

ΕΙΔΙΚΟ ΜΕΡΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ
ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΚΑΙ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

I. Η ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ

- Αντικείμενο αναγκαστικής κατασχέσεως κατά την έννοια των άρθρων 992 επ. ΚΠολΔ είναι ακίνητα, δηλαδή το έδαφος και τα συστατικά του μέρη (ΑΚ 948 § 1).
- Ρυθμίζεται στα άρθρα 992 επ. ΚΠολΔ. Δανείζεται όμως πολλές διατάξεις (ευθέως ή αναλόγως) από την κατάσχεση και τον πλειστηριασμό κινητών πραγμάτων.
- Αντικείμενο της κατάσχεσης κατά τα άρθρα 992 επ. είναι κατά τη ρητή διατύπωση του άρθρου 992 § 1 εδ. α': α) **τα ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα στον οφειλέτη** (όπως η έννοια αυτή προσδιορίζεται από το ουσιαστικό δικαίο), β) **αλλά και εμπράγματα δικαιώματα** που έχει ο οφειλέτης σε ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα σε τρίτον.
- Συνεπώς η κατάσχεση προϋποθέτει **ύπαρξη κυριότητας στο ακίνητο** εκ μέρους του καθ' ου η κατάσχεση (ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος) **και εξουσία διάθεσης** αυτού (ΕφΑθ 9669/1990, ΕλλΔνη 32. 1081).
- **Αν το ακίνητο δεν ανήκει στην κυριότητα του οφειλέτη, η κατάσχεση δεν είναι άκυρη, δεν είναι όμως και πρόσφορη να προσπορίσει κυριότητα στον υπερθεματιστή** [βλ. Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα (-Νικολόπουλο) II άρθρο 958 αριθ. 1 · ΕφΑθ 9669/1990, ΕλλΔνη 1991. 1081 · 3367/2006, ΕλλΔνη 2006.1690 (1691) · βλ. όμως *Καλαβρό*, Το ανίσχυρο των διαδικαστικών πράξεων της αναγκαστικής εκτέλεσης (2010) σ. 212: η κατάσχεση είναι ανυπόστατη], ενώ προσβάλλεται από τον αληθινό κύριο με την ανακοπή του τρίτου (936). Ο οφειλέτης δεν νομιμοποιείται, τότε, να ασκήσει την ανακοπή του άρθρου 933 (ΕφΑθ 3367/2006, ΕλλΔνη 2006. 1690).
- **Ως ακίνητα που ανήκουν στην κυριότητα του οφειλέτη θεωρούνται και εκείνα που ανήκαν στην κυριότητα του κληρονομηθέντος από τον οφειλέτη και για τα οποία δεν έχει μεταγραφεί η αποδοχή κληρονομίας του τελευταίου** (ΜΠρΑθ 434/2010, ΝοΒ 2010. 2021). Στην περίπτωση αυτή την αποδοχή μπορεί να επιδιώξει και ο κατασχών δανειστής

(ΑΠ 179/1992, ΕΕΝ 1993. 263· ΕφΑθ 8609/1999, ΕΛΛΔνη 2001. 1394· ΜΠρΑθ 434/2010, ανωτ., όπου και π.π.· βλ. και ΟΛΑΠ 7/2004, ΝοΒ 2004. 967, με σημ. Δωρή)

- Κατάσχονται, περαιτέρω, και ακίνητα, που ανήκουν στην κυριότητα ή στη νομή τρίτου, όταν σ' αυτά έχει εγγραφεί υποθήκη ή προσημείωση προς εξασφάλιση της εκτελούμενης απαιτήσεως (993 § 1 εδ. β').
- Δυνατή και η κατάσχεση ιδανικής μερίδας ακινήτου (π.χ. 30 % εξ αδιαίρετου), όπως επίσης και σε αυτοτελώς διαιρετό τμήμα ακινήτου ή και σε διαμέρισμα πολυκατοικίας στο οποίο έχει συσταθεί δικαίωμα οριζόντιας ιδιοκτησίας ή κάθετης ιδιοκτησίας, οπότε συγκατάσχεται και το ανάλογο ποσοστό οικοπέδου και κοινόχρηστων χώρων (Γέσιου-Φαλτή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως, Πα, Β' έκδ. 2017, § 55, αρ. 5).
- Μετά την θεσμοθέτηση του συστήματος των πολλαπλών κατασχέσεων στο ίδιο ακίνητο (997 § 6), καθίσταται πλέον επιτρεπτή η επιβολή περισσότερων κατασχέσεων σ' αυτό, μολονότι μετά την κατάσχεση η διάθεση του κατασχεμένου από τον οφειλέτη είναι (σχετικώς) άκυρη υπέρ του κατασχόντος και των αναγγεληθέντων δανειστών (997 § 1 εδ. α').
- Αντικείμενο κατασχέσεως μπορούν να αποτελέσουν και ακίνητα, που δεν πληρούν τις νόμιμες προϋποθέσεις για τον χαρακτηρισμό τους ως οικοπέδων, οικοδομημάτων κ.λπ. (αυθαίρετα). Το ακίνητο αυτό μεταβαίνει στον υπερθεματιστή ως αυθαίρετο, κατά τον κανόνα ότι κανείς δεν μετάγει περισσότερα δικαιώματα απ' ό,τι έχει.
- Σύμφωνα βέβαια με το άρθρο 23 § 1 του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων κ.λπ.» είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεσθεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσεως. Η ρύθμιση αυτή δεν μπορεί, ωστόσο, να εφαρμοσθεί και στη μεταβίβαση του ακινήτου μέσω πλειστηριασμού. Τυχόν ακυρότητα του πλειστηριασμού ακινήτου, στο οποίο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, θα οδηγούσε αναπόφευκτα στο ακαταδίωκτο των οφειλετών· θα μπορούσαν οι ίδιοι να αποφεύγουν τον πλειστηριασμό του ακινήτου με την προσθήκη σ' αυτό κάποιας αυθαίρετης κατασκευής. Σύσταση όμως υποθήκης ή προσημείωσης σε ένα τέτοιο ακίνητο θα είναι απολύτως άκυρη κι η ακυρότητα αυτή μπορεί να προταθεί και μετά τον πλειστηριασμό κατά τη διαδικασία της κατατάξεως.

Κατάσχεση εμπράγματων δικαιωμάτων στο ακίνητο:

- Από τη διατύπωση του άρθρου 992 Ι συνάγεται ότι η κατάσχεση μπορεί να επιβληθεί και σε εμπράγματο δικαίωμα, που έχει ο οφειλέτης σε ακίνητο κυριότητας τρίτου.
- Από τη φύση της, ως παρεπόμενου δικαιώματος, που δεν έχει αυτοτελή οικονομική αξία, δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αυτοτελούς κατασχέσεως η υποθήκη. Κατάσχεται πάντως το ενυπόθηκο ακίνητο, ενώ, εξάλλου, και ο δανειστής του ενυπόθηκου δανειστή μπορεί να κατάσχει την ασφαλιζόμενη με υποθήκη (ενοχική) απαίτηση κατά τη διαδικασία κατασχέσεως στα χέρια τρίτου.
- Τα υπόλοιπα εμπράγματα δικαιώματα κατάσχονται αυτοτελώς, ανάλογα προς τη δυνατότητα ή όχι μεταβιβάσεώς τους (εξουσία διαθέσεως).
- Οι πραγματικές δουλείες είναι ακατάλυτα συνδεδεμένες με το δεσπόζον ακίνητο, αφού υπάρχουν υπέρ του εκάστοτε κυρίου του ακινήτου αυτού (ΑΚ 1118). Δεν είναι συνεπώς δυνατή η αυτοτελής διάθεση και μεταβίβασή τους χωρίς τη μεταβίβαση του δεσπόζοντος ακινήτου. Η παρακολουθηματική αυτή φύση των πραγματικών δουλειών δεν επιτρέπει την αυτοτελή κατάσχεσή τους (Μπρίνιας ΙV άρθρο 992 σ. 1509).
- **Κατάσχεση Επικαρπίας:** Κατάσχεται επίσης, ανεξάρτητα από το αν ορίστηκε ή όχι στη σχετική συστατική πράξη το μεταβιβαστό αυτής (π.χ. γονική παροχή ψιλής κυριότητας και παρακράτηση του δικαιώματος επικαρπίας εφ' όρου ζωής του παρέχοντος), (βλ. ΑΠ 280/2011, ΕφΑΔ 2011. 887)
- Σε περίπτωση που πριν την επιβολή της κατάσχεσης η επικαρπία είχε ήδη αποσβεστεί με το θάνατο του επικαρπωτή, η κατάσχεση που επιβάλλεται στην ψιλή μόνο κυριότητα καταλαμβάνει αυτόματα την πλήρη κυριότητα.
- Δυνατή και η **κατάσχεση της ψιλής κυριότητας** (αν και ως δικαίωμα δεν έχει ιδιαίτερη οικονομική αξία για τον δανειστή, σε αντίθεση με την επικαρπία). Σε περίπτωση κατάσχεσης ψιλής κυριότητας καίτοι έχει ήδη επιστρέψει στον κύριο η πρότερον υφιστάμενη επικαρπία τρίτου επί του πράγματος, κατασχεθέν θεωρείται το πλήρες εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας του οφειλέτη. Στην περίπτωση αυτή μόνο ζήτημα εσφαλμένης περιγραφής του κατασχεθέντος ακινήτου ανακύπτει, με τις προβλεπόμενες στον ΚΠολΔ συνέπειες (ΑΠ 1657/2001, ΜΠρΛαμ 17/2016, ΝΟΜΟΣ).
- **Η οίκηση** είναι προσωπική δουλεία πάντοτε αμεταβίβαστη (1185 ΑΚ). Ως εκ τούτου δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο κατάσχεσης, υποθήκης κ.λπ. Οι άλλες περιορισμένες προσωπικές δουλείες είναι αμεταβίβαστες εφόσον δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά (1190

ΑΚ) και επομένως εξαιρούνται της κατάσχεσης εκτός αν στη συστατική τους πράξη συμφωνήθηκαν ως μεταβιβαστές και έχουν αυτοτελή χρηματική αξία (*Γέσιου-Φαλτσή*, ο.π., § 10 επ.) αν και η κατάσχεσή τους δεν έχει πρακτικά αποτελέσματα, αφού το μεταβιβαζόμενο δικαίωμα στον υπερθεματιστή έχει περιορισμένη χρονική διάρκεια και αποθνήσκει με τον θάνατο του καθ' ου η εκτέλεση.

