθηκοφυλακείο.

16. Με τη νεότερη ρύθμιση του άρθρου 32 παρ. 2 του ν. 4456/2017 (Α'24), η οποία προστέθηκε στο άρθρο 4 του ν.δ. 811/1971 (Α'9), επιχειρήθηκε η επιπλέον ρύθμιση της διαδικασίας μετατροπής ενός ειδικού αμίσθου υποθηκοφυλακείου σε έμμισθο, προκειμένου να αντιμετωπισθεί το πρόβλημα που δημιουργούνταν κατά την αποχώρηση του ειδικού αμίσθου υποθηκοφύλακα. Πιο συγκεκριμένα, επιχειρήθηκε η δημιουργία ενός κατάλληλου πλαισίου, προκειμένου να τεθεί σε ισχύ η δυνατότητα μετατροπής ενός ειδικού αμίσθου υποθηκοφυλακείου σε έμμισθο, σε περίπτωση που ο υποθηκοφύλακας αποχωρούσε οριστικά για οποιονδήποτε λόγο ή σε περίπτωση θανάτου του, δυνατότητα η οποία εφαρμόστηκε μέχρι τότε ελάχιστες φορές παρά τη λειτουργική αποτελεσματικότητά της. Πράγματι, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση που συνόδευσε τη νέα ρύθμιση του άρθρου 32 παρ. 2 του ν. 4456/2017, «με την έμμισθοποίηση εξασφαλίζεται η άμεση λειτουργία του υποθηκοφυλακείου, η είσπραξη των εσόδων υπέρ του Κρατικού Προϋπολογισμού χωρίς παρακράτηση υπέρ του υποθηκοφύλακα, καθώς και η διατήρηση των θέσεων εργασίας των υπαλλήλων». Με κριτήριο τη διατήρηση των θέσεων εργασίας των υπαλλήλων, ο νομοθέτης προέβλεψε την τοποθέτηση του προσωπικού του ειδικού αμίσθου υποθηκοφυλακείου που μετατράπηκε σε έμμισθο σε προσωποπαγείς θέσεις, που συνιστώνται με απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Οικονομικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης, με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου και με ταυτόχρονη δέσμευση κενών οργανικών θέσεων αντίστοιχης κατηγορίας των τυπικών προσόντων των υπαλλήλων του έμμισθου υποθηκοφυλακείου (άρθρο 32 παρ. 3 του ν. 4456/2017). Με την ίδια ως άνω απόφαση το προσωπικό αυτό κατατάσσεται στους βαθμούς της κατηγορίας στην οποία ανήκει, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 20 και 66 του ν. 2812/2000 (Α'58) του τότε ισχύοντος Κώδικα Δικαστικών Υπαλλήλων και νυν καταργηθέντος με το άρθρο 234 του ν. 4798/2021 (Α'68). Στην παρ. 5 του άρθρου 32 του ν.4456/2017 προβλέφθηκε η μισθολογική κατάταξη του προσωπικού στα μισθολογικά κλιμάκια του άρθρου 9 του ν. 4354/2015 (Α'176), σύμφωνα με τα τυπικά προσόντα των υπαλλήλων και του χρόνου υπηρεσίας που διανύθηκε με σχέση εξαρτημένης εργασίας ιδιωτικού δικαίου ορισμένου ή αορίστου χρόνου από την πρόσληψή τους στα άμισθα υποθηκοφυλακεία και μέχρι την ανάληψη υπηρεσίας τους στα έμμισθα υποθηκοφυλακεία.