Συστατικά και παραρτήματα:

- Σε αρμονία με τη βασική αρχή ότι τα συστατικά ακολουθούν τη νομική τύχη του σύνθετου πράγματος, το άρθρο 992 § 2 ορίζει ότι η κατάσχεση του ακινήτου εκτείνεται αυτοδικαίως και στα συστατικά του. Τα συστατικά του συγκεκριμένου ακινήτου περιλαμβάνονται στην κατάσχεση και όταν αυτά δεν μνημονεύονται καν στην έκθεση κατασχέσεως (ΑΠ 1497/2003, ΕλλΔνη 2004. 433, ΧρΙΔ 2004. 240 Ι, ΕΕΝ 2004. 367· ΕφΑθ 126/2004, ΑρχΝ 2004. 573· 6242/2002, ΔΕΕ 2005. 175· ΜΠρΧαλκ 691/1971, ΝοΒ 1972. 109· ΜΠρΛαμ 446/1985, ΑρχΝ 1987. 314).
- Κατά την περιγραφή του ακινήτου θα πρέπει πάντως να αναφέρονται αυτά στην έκθεση κατασχέσεως (993 § 2 εδ. β'). Η παράλειψη της μνείας των συστατικών ή η ατελής περιγραφή τους μπορεί να επηρεάσει το κύρος της κατασχέσεως ολόκληρου του ακινήτου, εφόσον τα ελαττώματα αυτά επιδρούν επί της οικονομικής ή τοπικής ταυτότητας του κατασχεθέντος ή εγκυμονούν κίνδυνο βλάβης (ΑΠ 1497/2003, ανωτ.). Τέτοια βλάβη δεν νοείται, ασφαλώς, όταν οι ελλείψεις της κατασχετήριας εκθέσεως διορθώθηκαν ύστερα από άσκηση διορθωτικής ανακοπής (ΜΠρΚορ 759/2013, ΕφΑΔ 2014. 783).
- Αυτοτελής κατάσχεση των συστατικών αυτών προ ή μετά την κατάσχεση του συγκεκριμένου ακινήτου αποκλείεται. Η έννοια των συστατικών λαμβάνεται από το ουσιαστικό δίκαιο (ΑΚ 953, 954).
- Αντίθετα, η κατάσχεση του ακινήτου δεν επεκτείνεται και στα παραρτήματα, εκτός αν η έκθεση κατασχέσεως περιλάβει και αυτά (992 ΙΙ 1).
- Η επιλογή αυτή αποτελεί εκδήλωση της αυτοτέλειας των παραρτημάτων, που επιτρέπει οπωσδήποτε την αυτοτελή κατάσχεσή τους προ της κατασχέσεως του ακινήτου, αλλά και μετά την κατάσχεση του ακινήτου, εφόσον η σχετική έκθεση κατασχέσεως δεν τα περιέλαβε ρητά. Δεν επιφέρει επομένως ακυρότητα η έκθεση κατασχέσεως, που δεν περιέλαβε τα κάθε λογής παραρτήματα του ακινήτου, αλλά τη μη κατάσχεσή τους.
- Η έννοια των παραρτημάτων λαμβάνεται επίσης από το ουσιαστικό δίκαιο (ΑΚ 956 επ.).

Κατάσχεση ακινήτου κατόπιν διάρρηξης της σχετικής μεταβιβάσεως ως καταδολιευτικής, κατά τα άρθρα 939 επ. ΑΚ:

- Κατάσχεται κανονικά στην περιουσία του οφειλέτη (άρθρο 992 § 1β'ΚΠολΔ). Προϋπόθεση του κύρους της σχετικής κατάσχεσης είναι η προηγούμενη σημείωση της (τελεσιδικής) απόφασης που απαγγέλει τη διάρρηξη, διαφορετικά η κατάσχεση είναι άκυρη με απόδειξη δικονομικής βλάβης (Μαθίας, ΕλλΔνη 1995. 1455· Γέσιου-Φαλτσή, Πα § 55 αριθ. 20· πρβλ. όμως *Μάζη*, στον τόμο της ΕΕΔ: το νέο δίκαιο της αναγκαστικής εκτέλεσεως, σ. 130).
- Όσοι έγιναν ειδικοί διάδοχοι του τρίτου πριν από τη σημείωση της τελεσιδικής αποφάσεως στο περιθώριο της μεταγραφής της απαλλοτριωτικής πράξεως, δεν καταλαμβάνονται από τη μη αντιταξιμότητα της καταδολιευτικής απαλλοτριώσεως και δεν υπόκεινται παρά μόνον στην αγωγή διαρρήξεως υπό τις προϋποθέσεις των άρθρων 944-945 ΑΚ.
- Από την τελεσιδικία της (διαπλαστικής) αποφάσεως, που απαγγέλλει τη διάρρηξη και τη σημείωση της αποφάσεως αυτής στο περιθώριο της μεταγραφής της απαλλοτριωτικής πράξεως, το ακίνητο κατάσχεται πλέον από τον δανειστή που πέτυχε τη διάρρηξη (και μόνον από αυτόν), ως περιουσιακό στοιχείο του οφειλέτη.
- Η τελεσιδική απόφαση, που απαγγέλλει τη διάρρηξη, δεν επιφέρει ακύρωση της απαλλοτριώσεως ούτε δημιουργεί ενοχική υποχρέωση του τρίτου να αναμεταβιβάσει το ακίνητο, αλλά διαμορφώνει τη νομική κατάσταση της μη αντιταξιμότητας της απαλλοτριώσεως έναντι του ενάγοντος, που πέτυχε τη διάρρηξη, του υπερθεματιστή και των διαδόχων του.
- Η άμεση (εμπράγματη) ενέργεια της διαρρήξεως δεν είναι απόλυτη, περιορίζεται μόνο στο πρόσωπο ή τα πρόσωπα που πέτυχαν τη διάρρηξη και μόνον σ' αυτά. Εφεξής το πρόσωπο που πέτυχε τη διάρρηξη και στο μέτρο της απαγγελθείσας διαρρήξεως, μπορεί να επισπεύσει αναγκαστική εκτέλεση και να κατάσχει το ακίνητο που είχε μεταβιβασθεί στον τρίτο καταδολιευτικά σαν περιουσιακό στοιχείο του οφειλέτη, καίτοι αυτό δεν επανήλθε στην κυριότητα του ίδιου και εξακολουθεί να ανήκει στον τρίτο.
- Ο τρίτος δεν μπορεί να αντιτάξει το δικαίωμα του. Ορίσθηκε σχετικά (936 § 3) ότι «ο τρίτος που απέκτησε το δικαίωμα από τον καθ' ου η εκτέλεση με απαλλοτρίωση που διαρρήχθηκε ως

καταδολιευτική κατά τα άρθρα 939 επ. του Αστικού Κώδικα, δεν μπορεί να αντιτάξει το δικαίωμα αυτό κατά του επισπεύδοντος που πέτοχε τη διάρρηξη ούτε κατά του υπερθεματιστή και των διαδόχων του».

2. ΠΩΣ ΣΥΝΤΕΛΕΙΤΑΙ-ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

- Άρθρο 993 ΚΠολΔ. Όπως και στην κατάσχεση κινητών **με τη σύνταξη κατασχετήριας έκθεσης με την παρουσία ενός ενήλικου μάρτυρα**. Η πρόσληψη του μάρτυρα αποτελεί ουσιώδες στοιχείο της κατάσχεσης, διαφορετικά υπάρχει ακυρότητα χωρίς απόδειξη δικονομικής βλάβης.
- Την κατασχετήρια έκθεση υπογράφουν ο δικαστικός επιμελητής και ο μάρτυρας, αν δε είναι παρόντες ο υπέρ ου και ο καθ' ου η εκτέλεση, την υπογράφουν κι αυτοί· αν οι δυο τελευταίοι αρνηθούν γίνεται μνεία στην έκθεση (993 § 2 εδ. α', σε συνδ. με 954 § 3).
- **Αν η έκθεση κατασχέσεως δεν φέρει την υπογραφή του δικαστικού επιμελητή και του μάρτυρα που συνέπραξε, η κατάσχεση είναι ανυπόστατη.**
- Αν ο οφειλέτης απουσιάζει από τον τόπο της κατασχέσεως του ακινήτου και δεν υπάρχει κανένα από τα πρόσωπα, που κατονομάζονται στα άρθρα 128 § 1 και 129 § 1, η κατάσχεση γίνεται με την παρουσία δύο ενήλικων μαρτύρων ή άλλου δικαστικού επιμελητή (βλ. ΕφΑθ 2614/1978, Αρμ 1978. 846).
- Ως προς το περιεχόμενο ισχύουν τα αντίστοιχα με την κατασχετήρια έκθεση στην κατάσχεση κινητών πραγμάτων: Βλ. άρθρο 993 § 2 εδ. α' το οποίο παραπέμπει στο **άρθρο 954 παρ. 1 εδ β' και 2 έως 4 του άρθρου 954**. Το περιεχόμενο της έκθεσης (όπως και κάθε έκθεσης) προσδιορίζεται από τη γενική ρύθμιση του άρθρου 117 ΚΠολΔ).
- Ειδικά ως προς τα ακίνητα (993 παρ. 2 εδ. β' και γ') **το ακίνητο πρέπει να προσδιορίζεται με ακρίβεια ως προς το είδος, τη θέση, τα όρια και την έκταση του, με τα συστατικά και τα παραρτήματα που κατασχέθηκαν, ώστε να μη χωρεί αμφιβολία για την ταυτότητα του** (ΑΠ 1074/2006 ΧρΙΔ 2006. 984, ΑΠ 1497/2003 ΧρΙΔ 2004. 239, ΜΠρΑθ 3234/2007, ΕφΑΔ 2008. 114).
- Η ανακρίβεια της περιγραφής των παραρτημάτων έχει ως αποτέλεσμα την ακυρότητα της κατασχέσεως μόνον ως προς αυτά (ΑΠ 604/1981, Δ 1981. 663, συμφ. παρατ. Μπέη, αυτ. σ. 667/668· αντίθ. ΜΠρΑθ 3566/1981, Δ 1981. 665).

- Η περιγραφή του ακινήτου, η οποία μπορεί να επηρεάζεται και από την ατελή ή μη ακριβή περιγραφή των συστατικών του, **πρέπει να είναι ακριβής, υπό την έννοια ότι δεν υφίσταται αμφιβολία για την ταυτότητα του ακινήτου, ενώ αν υφίσταται τέτοια αμφιβολία η κατάσχεση είναι άκυρη με την απόδειξη δικονομικής βλάβης.**
- Η περιγραφή δεν είναι απαραίτητο να είναι σχολαστική, αλλά πρέπει να είναι τέτοια, ώστε να προκύπτει όχι μόνο η τοπική αλλά και η οικονομική ταυτότητα του ακινήτου. Ο όρος «ταυτότητα του ακινήτου» πρέπει να ερμηνεύεται διασταλτικά.
- Η απλώς ατελής ή ανακριβής περιγραφή του ακινήτου στην έκθεση κατάσχεσης, δεν επιφέρει ακυρότητα με απόδειξη δικονομικής βλάβης, αλλά διορθώνεται με την διορθωτική ανακοπή κατά της κατασχετήριας έκθεσης του άρθρου 954 § 4.
- Μόνο όταν η πλημμέλεια είναι τόσο σοβαρή και δημιουργεί αμφιβολίες ως προς την ταυτότητα του κατασχεμένου που δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί με απλή διόρθωση, τότε προκαλείται ακυρότητα της κατάσχεσης με απόδειξη δικονομικής βλάβης (933 σε συνδυασμό με 159 αρ. 3). Η ανακοπή αυτή ασκείται, σήμερα, μέσα σε σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημέρα της κατασχέσεως (934 § 1 στοιχ. α').
- Υποχρεωτική είναι η επιτόπια μετάβαση του δικαστικού επιμελητή (993 § 2 εδ. β'), διαφορετικά αν συνταχθεί έκθεση χωρίς επιτόπια μετάβαση δεν υφίσταται κατάσχεση ακινήτου (*Γέσιου-Φαλτσή, ό.π., § 28*).
- Ο δικαστικός επιμελητής δικαιούται να εισέρχεται στο ακίνητο ακόμα και αυτό κατέχεται από τρίτον.
- **Η κατασχετήρια έκθεση αποτελεί δημόσιο έγγραφο** και αποτελεί πλήρη απόδειξη ως προς τη βεβαιούμενη αξία του κατασχεθέντος, επιτρεπόμενης όμως της ανταπόδειξης (άρθρο 440 ΚΠολΔ: Αποτελεί στοιχείο το οποίου ο επιμελητής όφειλε να διαπιστώσει την αλήθεια).
- Σε αντίθεση, πάντως, προς τα κινητά, η τιμή πρώτης προσφοράς για τα ακίνητα ορίζεται στο ύψος της εμπορικής του αξίας, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά τον χρόνο της κατασχέσεως (995 § 1 εδ. δ'). Η ρύθμιση του άρθρου 954 § 2 στοιχ. γ για τα κινητά, στην οποία παραπέμπει το άρθρο 993 § 2 εδ. α' , έχει υπερφαλαγγισθεί από τις ad hoc ρυθμίσεις των άρθρων 993 § 3 και 995 § 1 εδ. δ'. **Λαμβάνεται υπόψη η εμπορική αξία, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το χρόνο της κατάσχεσης (993 § 2 ΚΠολΔ)** και όχι η αντικειμενική

αξία, όπως ίσχυε κατά το προΐσχύσαν δίκαιο και κατά τη μεταβατική περίοδο μέχρι την έκδοση του σχετικού ΠΔ.

- **Ήδη έχει εκδοθεί το ΠΔ 59/2016** με έναρξη ισχύος την 1.06.2016 σύμφωνα με το οποίο αρμόδιος για τον καθορισμό της εμπορικής αξίας είναι ο δικαστικός επιμελητής, ο οποίος για τον σκοπό αυτόν προσλαμβάνει πιστοποιημένο εκτιμητή, εγγεγραμμένο στο μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών. Στο ίδιο ΠΔ καθορίζεται, μεταξύ άλλων, ο τρόπος υπολογισμού της εμπορικής αξίας και της αμοιβής του εκτιμητή.
- Για τον υπολογισμό της εμπορικής αξίας του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη η θέση του οικοπέδου, το εμβαδόν, η ιδιότητα του ως άρτιου και οικοδομήσιμου, τυχόν κτίσματα, η παλαιότητα, υλικά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση των κτισμάτων κ.λπ.
- Τυχόν εσφαλμένη εκτίμηση της εμπορικής αξίας του ακινήτου και άρα της τιμής πρώτης προσφοράς, δεν καθιστά άκυρη την έκθεση κατασχέσεως, αλλά παρέχει το δικαίωμα στον έχοντα έννομο συμφέρον να επιδιώξει (954 § 4, 993 § 2 εδ. α') τη διόρθωση της αξίας και της τιμής πρώτης προσφοράς
- Δεν απαιτείται χωριστή εκτίμηση του ακινήτου, των παραρτημάτων του και του μηχανολογικού εξοπλισμού, όπως και ορισμός ιδιαίτερης τιμής πρώτης προσφοράς για καθένα από αυτά, ακόμη και όταν στο ακίνητο αυτό έχει εγκατασταθεί βιομηχανική, βιοτεχνική, ξενοδοχειακή κ.λπ. επιχείρηση (1001Α), που αποτελεί οικονομικό σύνολο.
- **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ (άρθρο 994): Χωριστή πλειστηρίαση παραρτημάτων:** προϋποθέσεις για την εφαρμογή του 994: **α)** Η συγκατάχρηση με το ακίνητο των κατά την έννοια του ουσιαστικού δικαίου παραρτημάτων, απαιτούμενης της ρητής αναφοράς και περιγραφής αυτών στην κατασχετήρια έκθεση. **Η μη αναγραφή αυτών στην κατασχετήρια έκθεση σημαίνει ότι αυτά δεν περιλήφθηκαν στην κατάσχεση, δεδομένου ότι σύμφωνα με το άρθρο. 992 § 2, τα παραρτήματα θεωρούνται κατασχεμένα μαζί με το ακίνητο, μόνο όταν αυτό προκύπτει ρητά από την κατασχετήρια έκθεση,** **β)** Το δικαστήριο πάντως, που δικάζει κατά τη διαδικασία των άρθρ. 686 επ. παρέχει την άδεια, εφόσον πιθανολογήσει, βάσει των περιστάσεων της συγκεκριμένης περίπτωσης, ότι συμφέρει περισσότερο η χωριστή πλειστηρίαση για χωριστή διενέργεια του πλειστηριασμού.
- Αρμόδιο δικαστήριο για τη χορήγηση της άδειας : το οριζόμενο στο άρθρο 933, στο οποίο γίνεται παραπομπή από την παραπάνω διάταξη, δηλ. το Μονομελές Πρωτοδικείο ή το Ειρηνοδικείο αν η εκτέλεση επισπεύστηκε με βάση απόφαση ή διαταγή πληρωμής

Ειρηνοδικείου, ενώ η κατά τόπον αρμοδιότητα κρίνεται από τον τόπο εκτέλεσης (άρθρο 933 § 2).

- Αν διαταχθεί η χωριστή πλειστηρίαση των παραρτημάτων, η περαιτέρω διαδικασία θα συνεχισθεί κατά τις διατάξεις για την κατάσχεση κινητών πραγμάτων, όπως επιτάσσει το άρθρο 992 § 2 εδ.β’).

3. ΕΠΙΔΟΣΗ ΣΤΟΝ ΚΑΘ’ ΟΥ ΚΑΙ ΣΤΟΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟΥ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (άρθρο 995)

- Η κατάσχεση συντελείται με τη σύνταξη και την υπογραφή της εκθέσεως κατασχέσεως. Όπως όμως συμβαίνει και με την κατάσχεση κινητών (955), λόγω της ιδιαίτερης σημασίας και των συνεπειών που συνεπάγεται η κατάσχεση, η επίσημη ενημέρωση του καθ’ ου η εκτέλεση και των τρίτων είναι επιτακτική. Αυτό επιτυγχάνεται με την επίδοση αντιγράφου της εκθέσεως κατασχέσεως στον καθ’ ου η εκτέλεση και στον υποθηκοφύλακα της περιφέρειας του ακινήτου (995). Οι πρόσθετες αυτές διατυπώσεις επιβάλλονται επί ποινή ακυρότητας της κατασχέσεως και συγχρόνως αφετηριάζουν την επέλευση των συνεπειών της (997).
- Όπως συμβαίνει και με την κατάσχεση των κινητών (955 § 1), αντίγραφο της εκθέσεως κατασχέσεως επιδίδεται αμέσως μετά το πέρας της κατασχέσεως προσωπικά στον παρόντα κατά την επιβολή της καθ’ ου η εκτέλεση. Αν ο καθ’ ου η εκτέλεση είναι απών από τον τόπο και κατά τον χρόνο επιβολής της κατασχέσεως ή δεν είναι δυνατό να καταρτισθεί αμέσως το αντίγραφο, η επίδοση γίνεται σ’ αυτόν το αργότερο την επόμενη ημέρα της επιβολής της κατασχέσεως, εφόσον έχει την κατοικία του στην περιφέρεια του δήμου όπου έγινε η κατάσχεση, διαφορετικά μέσα σε πέντε (5) ημέρες από την κατάσχεση (995 § 1 εδ. β’). Η παράλειψη των ανωτέρω διατυπώσεων επιφέρει ακυρότητα (995 § 1 εδ. γ’).
- Αντίγραφο της εκθέσεως κατασχέσεως επιδίδεται, με ποινή την ακυρότητα, στον υποθηκοφύλακα ή στον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου της περιφέρειας, όπου βρίσκεται το κατασχεμένο ακίνητο, μέσα σε επίσης πέντε (5) ημέρες, αφότου έγινε η κατάσχεση (995 § 2 εδ. α’).
- Ο υποθηκοφύλακας (ή ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου, ή ο νηολόγος κ.λπ.) οφείλει να εγγράψει αυθημερόν την κατάσχεση στα Βιβλία Κατασχέσεων και να παραδώσει στον δικαστικό επιμελητή εντός τριών (3) ημερών από την επίδοση της εκθέσεως κατασχέσεως, το πιστοποιητικό βαρών του ακινήτου (995 § 2 εδ. γ’).

- Ο χρόνος καταχώρησης της κατασχέσεως στο οικείο βιβλίο κατασχέσεων δεν επηρεάζει πάντως το κύρος της κατασχέσεως. Ακόμη και η παράλειψη της εγγραφής στο βιβλίο κατασχέσεων ή η εγγραφή μετά την παρέλευση του πενθημέρου δεν επιδρούν στο κύρος της κατασχέσεως.
- Κρίσιμος είναι πάντοτε ο χρόνος της επιδόσεως και της καταχώρησης στο γενικό βιβλίο εκθέσεων· αυτός καθορίζει και τη σειρά εγγραφής (βλ. άρθρο 997 § 5).
- **ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΗΣ ΚΠολΔ 995 §§ 1-3 :** Η παράλειψη ή το εκπρόθεσμο των προβλεπόμενων στο άρθρο 995 παρ.1-3 επιδόσεων, συνεπάγεται την ακυρότητα της κατασχέσεως, η οποία απαγγέλλεται ανεξάρτητα από τη συνδρομή του στοιχείου της βλάβης του ανακόπτοντος.
- Οι αταξίες ή ατέλειες όμως της επιδόσεως οδηγούν σε ακυρότητα με την επίκληση και απόδειξη δικονομικής βλάβης (159 αριθ. 3) ΑΠ 156/2002, ΕλλΔνη 2002.1385·1628/2011, ΕφΑΔ 2012.416.

4. ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΣΤΟΝ ΥΠΑΛΛΗΛΟ ΤΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ

- Για να αποφεύγονται ακυρότητες και για να προκύπτει εύκολα το κύρος της κατασχέσεως, ο νομοθέτης επιβάλλει την κατάθεση των σχετικών εγγράφων εκτελέσεως και των εκθέσεων επιδόσεως στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, ώστε να σχηματίζεται ιδιαίτερος φάκελος, προσιτός σε κάθε ενδιαφερόμενο.
- Ο δικαστικός επιμελητής, που ενήργησε την κατάσχεση οφείλει, μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την ημέρα της κατασχέσεως (μη συμπεριλαμβανομένης), να καταθέσει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού τον εκτελεστό τίτλο με την έκθεση επιδόσεως της επιταγής, την κατασχετήρια έκθεση και τις εκθέσεις επιδόσεως της στον οφειλέτη, στον τρίτο κύριο ή νομέα (αν πρόκειται για κατάσχεση ενυπόθηκου ή προσημειωμένου ακινήτου κατ' άρθρο 995 § 3) και στον υποθηκοφύλακα (ή, ανάλογα, στον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου), προσέτι δε και το πιστοποιητικό βαρών (995 § 4 εδ. α'). Για την κατάθεση αυτή συντάσσεται έκθεση (995 § 4 εδ. β').

5. ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΗ Δ.Ο.Υ.