17. Περαιτέρω, επί των ρυθμίσεων του ν. 4512/2018 (Α΄5) περί της σταδιακής κατάργησης των υποθηκοφυλακείων της χώρας, η νομολογία έκρινε (ΟΛΣΤΕ 1757/2019) ότι, η ρύθμιση του πρώτου εδαφίου της παρ. 4 άρθρου 92 του Συντάγματος δεν αφορά το προσωπικό των αμίσθων υποθηκοφυλακείων, διότι το Σύνταγμα δεν περιέχει εγγύηση θεσμού για τα άμισθα υποθηκοφυλακεία, ενώ, επίσης, η κατάργηση των αμίσθων υποθηκοφυλακείων και η μεταφορά των αρμοδιοτήτων τους στο Ελληνικό Κτηματολόγιο, δεν αντίκειται στο άρθρο 92 παρ. 3 και 4 του Συντάγματος. Ειδικότερα, η ως άνω απόφαση της Ολομέλειας του ΣΤΕ έκρινε ότι, ο νομοθέτης, που διαθέτει ευρεία διακριτική ευχέρεια για την οργάνωση και τη στελέχωση των δημοσίων υπηρεσιών, μπορεί να επιλέξει άλλο σύστημα καταχώρισης και δημοσιότητας των δικαιωμάτων των πολιτών και του Δημοσίου στην ακίνητη περιουσία, ήτοι να αναθέσει σε υπηρεσίες οργανωμένες κατά διαφορετικό τρόπο, τόσο την τήρηση του νέου αυτού συστήματος, όσο και, μεταβατικά, μέχρι την πλήρη λειτουργία του εν λόγω συστήματος, την τήρηση του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών, και, συνεπώς, να καταργήσει τα υποθηκοφυλακεία. Η θέση αυτή ενισχύεται και από το γεγονός ότι, ο αναθεωρητικός νομοθέτης, στην παρ. 4 του άρθρου 92 του Συντάγματος, συνάρτησε τη μονιμότητα των υποθηκοφυλακείων με τη διατήρηση των σχετικών θέσεων και υπηρεσιών, τελώντας ήδη σε γνώση της πρόθεσης του κοινού νομοθέτη να καταργήσει τα υποθηκοφυλακεία κατά τον χρόνο σύστασης των κτηματολογικών γραφείων του ν. 2664/1998 (Α΄ 275) και την τοποθέτηση των υποθηκοφυλάκων ως προϊσταμένων των εν λόγω κτηματολογικών γραφείων.

18. Όπως, ήδη, προαναφέρθηκε στο σκέλος 11 της παρούσας γνωμοδότησης, με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 έως 7 του ν. 4512/2018 (Α΄ 5) εκκίνησε η διαδικασία της σταδιακής κατάργησης όλων των υποθηκοφυλακείων της χώρας, ενόψει της συστάσεως του νέου φορέα με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», η οποία διαδικασία πλέον ολοκληρώθηκε. Στο άρθρο 20 του ως άνω νόμου εισήχθησαν οι αναγκαίες μεταβατικές διατάξεις για το προσωπικό των καταργούμενων υποθηκοφυλακείων και κτηματολογικών γραφείων, προκειμένου να συνεχιστεί απρόσκοπτα και χωρίς διακοπή η λειτουργία του συστήματος του Εθνικού Κτηματολογίου και του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών. Στην παράγραφο 5 του ως άνω άρθρου συστήθηκε προσωρινός κλάδος υπαλλήλων κτηματολογικών γραφείων και υποκαταστημάτων κτηματολογικών γραφείων, ο οποίος περιελάμβανε 738 προσωποπαγείς οργανικές θέσεις με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, οι οποίες κατανεμήθηκαν σε κατηγορίας ΠΕ, ΤΕ, ΔΕ και ΥΕ. Οι θέσεις αυτές κατανεμήθηκαν με απόφαση του Δ.Σ. του νέου φορέα στα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματά τους.

19. Στην επόμενη, παράγραφο 6 του ως άνω άρθρου προβλέφθηκε η αυτοδίκαιη (εκ του νόμου) ένταξη στις θέσεις του προσωρινού κλάδου της παραγράφου 5, του προσωπικού των καταργούμενων ειδικών αμίσθων υποθηκοφυλακείων με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου. Συγκεκριμένα, η ρύθμιση προέβλεπε την εκ του νόμου ένταξη: α) του προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου των υποθηκοφυλακείων που μετατράπηκαν σε έμμισθα, σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. 4456/2017 (Α΄ 24), η ρύθμιση της οποίας