- Ο δικαστικός επιμελητής εκδίδει το σχετικό απόσπασμα και το δημοσιεύει μέχρι τη δέκατη πέμπτη ημέρα από την κατάσχεση (από την επομένη της κατασχέσεως: 144 Ι) στην ιστοσελίδα πλειστηριασμών. του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων του τομέα Ασφαλίσεως Νομικών του Ενιαίου Ταμείου Ανεξάρτητα Απασχολουμένων (ΔΔΔ/ΤΑΝ-ΕΤΑΑ).
- Το απόσπασμα της κατασχετήριας εκθέσεως οφείλει απαραίτητως να περιλαμβάνει τα αναφερόμενα στο άρθρο 995 § 4 ΚΠολΔ έγγραφα και στοιχεία.
- Το ανωτέρω απόσπασμα επιδίδεται στην ίδια προθεσμία των δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάσχεση στον τρίτο κύριο ή νομέα και στους ενυπόθηκους (αλλά και στους προσημειούχους) δανειστές (995 § 4 εδ. γ’).
- Κατά τη ρητή αποστροφή του νόμου (995 § 4 εδ. δ’) **ο πλειστηριασμός δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, αν δεν τηρηθούν οι διατοπώσεις του άρθρου 995 § 4, που ορίζουν κατά βάση την προδικασία του πλειστηριασμού** (ήτοι η κατάθεση των κρίσιμων εγγραφών στον υπάλληλο του πλειστηριασμού, η δημοσίευση του αποσπάσματος της εκθέσεως κατασχέσεως στην ιστοσελίδα πλειστηριασμών και η επίδοση του ίδιου αποσπάσματος στον τρίτο κύριο ή νομέα και τους ενυπόθηκους δανειστές).
- Κατά την ορθότερη άποψη (*Νίκας*, Αναγκαστική Εκτέλεση ΙΙ, § 43, αρ. 39· βλ. επίσης και *Κιοντσιδου-Στρατουδάκη*, Αρμ 2016. 4· *Γέσιου-Φαλτοή* Ια § 59 αριθ. 60) η διατόπωση αυτή υπερακοντίζει τη νομοθετική βούληση.
- Κατά τη θεμελιώδη διάκριση, που εδραιώθηκε στη νομολογία (Ενδεικτικά: ΑΠ 1754/2011, ΕΠολΔ 2012. 242· ΑΠ 1898/2011, ΕλλΔνη 2012. 718· ΑΠ 281/2012, ΕλλΔνη 2012. 996· ΑΠ 701/2012, ΕλλΔνη 2012. 994, με σημ. *Κατρά*· ΜονΕφΠειρ 710/2015, ΕφΑΔ 2016. 632) υπό το προ του ν. 4335/2015 νομικό καθεστώς, **μόνον η παντελής (πλήρης) παράλειψη εκφράσεως των ανωτέρω διατοπώσεων ή την εκπρόθεσμη τήρηση των ιδίων οδηγεί σε απόλυτη ακυρότητα (159 αριθ. 1)**, που κυρώνεται μέσω της ανακοπής κατά της εκτελέσεως (933), η οποία ασκείται μέσα σε εξήντα (60) ημέρες αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως (934 Ι στοιχ. β’).
- **Αντίθετα, αν επιχειρηθούν οι ανωτέρω πράξεις της προδικασίας και είναι εμπρόθεσμες και υπόκεινται, πάσχουν ωστόσο από ορισμένες πλημμέλειες**

προσβάλλοντας αυτή με ανακοπή και επίκληση δικονομικής βλάβης (159 αριθ. 3) στο πρώτο αποκλειστικά στάδιο μέσα σε σαράντα πέντε (45) ημέρες από την κατάσχεση (934 § 1 στοιχ. α εδ. 1).

- Σύμφωνα με το άρθρο 54 ΚΕΔΕ, είκοσι (20) ημέρες πριν από τη διενέργεια του πλειστηριασμού, απόσπασμα της εκθέσεως κατασχέσεως κοινοποιείται υποχρεωτικά και με ποινή την ακυρότητα του πλειστηριασμού στον προϊστάμενο της ΔΟΥ της περιφέρειας τόσο της κατοικίας (επί ν.π. της έδρας) όσο και της επαγγελματικής δραστηριότητας του οφειλέτη κατά τον χρόνο της συντάξεως του αποσπάσματος. Ανάλογη υποχρέωση κοινοποιήσεως στην ανωτέρω προθεσμία του αποσπάσματος προβλέπεται (άρθρο 54 Π ΚΕΔΕ) και στον Διευθυντή του Τελωνείου του τόπου της εκτελέσεως (όπου υπάρχουν), στις Διευθύνσεις δε Τελωνείων όπου υπάρχουν τέτοιες.
- Κοινοποίηση του αποσπάσματος, με ανάλογα αποτελέσματα, προβλέπεται για τα ακίνητα και στους Διευθυντές του ΙΚΑ της περιφέρειας της κατοικίας και ασκήσεως του επαγγέλματος του οφειλέτη.
- Με την ανωτέρω εξαιρετική ρύθμιση του ΚΕΔΕ εισάγεται διαδικαστικό προνόμιο, που αποβλέπει στην προστασία των συμφερόντων του Δημοσίου, προφανώς λόγω του μεγάλου αριθμού οφειλετών του. Απαλλάσσεται έτσι το ίδιο από την αναζήτηση των διεξαγόμενων πλειστηριασμών στη σχετική ιστοσελίδα, αφού λαμβάνει γνώση της διεξαγωγής του πρωτογενώς και όχι έμμεσα, μέσω του διαδικτύου.

6. ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗ (άρθρο 996):

- Το ακίνητο που κατασχέθηκε, τίθεται υπό τη μεσεγγύηση του κατόχου του, κατά το χρόνο της κατάσχεσης. Δεδομένου δε ότι, συνήθως κάτοχος του ακινήτου είναι ο ιδιοκτήτης και καθ' ου η εκτέλεση, αυτός παραμένει ως μεσεγγυούχος. Δεν αποκλείεται όμως να είναι άλλος ο κάτοχος εξαιτίας σχέσης ενοχικής ή εμπράγματης. Συνεπώς, ορίζεται ως μεσεγγυούχος (ex lege) ο κατά την κατάσχεση κάτοχος, είτε αυτός κατέχει ως ιδιοκτήτης, είτε ως 3^{ος} κύριος ή νομέας (άρθρο. 933 παρ.1 εδ.2), είτε βάσει ορισμένης έννομης σχέσης (πχ. μίσθωσης, παρακαταθήκης, επικαρπίας) ή κατάστασης (πχ. αναγκαστικής διαχείρισης) από το χρόνο κατάσχεσης, μόλις λάβει σχετική γνώση.
- Κρίσιμος χρόνος για τον προσδιορισμό του μεσεγγυούχου: ο της επιβολής της κατάσχεσης. Συνέπεια του ex lege καθορισμού του μεσεγγυούχου: ο δικαστικός επιμελητής δε διορίζει τον μεσεγγυούχο, ούτε του παραδίδει το κατασχεθέν ακίνητο.

- **ΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΛΛΟΥ ΜΕΣΕΓΓΥΟΥΧΟΥ:** άρθρο 996 παρ.1 εδ. β'. Το εδ. γ' παραπέμπει στην εφαρμογή των παρ.4 και 5 του άρθρου 956 και άρα αρμόδιο δικαστήριο για τον διορισμό άλλου μεσεγγυούχου ή την αντικατάσταση του ήδη υφιστάμενου, καθώς και για κάθε αμφισβήτηση που αφορά τη μεσεγγύηση, είναι το Ειρηνοδικείο του τόπου της κατάσχεσης, που δικάζει με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.
- **Οι εξουσίες, τα δικαιώματα και τα καθήκοντα του μεσεγγυούχου προσαρμόζονται στη φύση της μεσεγγυήσεως και στην ιδιότητα του μεσεγγυούχου, ως οργάνου της εκτελέσεως που ασκεί δημόσια εξουσία.** Οι σχέσεις του με τον επιπεύδοντα δεν διέπονται, επομένως, από τους κανόνες της εντολής ή μισθώσεως εργασίας του ιδιωτικού δικαίου. Κατ' αρχήν, οφείλει ο μεσεγγυούχος να εκπληρώνει τα καθήκοντά του αυτοπροσώπως και μόνον σε εξαιρετικές περιπτώσεις (λ.χ. επί κατασχέσεως ακινήτου, στο οποίο υπάρχουν μηχανήματα), μπορεί να διορίσει, με δική του ευθύνη, φύλακα του κατασχεθέντος, ο οποίος συνδέεται μαζί του με σχέση ιδιωτικού δικαίου.
- Όπως συμβαίνει και στην περίπτωση των κινητών, ο μεσεγγυούχος δικαιούται αμοιβής και έχει, κατ' αρχήν, υποχρέωση να φυλάσσει το κατασχεθέν ακίνητο χωρίς να έχει εξουσία επιχειρήσεως πράξεων διαχειρίσεως, εκτός αν λάβει σχετική άδεια από το ειρηνοδικείο του τόπου της κατασχέσεως υπό τους όρους του άρθρου 956 IV (996 I 3).

7. ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

- Αν το ακίνητο καλύπτεται από ιδιωτική ασφάλιση και ο ασφαλιστικός κίνδυνος πραγματοποιήθηκε μετά την κατάσχεση, ο ασφαλιστής καταβάλλει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού την αποζημίωση.
- Έγκυρα όμως καταβάλλεται η αποζημίωση στον καθ' ου η εκτέλεση πριν ειδοποιηθεί εγγράφως από τον κατασχόντα για την επιβολή της κατασχέσεως (996 § 4 σε συνδ. με 956 § 7).

8. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ

A. Απαγόρευση Διάθεσης (άρθρο 997 § 1 εδ.α')

- Όπως συμβαίνει και με την κατάσχεση κινητών, πρωταρχική και σοβαρότερη συνέπεια και της κατασχέσεως των ακινήτων είναι η απαγόρευση διαθέσεως του κατασχεθέντος (997

§ Ι εδ. α'), που πραγματοποιείται από τον οφειλέτη (αν πρόκειται για ενυπόθηκο ακίνητο από τον τρίτο κύριο ή νομέα) μετά το χρονικό ορόσημο, που θέτει το άρθρο 997 § 2.

- **Η έννοια του όρου «διάθεση» είναι ευρύτερη από αυτή της απαλλοτρίωσης, υπό τη στενή του όρου έννοια και περιλαμβάνει οποιαδήποτε απώλεια, επιβάρυνση ή αλλοίωση του δικ/τος στο κατασχεμένο πράγμα, δηλ. νομική μεταβολή σε αυτό, που συντελείται με τη βούληση του δικαιούχου οφειλέτη. Συνεπώς, οποιαδήποτε ολική ή μερική, ποσοτική ή ποιοτική μεταβολή, ανάλωση ή αλλοίωση του κατασχεθέντος, αποτελεί «διάθεση» (Γέσιου-Φαλτσή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσης Ια § 54 αριθ. 105, Βαθρακοκόιλης, Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας, Τ. ΣΤ' 214, ΕφΑθ 4224/2011 ΔΕΕ 2012. 577, ΜΠρΣαμ 280/2005 ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 6343/1991 ΕλλΔνη 35. 463).**
- Και η κατ' άρθρο 997 § 1 ακυρότητα της διαθέσεως είναι αυτοδίκαιη και σχετική: ισχύει μόνον υπέρ του κατασχόντος και των αναγγελλθέντων δανειστών.
- Δεν απαιτείται, λοιπόν, να κηρυχθεί με δικαστική απόφαση η (σχετική) αυτή ακυρότητα· μπορούν, ωστόσο, οι δικαιούχοι να ζητήσουν την αναγνώρισή της, ασκώντας αναγνωριστική αγωγή (ΑΠ 1092/2013, ΝοΒ 2013. 2705 = ΧρΙΔ 2014. 37· ΠΠρΑθ 2929/1996, ΕλλΔνη 1997. 114).
- Ως «αναγγελλθέντες δανειστές», έναντι των οποίων δεν αντιτάσσεται η μετά την εγγραφή της κατασχέσεως στο οικείο βιβλίο διάθεση του πράγματος που κατασχέθηκε ή η μεταγραφή ή εγγραφή υποθήκης ή προσημειώσεως υποθήκης, **θεωρούνται όσοι αναγγέληκαν νομίμως και εμπροθέσμως, μετά την εκποίηση του ακινήτου και τη μεταγραφή της σχετικής πράξης μέσα στην προθεσμία που ορίζει το άρθρο 972 (ΟΛΑΠ 6/1998 ΝοΒ 46. 626· ΟΛΑΠ 7/1998 Δ 1999. 243· ΕφΛαρ 555/2003 Δικογρ. 2004. 84).**

ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ:

- Το αν η μίσθωση ακινήτου αποτελεί απαγορευμένη **διάθεση αντιμετωπίστηκε καταρχήν νομολογιακά, με απόφαση της ΟΛΑΠ, που έκρινε ότι στην έννοια της διάθεσης, δηλ. της δικαιοπραξίας που συνεπάγεται άμεση μεταβίβαση ή κατάλυση του δικ/τος, δεν υπάγεται η εκμίσθωση πράγματος καθώς αυτή συνιστά υποσχετική δικ/ξια.**
- Παρά το ότι η μίσθωση θεωρείται έγκυρη και δεσμευτική για τον υπερθεματιστή, αυτός μόλις αποκτήσει την κυριότητα του ακινήτου με τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, αποκτά αμέσως το δικαίωμα να την καταγγείλει μέσα σε

προθεσμία 1 μηνός (άρθρο 997 § 1 εδ.β'), οπότε η μίσθωση ή η άλλη σχέση λύεται μετά από 2 μήνες και ο υπερθεματιστής μπορεί πια να εκτελέσει την περίληψη (άρθρο 1005 § 2).

- Τα ανωτέρω ισχύουν κατά τη γνώμη του Ακυρωτικού (ΟΛΑΠ 6/2004, ΝοΒ 2004. 1352· βλ. και ΑΠ 1230/2001, ΕλλΔνη 2002. 145· 306/2014 = ΧρΙΔ 2014. 512) και επί των εμπορικών μισθώσεων (ν. 813/1978, ήδη π.δ. 34/1995).

ΕΝΑΡΞΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ (άρθρο 997 § 2):

- Τα αποτελέσματα της κατάσχεσης αρχίζουν για τον οφειλέτη αναδρομικά από την επίδοση σε αυτόν αντιγράφου της κατασχετήριας έκθεσης ή από το χρονικό σημείο της σύνταξης της έκθεσης, που πιστοποιεί την άρνηση εκείνου κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση να παραλάβει το αντίγραφο της κατασχετήριας έκθεσης, με την προϋπόθεση όμως, ότι θα ακολουθήσει η επίδοση αντιγράφου της κατάσχεσης μέσα σε προθεσμία 5 ημερών.
- Για τον τρίτο κύριο ή νομέα από την επίδοση σ' αυτόν του αντιγράφου της κατασχετήριας εκθέσεως (995 § 3) ή από τον χρόνο συντάξεως της εκθέσεως, που πιστοποιεί την άρνησή του να παραλάβει το αντίγραφο (995 §§ 1, 4), υπό την προϋπόθεση επίσης ότι θα ακολουθήσει η επίδοση του αντιγράφου της κατασχετήριας εκθέσεως εντός προθεσμίας πέντε (5) μερών (997 § 2 στοιχ. β)· και γ) για τους τρίτους από τον χρόνο της εγγραφής της κατασχεσεως στο βιβλίο κατασχεσεων (995 § 2), υπό την προϋπόθεση ότι προηγήθηκε η επίδοση της εκθέσεως κατασχεσεως στον καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη και στον τρίτο, κύριο ή νομέα (997 § 2 στοιχ. γ).
- Είναι, συνεπώς, **ισχυρή η διάθεση του κατασχεθέντος ακινήτου έναντι του τρίτου**, όταν δεν έλαβε χώρα εγγραφή της κατασχεσεως στο οικείο βιβλίο, παρά το γεγονός ότι η διάθεση αυτή είναι τυπικά άκυρη για τον καθ' ου η εκτέλεση, που προέβη στη μεταβίβαση, ο οποίος φέρει ασφαλώς ακέραη αστική και ποινική (ΠΚ 177) ευθύνη (βλ. *Ράμμο*, III § 399 σ. 1483· *Γέσιου-Φαλτσή*, Πα § 55 αριθ. 59).
- Στην περίπτωση περισσότερων οφειλετών, απαιτείται επίδοση σε καθέναν από αυτούς, οπότε η απαγόρευση διάθεσης αρχίζει για καθέναν, από την προς αυτόν επίδοση αντιγράφου της κατασχετήριας έκθεσης.

Β. Μη αντιτάξιμο μεταγραφής και εγγραφής υποθήκης:

- Έναντι του κατασχόντος και των νομίμως (972) αναγγελθέντων δανειστών δεν αντιτάσσεται, ούτε η μεταγραφή ή εγγραφή υποθήκης, που έγινε μετά την εγγραφή της κατασχέσεως στο βιβλίο κατασχέσεων, σε οποιοδήποτε τίτλο και αν στηρίζεται η υποθήκη (997 § 3 εδ. α').
- Κατά μείζονα λόγο, δεν αντιτάσσεται και η εγγραφή της προσημειώσεως, για την οποία, αν δεν ορίζεται διαφορετικά, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΚΠολΔ για την υποθήκη (ΕισΝ 41).
- Η τροπή της προσημειώσεως σε υποθήκη (ΑΚ 1277 εδ. β'), που έγινε μετά την εγγραφή της κατασχέσεως, είναι όμως έγκυρη και για τα ανωτέρω πρόσωπα (κατασχόντα και αναγγελθέντες δανειστές).
- Είναι συνεπώς δυνατή η εγγραφή υποθήκης ή προσημειώσεως μετά την εγγραφή αναγκαστικής κατασχέσεως στο σχετικό βιβλίο, δεν παρέχει όμως αυτή έννομα αποτελέσματα ως προς τον κατασχόντα και τους αναγγελθέντες δανειστές. Δεσμεύεται όμως ο καθ' ου η εκτέλεση, που μεταβίβασε μετά την κατάσχεση το ακίνητο σε τρίτο, αν για οποιονδήποτε λόγο εκλείψουν η κατάσχεση και οι αναγγελίες.
- Από την ανενέργεια των καταχωρίσεων και εγγραφών του άρθρου 997 § 3, το οποίο αποβλέπει στην αποτροπή συμπαιγνιών μεταξύ οφειλέτη και τρίτου και στην ματαίωση της απόπειρας δημιουργίας προνομίων στο ακίνητο, που κατασχέθηκε και κατέστη πλέον κοινό και υπέγγυο σε όλους τους δανειστές, ωφελείται εν τέλει και ο υπερθεματιστής.
- Μοναδική προϋπόθεση εφαρμογής του άρθρου 997 § 3 είναι η προηγούμενη εγγραφή της κατασχέσεως στο οικείο βιβλίο κατασχέσεων. Δεν έχει σημασία ο χρόνος της επιβολής της κατασχέσεως, αλλά ο χρόνος εγγραφής της στο βιβλίο κατασχέσεων.
- Αν συμπέσει την ίδια ημέρα εγγραφή κατασχέσεως και μεταγραφή ή εγγραφή υποθήκης (ή προσημειώσεως) στο ίδιο ακίνητο, προτιμάται αυτή που καταχωρίσθηκε έστω και ελάχιστο χρόνο ενωρίτερα (997 § 4).

Γ. Δυνατότητα επιβολής και άλλων κατασχέσεων στο ίδιο ακίνητο (άρθρο 997 § 5):

- Σε αρμονία και προς την αντίστοιχη ρύθμιση ως προς τα κινητά (958 § 2), το άρθρο 997 § 5 ορίζει σήμερα ότι «Μετά την εγγραφή της αναγκαστικής κατάσχεσης στο βιβλίο κατασχέσεων επιτρέπεται να επιβληθεί και άλλη αναγκαστική κατάσχεση επάνω στο ίδιο ακίνητο από άλλον δανειστή του οφειλέτη».

- Έτσι μπορούν να εξελίσσονται παράλληλα και να διενεργούνται ξεχωριστά περισσότερες εκτελεστικές διαδικασίες στο ίδιο ακίνητο, χωρίς να επηρεάζει η μια την άλλη. Η διαδικασία που καταλήγει πρώτη στο τέρμα του πλειστηριασμού, υπερισχύει. Οι υπόλοιπες διαδικασίες και κατασχέσεις ακυρώνονται αυτοδικαίως, ατονούν, καθίστανται ανενεργείς.
- Ο δανειστής και οι αναγγεληθέντες δανειστές στις υπόλοιπες διαδικασίες δεν δικαιούνται να αναζητήσουν τα προκαταβληθέντα έξοδα εκτέλεσεως που δαπάνησαν γι' αυτούς (997 § 5 εδ. γ'). Κι εδώ, πάντως, οι δανειστές μπορούν να αναγγεληθούν σε όλες τις εκκρεμείς διαδικασίες κατασχέσεως.
- Το κύρος και οι συνέπειες κάθε κατασχέσεως πρέπει να κρίνονται για κάθε μια από αυτές ξεχωριστά (αυτοτελώς). Κρίσιμη αποβαίνει, έτσι, η κατάσχεση, που οδήγησε σε πλειστηριασμό. Με βάση την κατάσχεση αυτή και μόνον θα κριθεί λ.χ. το αντιτάξιμο και της εγγραφής υποθήκης ή προσημειώσεως.
- Συνεπώς, αν η εγγραφή υποθήκης ή προσημειώσεως συντελέσθηκε μετά την κατάσχεση αυτή, δεν αντιτάσσεται κατά του κατασχόντος και των αναγγελημένων στην ίδια αυτή διαδικασία δανειστών. Είναι, αντίθετα, αντιτάξιμη η εγγραφή προσημειώσεως ή υποθήκης, που έγινε μετά από κατάσχεση, αν η κατάσχεση αυτή υπερκεράσθηκε από άλλη κατάσχεση, που οδήγησε σε πλειστηριασμό.
- Η επιβολή αναγκαστικής κατασχέσεως δεν αποκλείει και τη μεταγενέστερη επιβολή συντηρητικής κατασχέσεως, ενώ ρητά προβλέπεται (721) ότι η συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση μπορεί να επιβληθεί και σε αντικείμενα, που έχουν ήδη κατασχεθεί συντηρητικά.