αφορά ειδικώς στη μετατροπή ειδικού άμισθου υποθηκοφυλακείου σε έμμισθο, σε περίπτωση οριστικής αποχώρησης άμισθου υποθηκοφύλακα για οποιονδήποτε λόγο η εξαιτίας θανάτου του, β) του προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου των καταργούμενων ειδικών άμισθων υποθηκοφυλακείων, εφόσον η πρόσληψή του διενεργήθηκε πριν από την 1.1.2015, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 56 του κ.δ. της 19/23.7.1941, όπως κάθε φορά ίσχυαν ή της παραγράφου 5 του άρθρου 23 του ν. 2664/1998 (Α'275), όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου 2 του ν. 3127/2003 (Α'67) και γ) του προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου των καταργούμενων ειδικών άμισθων υποθηκοφυλακείων, εφόσον η πρόσληψη του τελευταίου διενεργήθηκε από την 1^η Ιανουαρίου και πριν από την 1^η Φεβρουαρίου 2023, σύμφωνα με την υπ' αρ. 37480/4.5.2012 κ.υ.α. (Β'1532) και εφόσον κατά τον χρόνο ένταξης εξακολουθεί να υπηρετεί στα ως άνω ειδικά έμμισθα υποθηκοφυλακεία, κατ' εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρου 56 του κ.δ. της 19/23.7.1941, όπως εκάστοτε ίσχυε.

20. Ακολούθως, στην παράγραφο 7 του ίδιου ως άνω άρθρου (20 του ν. 4512/2018) προβλέφθηκε ότι, για την ένταξη του προσωπικού θα εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του Δ.Σ. του φορέα (Εθνικό Κτηματολόγιο), με την οποία θα γίνεται και η κατάταξή του σε εκπαιδευτική κατηγορία, κλάδο και βαθμό, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις των άρθρων 80 και 82 του Υπαλληλικού Κώδικα, όπως τροποποιήθηκαν από την παράγραφο 2 του άρθρου 25 του ν. 4369/2016. Στην ίδια διάταξη της παραγράφου 7 υπάρχει ρητά πρόβλεψη, ώστε για την κατάταξη αυτή να λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος υπηρεσίας του προσωπικού που διανύθηκε στο καταργούμενο ειδικό άμισθο υποθηκοφυλακείο. Από τη συνδυαστική και τεολογική ερμηνεία των διατάξεων των παραγράφων 6 και 7 του άρθρου 20 του ν.4512/2017 είναι σαφές ότι, ο νομοθέτης αντιμετώπισε και ρύθμισε συνολικά και δίχως εξαιρέσεις (ως προς ορισμένες κατηγορίες υπαλλήλων), τα ζητήματα που άπτονται της ένταξης και κατάταξης του προσωπικού των πρώην ειδικών άμισθων υποθηκοφυλακείων της χώρας με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου στον νέο φορέα (Εθνικό Κτηματολόγιο).

21. Συγκεκριμένα, όπως προκύπτει ρητώς από τη λεκτική διατύπωση της παραγράφου 7, ήτοι, ότι «για την ένταξη της προηγούμενης παραγράφου, εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα, με την οποία γίνεται και η κατάταξη του προσωπικού σε εκπαιδευτική κατηγορία, κλάδο και βαθμό...», ο νομοθέτης θέλησε να συμπεριλάβει στην υπό ερμηνεία ρύθμιση όλες τις κατηγορίες του προσωπικού των πρώην ειδικών άμισθων υποθηκοφυλακείων της χώρας με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, που αναφέρονται στην προηγούμενη (έκτη) παράγραφο του άρθρου 20 του ν. 4512/2018. Συνεπώς, η ένταξη και η κατάταξη σε εκπαιδευτική κατηγορία, κλάδο και βαθμό στο νέο φορέα αφορά ισότιμα και ισοδύναμα το σύνολο του προσωπικού των πρώην άμισθων ειδικών υποθηκοφυλακείων και, δη, ανεξαρτήτως και αδιακρίτως του χρόνου πρόσληψής του ή του γεγονότος της μετατροπής ενός άμισθου υποθηκοφυλακείου σε έμμισθο, σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 32 του ν. 4456/2017. Εντεύθεν, τόσο η ρητώς αναφερόμενη στην παράγραφο 7 βαθμολογική κατάταξη του προσωπικού, όσο και η ρητώς αναφερόμενη στην ίδια παράγραφο πραγματική υπηρεσία του, που διανύθηκε στα πρώην άμισθα

υποθηκοφυλακεία και αναγνωρίζεται πλέον ως δημόσια στο σύνολό της, εκφράζει στο ακέραιο τη νομοθετική βούληση, όπως διατυπώνεται στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4512/2018. Πράγματι, η εν λόγω αιτιολογική έκθεση έκανε εκτενή και ιδιαίτερη μνεία στο έργο των πρώην αμίσθων υποθηκοφυλακείων, το οποίο ως εκ της φύσεως της αποστολής τους (ταυτόσημο με εκείνη των εμμίσθων), συνάπτετο άμεσα με την εκτέλεση δημόσιας υπηρεσίας και την εξυπηρέτηση σκοπών δημοσίου συμφέροντος αναγομένων στη διασφάλιση των συναλλαγών. Επιπρόσθετα, η αιτιολογική έκθεση παρακολούθησε και υιοθέτησε την εν τω μεταξύ παγιωθείσα νομολογία που αναγνώριζε τα άμισθα υποθηκοφυλακεία ως αυτοτελείς δημόσιες υπηρεσίες με βάση το λειτουργικό κριτήριο, καθώς αναφέρεται ρητώς στη νομολογία αυτή και το περιεχόμενό της (βλ. σελ. 12-14 της αιτιολογικής έκθεσης). Με ανάλογο τρόπο ρύθμισε τις σχέσεις εργασίας του προσωπικού των ειδικών αμίσθων υποθηκοφυλακείων της χώρας, σε ό,τι ειδικότερα αφορά στην ένταξη και την κατάταξή του στον νέο φορέα. Επομένως, η αναγνώριση του χρόνου της συνολικής και αδιάλειπτης προϋπηρεσίας του προσωπικού αυτού στα πρώην ειδικά άμισθα υποθηκοφυλακεία ως πραγματικής δημόσιας υπηρεσίας, αποτέλεσε τη συνέπεια της υιοθέτησης του λειτουργικού κριτηρίου από τον νομοθέτη, ενώ και η βαθμολογική κατάταξή του, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 80 και 82 του Υ.Κ., ακολούθησε αδιάρρηκτα την υιοθέτηση του κριτηρίου αυτού.

Απάντηση

22. Κατ' ακολουθίαν των προεκτεθέντων, η απάντηση που αρμόζει στο τεθέν ερώτημα είναι η εξής:

1. Η αυτοδίκαιη (εκ του νόμου) υποχρέωση αναγνώρισης του χρόνου υπηρεσίας του προσωπικού των καταργούμενων ειδικών αμίσθων υποθηκοφυλακείων της χώρας με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, ώστε, στη συνέχεια, το προσωπικό αυτό να ενταχθεί και να καταταχθεί τόσο μισθολογικά όσο και βαθμολογικά στις προσωποπαγείς οργανικές θέσεις της παραγράφου 5 του άρθρου 20 του ν. 4512/2018 προκύπτει ρητώς και με σαφήνεια από τις μεταβατικές διατάξεις των παραγράφων 6 και 7 του ιδίου ως άνω άρθρου, σύμφωνα πάντοτε με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αυτές τάσσουν.

2. Η, ως άνω, αυτοδίκαιη υποχρέωση καταλαμβάνει στο σύνολό της και ανεξαιρέτως, όλες τις αναφερόμενες στην παράγραφο 6 του άρθρου 20 του ν. 4512/2018 κατηγορίες προσωπικού και, μάλιστα, ανεξαρτήτως και αδιακρίτως του χρόνου πρόσληψής τους στα πρώην ειδικά άμισθα υποθηκοφυλακεία της χώρας ή του γεγονότος της μετατροπής του υποθηκοφυλακείου υπηρεσίας αυτών σε έμμισθο δυνάμει της παραγράφου 3 του άρθρου 32 του ν.4456/2017.

Ο Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

Νικόλαος Τσίρος