II. Ο ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ

- Βλ. σημειώσεις για την κατάσχεση και πλειστηριασμό κινητών πραγμάτων. Ο πλειστηριασμός κινητών και ακινήτων διέπεται κατά κανόνα από κοινές διατάξεις.
- Ο κατασχών δανειστής ικανοποιεί την απαίτηση του με τον πλειστηριασμό. Η ρευστοποίηση του κατασχεθέντος αντικειμένου επιτυγχάνεται μέσω του πλειστηριασμού (959, 998, όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους από το άρθρο 207 § 6 και 15, αντίστοιχα, του ν. 4512/2018), που αποτελεί, παράλληλα προς την κατάσχεση, τη (δεύτερη) κύρια και συγχρόνως την τελευταία πράξη της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτελέσεως για την ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων.
- Ο πλειστηριασμός διεξάγεται πλέον υποχρεωτικά με ηλεκτρονικά μέσα (Ηλεκτρονικός Πλειστηριασμός). Ο ηλεκτρονικός πλειστηριασμός διαφοροποιείται έναντι του κοινού (παραδοσιακού) ή λεγόμενου φυσικού πλειστηριασμού, κυρίως, επειδή η πλειοδοσία των υποψήφιων πλειοδοτών λαμβάνει χώρα όχι δημόσια και μέσω της πραγματικής (φυσικής) τους παρουσίας, αλλά μέσω των διατιθέμενων ηλεκτρονικών συστημάτων πλειστηριασμού.
- Κατά τη μεταβατική διάταξη του άρθρου 60 § 1 ν. 4472/2017, όπως αυτή αντικαταστάθηκε δυνάμει του άρθρου 208 I ν. 4512/2018 *«από τις 21.2.2018 οι πλειστηριασμοί διεξάγονται αποκλειστικά και μόνο με ηλεκτρονικά μέσα, ανεξάρτητα από τον χρόνο επίδοσης της επιταγής και επιβολής της κατάσχεσης»*.
- Για την υλοποίηση της προβλέψεως αυτής εκδόθηκε και δημοσιεύθηκε (30.5.2017) η υπ' αριθ. 41756/2017 Υ.Α. «Διενέργεια πλειστηριασμού με τη χρήση ηλεκτρονικών μέσων», που ισχύει έκτοτε μετά την τροποποίησή της από τη δημοσιευθείσα (12.6.2017) Υ.Α. 46904/2017. Οι ανωτέρω υπουργικές αποφάσεις διέπουν κατά βάση τη διεξαγωγή των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών.
- Η διενέργεια του (ηλεκτρονικού) πλειστηριασμού πραγματοποιείται, κατά το άρθρο 2 Υ.Α. 41756/2017, μέσω των ηλεκτρονικών συστημάτων πλειστηριασμών (ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.), των οποίων η κυριότητα, διοίκηση και διαχείριση ανήκει και στους κατά τόπους αρμόδιους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους (959 I 3, II, 998 I 3, όπως ισχύουν μετά τον ν. 4512/2018).

- Τα συστήματα αυτά οφείλουν να περιέχουν όλα τα πληροφοριακά στοιχεία, που πρέπει να αναφέρονται (955 § 2, 995 § 4) στο απόσπασμα της κατασχετήριας εκθέσεως (959 § 3).

2. ΠΡΟΔΙΚΑΣΙΑ

- Έχει ήδη περιγραφεί ανωτέρω. Οι επιδόσεις της κατασχετήριας έκθεσης και οι δημοσιεύσεις/επιδόσεις του αποσπάσματος αυτής, αποτελούν διαδικαστικές πράξεις της διαδικασίας κατασχέσεως και ταυτόχρονα και στοιχεία της προδικασίας του πλειστηριασμού (βλ. και κατωτ.).
- Ανάλογη με τον πλειστηριασμό κινητών προδικασία προβλέπεται (995 § 4) και για τον πλειστηριασμό ακινήτων (όπως επίσης και για τον πλειστηριασμό πλοίων και αεροσκαφών). Ο δικαστικός επιμελητής, που ενήργησε την κατάσχεση, οφείλει μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κατάσχεση να καταθέσει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού τον εκτελεστό τίτλο, την έκθεση επιδόσεως της επιταγής προς εκτέλεση, την έκθεση κατασχέσεως, τις εκθέσεις επιδόσεως του αντιγράφου της στον οφειλέτη, στον τρίτο κύριο ή νομέα και στον υποθηκοφύλακα (ή σε όποιον τηρεί το νηολόγιο ή το μητρώο αεροσκαφών), καθώς και το πιστοποιητικό βαρών (995 § 4 εδ. α'). Για τις ανωτέρω ενέργειες ο υπάλληλος του πλειστηριασμού συντάσσει έκθεση (995 § 4 εδ. α', § 6 εδ. β').
- Στη συνέχεια ο δικαστικός επιμελητής εκδίδει και δημοσιεύει μέχρι την δέκατη πέμπτη ημέρα από την κατάσχεση απόσπασμα της κατασχετήριας εκθέσεως, που περιλαμβάνει τα αναφερόμενα στο άρθρο 995 § 4 εδ. β' στοιχεία, στην λειτουργούσα πανελλαδικά ήδη από 4.5.2016 ιστοσελίδα δημοσιεύσεων πλειστηριασμών του ΔΔΔ του ΤΑΝ/ΕΤΑΑ. Στο απόσπασμα περιλαμβάνεται και η τυχόν βεβαίωση του δικαστικού επιμελητή, σχετικά με την αδυναμία ορισμού συμβολαιογράφου στον τόπο εκτελέσεως ή της περιφέρειας του συμβολαιογραφικού συλλόγου του τόπου εκτελέσεως (995 § 4 εδ. γ'), όπως προστέθηκε από το άρθρο 207 XIV ν. 4512/2018).
- Μέσα στην ανωτέρω προθεσμία των δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάσχεση, το απόσπασμα αυτό επιδίδεται στον τρίτο κύριο ή νομέα και στους τυχόν ενυπόθηκους ή προσημειούχους δανειστές (995 IV 3).
- Είκοσι (20) ημέρες πριν από τη διενέργεια του πλειστηριασμού το ίδιο αυτό απόσπασμα θα πρέπει να κοινοποιηθεί και στους προϊσταμένους των ΔΟΥ κ.λπ., στην περιφέρεια των οποίων βρίσκεται κατά τον χρόνο συντάξεώς του η κατοικία (και εμπορική) του οφειλέτη.

- **Η μη τήρηση ή η εκπρόθεσμη τήρηση των ανωτέρω διατυπώσεων της προδικασίας συνεπάγεται την ακυρότητα του πλειστηριασμού, που προσβάλλεται με ανακοπή ασκούμενη μέσα στην προθεσμία του άρθρου 934 Ι στοιχ. β' χωρίς τη συνδρομή του στοιχείου της βλάβης (995 IV 4).**
- Αν όμως τηρηθούν οι ανωτέρω πράξεις της προδικασίας και είναι υποστατές και εμπρόθεσμες, αλλά πάσχουν από κάποιο ελάττωμα (λ.χ. ανεπαρκής περιγραφή του ακινήτου στο απόσπασμα, επουσιώδης πλημμέλεια στις επιδόσεις κ.λπ.), τότε, προσβάλλονται αυτές με ανακοπή και επίκληση δικονομικής βλάβης (159 αριθ. 3) μέσα σε σαράντα πέντε (45) ημέρες από την κατάσχεση (934 Ι στοιχ. α εδ. 1).
- Μολονότι οι επιδόσεις του αντιγράφου της κατασχετήριας εκθέσεως στον οφειλέτη, στον υποθηκοφύλακα (ή στον προϊστάμενο του κτηματολογίου, κατά περίπτωση) και στον τρίτο κύριο ή νομέα (επί κατασχέσεως ενυποθήκου ή προσημειωμένου ακινήτου) δεν ανήκουν τυπικά στις πράξεις της προδικασίας του πλειστηριασμού, εντούτοις, ο πλειστηριασμός, που διεξάγεται χωρίς τη γνώση των ανωτέρω (ιδίως του οφειλέτη αλλά και των άλλων προσώπων), δεν μπορεί να είναι έγκυρος. **Η εμπρόθεσμη και υποστατή επίδοση του αντιγράφου της εκθέσεως κατασχέσεως στα ανωτέρω πρόσωπα, αποτελεί ουσιαστικά (οιονεί) στοιχείο της προδικασίας του πλειστηριασμού.** Η ανυπαρξία ή η εκπρόθεσμη επίδοση της εκθέσεως κατασχέσεως στα πρόσωπα αυτά οδηγεί λοιπόν σε ακυρότητα τον πλειστηριασμό και η ακυρότητα αυτή κολάζεται με την ανακοπή κατά του πλειστηριασμού, η οποία ασκείται εντός εξήντα (60) ημερών, αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως (934 Ι στοιχ. β), χωρίς τη συνδρομή του στοιχείου της βλάβης (159 αριθ. 1). Αντίθετα, επουσιώδεις πλημμέλειες στην υποστατή κατά τα λοιπά επίδοση στα ίδια αυτά πρόσωπα, συνεπάγονται την ακυρότητα της κατασχέσεως καθεαυτήν και επομένως η σχετική ανακοπή θα πρέπει να ασκηθεί εντός της προθεσμίας των σαράντα πέντε (45) ημερών από την κατάσχεση (934 Ι στοιχ. α εδ. 1), με τη συνδρομή του στοιχείου της δικονομικής βλάβης (159 αριθ. 1).
- Για την υλοποίηση των προϋποθέσεων της προδικασίας του πλειστηριασμού και για τις ανάγκες ευρείας δημοσιότητας προβλέφθηκε (άρθρο 5.1 Υ.Α. 41756/2017), η υποχρέωση του συμβολαιογράφου, να αναρτήσει, αμέσως μετά τη δημοσίευση του αποσπάσματος της κατασχετήριας εκθέσεως κατά τα άρθρα 955 ΙΙ 2 και 995 ΙV 2, στην ιστοσελίδα των ηλεκτρονικών συστημάτων πλειστηριασμών» ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ. και «αναγγελία διενέργειας πλειστηριασμού».

- Η αναγγελία αυτή θα πρέπει να περιέχει υποχρεωτικά τα ακόλουθα πεδία (άρθρο 5.2 Υ.Α. 41756/2017): Ονοματεπώνυμο και πλήρη στοιχεία επικοινωνίας του συμβολαιογράφου, αντικείμενο, ημερομηνία διενέργειας και τιμή πρώτης προσφοράς του πλειστηριασμού, ποσό εγγυήσεως, καθώς και τον υπερσύνδεσμο προς την ιστοσελίδα του ΕΤΑΑ-ΤΑΝ, όπου έχει αναρτηθεί το απόσπασμα της κατασχετήριας εκθέσεως, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του ΚΠολΔ. Με την αναγγελία μπορούν αν προσαρτώνται φωτογραφίες του εκπλειστηριαζόμενου αντικειμένου καθώς και κάθε σχετικό έγγραφο, που βρίσκεται στην κατοχή του συμβολαιογράφου.
- Αντιστοίχως με τα ανωτέρω αναφερόμενα, η παράλειψη αναγγελίας ή η εκπρόθεσμη αναγγελία οδηγεί σε ακυρότητα του πλειστηριασμού χωρίς απόδειξη δικονομικής βλάβης (159 αρ. 1), ενώ απλές πλημμέλειες αυτής σε ακυρότητα του πλειστηριασμού με απόδειξη δικονομικής βλάβης (159 αρ. 3).

3. ΚΥΡΙΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

- Ο πρόσφατος νομοθέτης του ν. 4512/2018 άλλαξε γραμμή πλεύσεως, καθιερώνοντας ως μοναδικό και αποκλειστικό τρόπο διεξαγωγής του πλειστηριασμού, τον πλειστηριασμό με ηλεκτρονικά μέσα. Ρητά πλέον ορίζεται ότι τόσο για τα κινητά (959 § 1 εδ. α') όσο και για τα ακίνητα (998 § 1 εδ. α') ο πλειστηριασμός διενεργείται με ηλεκτρονικά μέσα.
- Ο (ηλεκτρονικός) πλειστηριασμός δεν διενεργείται σε συγκεκριμένο τόπο, ούτε μπορεί να θεωρηθεί ως τόπος διεξαγωγής το γραφείο του υπαλλήλου του πλειστηριασμού. Οι συμμετέχοντες σ' αυτόν πλειοδότες μπορούν να συνδέονται μέσω των κωδικών τους με τα ηλεκτρονικά συστήματα από οποιονδήποτε τόπο.
- Ρητά, πάντως, ορίζεται (959 § 8 εδ. γ', 998 § 4 εδ. γ', όπως ισχύουν μετά τον ν. 4512/2018) ότι αρμόδιο για την επίλυση των διαφορών, που αναφύονται από τη διενέργεια του πλειστηριασμού, είναι το δικαστήριο του τόπου της εκτελέσεως.
- Η διενέργεια του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού δεν περιορίζεται στην (εργάσιμη) ημέρα Τετάρτη (όπως συνέβαινε με τον κοινό πλειστηριασμό), αλλά περιλαμβάνει (διαζευκτικά) και τις εργάσιμες ημέρες της Πέμπτης και της Παρασκευής (959 § 8 εδ. α', 998 § 1 εδ. γ', όπως ισχύουν μετά τον ν. 4512/2018).

- Οι ώρες διεξαγωγής ορίζονται στην ίδια διάταξη από τις 10.000 π.μ. έως τις 14.000 μ.μ. ή από τις 14.00 μ.μ. έως τις 18.00 μ.μ. Προβλέπεται πάντως και δυνατότητα διαδοχικών πεντάλεπτών παρατάσεων (που δεν πρέπει να υπερβαίνουν το δώρο), αν υποβληθούν προσφορές κατά το τελευταίο λεπτό του (ηλεκτρονικού) πλειστηριασμού
- Ο (ηλεκτρονικός) πλειστηριασμός διενεργείται (άρθρο 959 § 1) δημόσια ενώπιον συμβολαιογράφου της περιφέρειας του τόπου όπου έγινε η κατάσχεση, ο οποίος ορίστηκε για τον πλειστηριασμό.
- Ρητά προβλέπεται (959 § 8 εδ. ε', 998 § 2 εδ. α', όπως ισχύουν μετά τον ν. 4512/2018) ότι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί δεν διενεργούνται από 1η Αυγούστου έως 31η Αυγούστου, όπως, επίσης, και κατά την προηγούμενη και την επομένη εβδομάδα της ημέρας των εκλογών για την ανάδειξη βουλευτών, αντιπροσώπων στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, και Οργάνων Τοπικής Αυτοδιοικήσεως. Η ανωτέρω απαγόρευση ισχύει και για τις επαναληπτικές εκλογές και μόνο για τις περιφέρειες που διεξάγονται τέτοιες (959 § 8 εδ. στ', 998 § 2 εδ. β'). Κατ' εξαίρεση, διενεργούνται και κατά τον ανωτέρω χρόνο ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί, αν πρόκειται για πλειστηριασμό πλοίων και αεροσκαφών (959 § 8 εδ. στ', 998 § 3), αλλά και για πλειστηριασμό πραγμάτων, που μπορούν να υποστούν φθορά (959 § 8 εδ. στ').

4. ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣ ΠΛΕΙΟΔΟΣΙΑ

- Στον (ηλεκτρονικό) πλειστηριασμό κινητών και ακινήτων λαμβάνουν μέρος ως υποψήφιοι πλειοδότες μόνον φυσικά πρόσωπα ή εκπρόσωποι νομικών προσώπων, που έχουν προηγουμένως πιστοποιηθεί (959 § 4 εδ. α', 998 § 1 εδ. γ'), έχουν δηλαδή εγγραφεί, κατά τη διαδικασία του άρθρου 7 Υ.Α. 41756/2017, ως υποψήφιοι πλειοδότες στα ηλεκτρονικά συστήματα πλειστηριασμών (άρθρο 8 Ι Υ.Α. 41756/2017). Τα πρόσωπα αυτά θα πρέπει να έχουν την ικανότητα δικαστικής παραστάσεως.
- **Πρόσωπα που δεν επιτρέπεται να πλειοδοτήσουν.** Κατ' αρχήν, μπορούν να πλειοδοτήσουν όχι μόνον (διαπιστευμένοι) τρίτοι, συμπεριλαμβανομένων και των δανειστών του καθ' ου η εκτέλεση, αλλά και ο ίδιος ο επισπεύδων.
- Αντίθετα, δεν μπορούν να πλειοδοτήσουν: 1. ο οφειλέτης [Ούτε με παρένθετο πρόσωπο (Γέσιου-Φαλτσή, Πα § 59 αριθ. 101). Μπορεί όμως να πλειοδοτήσει ο οφειλέτης, αν ενεργεί ως άμεσος (όχι έμμεσος: Γέσιου-Φαλτσή, ανωτ. σημ. 294 · πρβλ. όμως ΕφΑθ 5242/1976, ΝΔ

1977.60) αντιπρόσωπος άλλου (Ράμμος III § 413 σ. 1512· *Μπρίνιας* II άρθρο 965 σ. 880). Ο οφειλέτης δεν μπορεί να υπερθεματίσει όχι μόνο λόγω της τεκμαιρόμενης αφερεγγυότητάς του και του δικαιώματός του να εξοφλήσει τις απαιτήσεις των αναγγελθέντων δανειστών, μετά των εξόδων, και του τέλους χρήσεως του ηλεκτρονικού συστήματος πλειστηριασμού (969 § 2, 1002 § 2, όπως ήδη ισχύουν μετά τον ν. 4512/2018), ματαιώνοντας τον πλειστηριασμό, αλλά, κυρίως, επειδή εξακολουθεί να είναι κύριος του πράγματος και συνεπώς δεν μπορεί να το αποκτήσει εκ νέου· βλ. *Μπρίνια* II άρθρο 965 σ. 879· *Γέσιου-Φαλσή*, ανωτ.) (όχι όμως και ο εις ολόκληρον συνοφειλέτης, εναντίον του οποίου δεν απευθύνεται η εκτέλεση), 2. ο υπάλληλος του πλειστηριασμού και οι υπάλληλοί του (965 § 1 εδ. β', 1003 § 1) ή οι συγγενείς του εξ αίματος ή εξ αγχιστείας ως και τον τρίτο βαθμό ή θετό τέκνο του (ΚωδΣ 7) και 4. ο δικαστικός επιμελητής, όταν μετέχει ως όργανο εκτελέσεως (ΑΚ 533 αριθ. 3). Σ' αυτούς θα πρέπει να προστεθούν και εκείνοι, που έχουν τη διαχείριση (από τον νόμο ή με εντολή) του πλειστηριαζόμενου πράγματος (ΑΚ 533 αριθ. 1, 2).

- **Η παράβαση των ανωτέρω απαγορεύσεων, που αναφέρονται σε κάθε πλειοδοσία, επιφέρει ακυρότητα του πλειστηριασμού με την επίκληση και απόδειξη δικονομικής βλάβης (159 αριθ. 3).** Ο κύκλος των προσώπων, στα οποία αφορά η απαγόρευση πλειοδοσίας είναι συγκεκριμένος. Κάθε σκέψη για αναλογική ή διασταλτική εφαρμογή θα πρέπει να αποκλεισθεί.
- Ενώ υπό το καθεστώς του κοινού πλειστηριασμού μπορούσαν να υπερθεματίσουν και περισσότερα πρόσωπα από κοινού, στον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό ανάλογη δυνατότητα κρίθηκε και είναι εκ των πραγμάτων απρόσφορη. Σύμφωνα με τα άρθρα 959 § 4 εδ. β' και 965 § 1, όπως ήδη ισχύουν μετά τον ν. 4512/2018, δεν υφίσταται δυνατότητα από κοινού πλειοδοσίας.
- **ΥΠΕΡΘΕΜΑΤΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΡΙΤΟΥ (άρθρο 1003 § 2):** επιτρέπεται η εμφάνιση του υπερθεματιστή ως ενεργούντος είτε εξ ολοκλήρου είτε κατά ένα μέρος για λογαριασμό τρίτου, δυνάμει εντολής ή άλλης έννομης σχέσης (ΑΠ 1489/2002 ΝΟΜΟΣ). Ο υπερθεματιστής, πριν την έναρξη της πλειοδοσίας, οφείλει να δηλώσει στον αρμόδιο υπάλληλο του πλειστηριασμού, τα πλήρη στοιχεία ταυτότητας του τρίτου, όπως αυτά θα προκύπτουν από συμβ/κό πληρεξούσιο, το οποίο επίσης θα εγχειρίζεται στον αρμόδιο υπάλληλο πριν από την έναρξη της πλειοδοσίας.

- Σε κάθε περίπτωση, παραβίαση της ανωτέρω ρυθμίσεως του άρθρου 1003 § 2 θα πρέπει να οδηγεί σε ακυρότητα του πλειστηριασμού μόνο με τη συνδρομή δικονομικής βλάβης (159 αριθ. 3).

5. ΕΓΓΥΟΔΟΣΙΑ-ΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ-ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ

- Ο εγγεγραμμένος στα ηλεκτρονικά συστήματα πλειστηριασμού υποψήφιος πλειοδότης, που ενδιαφέρεται να συμμετάσχει σε συγκεκριμένο ηλεκτρονικό πλειστηριασμό, επιλέγει στην οικεία ιστοσελίδα τον κωδικό αριθμό του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού που τον ενδιαφέρει και, αποδεχόμενος τους «Όρους Ηλεκτρονικού Πλειστηριασμού» του κινητού - ακινήτου δηλώνει τη συμμετοχή του (άρθρο 8 Π.Υ.Α. 41756/2017 και άρθρο 959 V 1, όπως ήδη ισχύει μετά τον ν. 4512/2018).
- Προηγούμενως όμως θα πρέπει ο ίδιος (959 V, όπως ισχύει μετά τον ν. 4512/2018):
 - ο να έχει καταβάλει την προβλεπόμενη στο άρθρο 965 § 1, όπως ήδη ισχύει μετά τον ν. 4512/2018, **εγγύηση** (σε μετρητά ή με μεταφορά πιστώσεως στον ειδικό τραπεζικό επαγγελματικό λογαριασμό του υπάλληλου του πλειστηριασμού ή με ε/ε τράπεζας διάρκειας τουλάχιστον ενός μηνός ή με επιταγή τραπεζής) **ίση προς το 30% της τιμής της πρώτης προσφοράς**, στον ειδικό ακατάσχετο επαγγελματικό λογαριασμό (αποκλειστικά), που διατηρεί σε ελληνικό πιστωτικό ίδρυμα ο υπάλληλος του πλειστηριασμού (959 § 5 εδ. δ΄).
 - ο β) να έχει **υποβάλλει ηλεκτρονικά το ειδικό πληρεξούσιο** που προβλέπεται στο άρθρο 1003 § 2 (αν υπερθεματίζει για λογαριασμό τρίτου) · και
 - ο γ) **να διορίσει με ηλεκτρονική δήλωση αντίκλητο**, που κατοικεί στην περιφέρεια του πρωτοδικείου του τόπου της εκτελέσεως: διαφορετικά, αντίκλητος θεωρείται ο γραμματέας του πρωτοδικείου του τόπου της εκτελέσεως (959 § 5 εδ. ε΄), όπως ισχύει μετά τον ν. 4512/2018).
- Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, οι αντίστοιχες ενέργειες θα πρέπει να λάβουν χώρα μέχρι την 15.00 μ.μ. δύο εργάσιμες ημέρες πριν από την ορισθείσα ημέρα του πλειστηριασμού.
- Μετά το πέρας της ανωτέρω προθεσμίας (ήτοι μετά το πέρας της 15.00 μ.μ. ώρας δυο εργάσιμες ημέρες πριν από τον πλειστηριασμό), ο υπάλληλος του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού ελέγχει τα υποβαλλόμενα αρχεία, διαπιστώνει με πράξη του μέχρι την 17.00 μ.μ. της προηγούμενης του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού ημέρας την τήρηση των

διατυπώσεων, που προαναφέρθηκαν και υποβάλλει στα ηλεκτρονικά συστήματα πλειστηριασμού κατάλογο των υποψήφιων πλειοδοτών, που δικαιούνται να λάβουν μέρος σ' αυτόν (959 § 6, όπως ισχύει μετά τον ν. 4512/2018).

6. ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΟΙΚΤΟΥ ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

- Ο νομοθέτης επέλεξε ευλόγως το σύστημα του «ανοικτού πλειοδοτικού τύπου» για τη διαδοχική υποβολή των προσφορών επί ηλεκτρονικού πλειστηριασμού (959 § 9 εδ. α', όπως ισχύει μετά τον ν. 4512/2018).
- Η πλειοδοσία αρχίζει με βάση την τιμή της πρώτης προσφοράς (την εμπορική αξία δηλαδή του ακινήτου όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το χρόνο της κατάσχεσης, 995 § 1 εδ. δ').
- Οι συμμετέχοντες υποβάλλουν συνεχώς προσφορά μεγαλύτερη από την εκάστοτε μέγιστη, μέχρι τον χρόνο λήξεως των προσφορών (959 § 9 εδ. β', όπως ισχύει μετά τον ν. 4512/2018).
- Στον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό δεν υπάρχει δυνατότητα από κοινού υπερθεματισμού εκ μέρους περισσότερων πλειοδοτών (όπως επιτρεπόταν κατά το προϊσχύσαν δίκαιο στους φυσικούς πλειστηριασμούς), ενώ αποκλείονται, με ποινή την ακυρότητα, προσφορές που περιλαμβάνουν αίρεση ή όρο (959 § 5 εδ. β', όπως ισχύει μετά τον ν. 4512/2018).
- Οι προσφορές θα πρέπει να είναι ανέκκλητες (959 § 5 εδ. β') και πρέπει να υπερβαίνουν, έστω και κατ' ελάχιστον, την τιμή πρώτης προσφοράς, που ορίστηκε στην κατασχετήρια έκθεση (954 § 2 στοιχ. γ, 993 § 2 εδ. α') και στο απόσπασμά της (955 § 2 εδ. β', 995 § 4 εδ. β'). Ο μηχανισμός των πλειοδοσιών δεν λειτουργεί, αν καμία από τις υποβληθείσες προσφορές δεν είναι ανώτερη της τιμής της πρώτης προσφοράς.
- Στα ηλεκτρονικά συστήματα καταγράφονται όλες οι υποβληθείσες προσφορές (959 § 9 εδ. γ'). Με την υποβολή κάθε προσφοράς ενημερώνονται αμέσως από τα συστήματα, οι υποψήφιοι πλειοδότες όχι μόνον για το ποσό της προσφοράς τους, τον ακριβή χρόνο υποβολής τους καθώς και ότι αυτή έχει καταγραφεί, αλλά και για την εκάστοτε υποβληθείσα μέγιστη προσφορά (959 § 10, όπως ισχύει μετά τον ν. 4512/2018). Τέλος, όλοι οι συμμετέχοντες στον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό υποψήφιοι πλειοδότες ενημερώνονται από τα συστήματα για τυχόν αναστολή, ματαίωση ή διακοπή του πλειστηριασμού, καθώς και για τον λόγο αυτής (959 § 9, όπως ισχύει μετά τον ν. 4512/2018).

7. ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΠΛΕΙΟΔΟΣΙΑΣ

- Όπως συνέβαινε και με τον κοινό πλειστηριασμό και ο ηλεκτρονικός πλειστηριασμός ολοκληρώνεται με την κατακύρωση. Αρχικά, μετά τη λήξη της διαδικασίας υποβολής των πλειοδοτικών προσφορών, ανακοινώνεται το αποτέλεσμα του πλειστηριασμού μέσω των ηλεκτρονικών συστημάτων.
- Οι πλειοδότες ενημερώνονται μάλιστα «αμελλητί» (χωρίς υπαίτια καθυστέρηση) για τα αποτελέσματα του πλειστηριασμού (959 § 12, όπως ήδη ισχύει μετά τον ν. 4512/2018).
- Ο υπάλληλος του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού συντάσσει **την έκθεση πλειστηριασμού και κατακυρώσεως**, σύμφωνα με το άρθρο 965 § 2 (959 § 12 εδ. γ’).
- **Η έκθεση αυτή θα πρέπει να μνημονεύει, εκτός από τα στοιχεία κάθε εκθέσεως (117) και την πορεία του πλειστηριασμού και γενικά ό,τι συμβαίνει κατά τη διενέργειά του και έχει σχέση με τον πλειστηριασμό.** Επισημαίνεται, ότι στην εν λόγω έκθεση θα πρέπει να καταχωρίζονται όλες οι υποβληθείσες προσφορές κατά τη διάρκεια της ηλεκτρονικής πλειοδοσίας, που ήδη έχουν καταχωρηθεί υποχρεωτικά στο ηλεκτρονικό σύστημα των πλειστηριασμών, κατά το άρθρο 959 § 9 εδ. γ’ (965 § 2 εδ. β’, όπως ισχύει μετά τον ν. 4512/2018).
- Η έκθεση συνιστά δημόσιο έγγραφο (438-442) και αποτελεί φυσικά πλήρη απόδειξη για κάθε γεγονός βεβαιούμενο σ’ αυτήν, που έγινε από τον συντάξαντα αυτή υπάλληλο του πλειστηριασμού ή ενώπιόν του. Κατά της πλήρους αποδείξεως δεν επιτρέπεται ανταπόδειξη παρά μόνον προσβολή της εκθέσεως για πλαστότητα.

8. ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ (Άρθρο 1000)

- **Η δυνατότητα χορηγήσεως αναστολής του άρθρου 1000 αφορά αποκλειστικά στον πλειστηριασμό ακινήτου.** Προϋποτίθεται επομένως, ότι έχει προηγηθεί κατάσχεση του ακινήτου. Δεν αποτελεί πάντως προϋπόθεση της αναστολής η κατάσχεση του ακινήτου κατά κυριότητα. Η σχετική αίτηση αναστολής υποβάλλεται και όταν η κατάσχεση αφορά σε άλλο εμπράγματο δικαίωμα (λ.χ. επικαρπία) στο ακίνητο (992 § 1 εδ. α’) ή και σε δικαιώματα στα οποία ισχύουν οι κανόνες των ακινήτων (992 § 1 εδ. γ’).
- Σύμφωνα με το εδ. α’ της διατάξεως του άρθρου 1000 ΚΠολΔ, **ύστερα από αίτηση του καθ’ ου η εκτέλεση**, η οποία κατατίθεται, με ποινή απαραδέκτου, **15 τουλάχιστον**

εργάσιμες μέρες πριν από την ημέρα του πλειστηριασμού, το δικαστήριο του άρθρου 933 ΚΠολΔ, δικάζοντας κατά τη διαδικασία των άρθρων 686 επ. ΚΠολΔ, μπορεί να αναστείλει τη διαδικασία του πλειστηριασμού έως 6 μήνες, από την αρχική ημέρα πλειστηριασμού.

- Η αναστολή διατάσσεται αν δεν υπάρχει κίνδυνος βλάβης του επισπεύδοντος και εφόσον προσδοκείται βάσιμα ότι ο οφειλέτης θα ικανοποιήσει μέσα στο χρονικό αυτό διάστημα τον επισπεύδοντα ή ότι, αν περάσει το χρονικό διάστημα, θα επιτευχθεί μεγαλύτερο πλειστηρίασμα. Ως βλάβη νοείται τόσο η δικονομική όσο και η περιουσιακή.
- **Σκοπός της αναστολής:** Να παρασχεθεί μια πρόσθετη ευκαιρία σε εκείνο μόνο τον οφειλέτη που θα μπορεί στο χρονικό αυτό διάστημα να πληρώσει το χρέος του ή να εξασφαλιστεί ένα μεγαλύτερο πλειστηρίασμα κι έτσι να προστατευθούν ο οφειλέτης και οι δανειστές από μια εποχιακή πτώση της τιμής του πλειστηριαζόμενου ακινήτου (*Χαμηλοθώρας, Ασφαλιστικά μέτρα, 2^η έκδ. 2016, 575*).
- Προϋποθέσεις που τίθενται σωρευτικά (ΟΛΑΠ 33/1995 ΕλλΔνη 1996. 582· ΜΠρΡοδ 730/2007 ΝΟΜΟΣ), υπό τις οποίες το δικαστήριο μπορεί να αναστείλει τη διαδικασία του πλειστηριασμού: **α) Να μην υφίσταται κίνδυνος βλάβης** (δικονομική ή περιουσιακή) του επισπεύδοντος την εκτέλεση και **β) να υπάρχουν βάσιμοι λόγοι** ότι ο οφειλέτης εντός του χρονικού διαστήματος της αναστολής θα ικανοποιήσει τον επισπεύδοντα δανειστή ή ότι θα επιτευχθεί μεγαλύτερο πλειστηρίασμα.
- Ο όρος «προσδοκείται βάσιμα» δε σημαίνει ότι επιβάλλεται στο δικαστήριο από το νόμο η αναζήτηση πλήρους απόδειξης. Ο χρόνος ματαιώσης ή εγκατάλειψης της διαδικασίας του πλειστηριασμού δεν εξομοιώνεται με αναστολή. Κρίθηκε ότι με την ανακοπή του 954 § 4, παραδεκτώς σωρεύεται επικουρικώς αίτηση αναστολής κατ' άρθρο 1000, δεδομένου ότι η ανακοπή διόρθωσης έκθεσης κατάσχεσης και η αναστολή υπό τον όρο καταβολής δικαστικών εξόδων και μέρους της απαίτησης, συνιστούν αιτήματα δικαστικής προστασίας του καθ' ου στη διαδικασία του αναγκαστικού πλειστηριασμού (ΜΠρΑμαλ 480/2010 ΕφΑΔ 2011. 103).
- Αναστολή του πλειστηριασμού χορηγείται εφάπαξ μέχρι έξι, κατ' ανώτατο όριο, μήνες. Αφετηρία του εξαμήνου είναι ο πλειστηριασμός, που είχε ορισθεί με την αρχική έκθεση κατασχέσεως, αδιαφόρως αν αυτός ματαιώθηκε ή ανεστάλη καθώς και αν είχε επισπευσθεί από τον κατασχόντα ή από οποιονδήποτε άλλον δανειστή που αναγγέλθηκε νόμιμα ή

από άλλον που υποκαταστάθηκε. Ο χρόνος του εξαμήνου υπολογίζεται συνεπώς σταθερά από το ανωτέρω χρονικό σημείο.

- Στο εξάμηνο δεν υπολογίζεται πάντως ο χρόνος της εκούσιας (συμβατικής) αναστολής, της ματαιώσεως του πλειστηριασμού λόγω διορθώσεως της περιλήψεως της εκθέσεως κατασχέσεως (954 § 4) και ο χρόνος αναστολής του πλειστηριασμού βάσει άλλης διατάξεως (λ.χ. του άρθρου 937 Ι στοιχ. β εδ. 2).
- Αφετηρία αναστολής: **τοποθετείται στην επομένη της ημέρας που είχε οριστεί για τη διενέργεια του πλειστηριασμού.**
- **Αρμοδιότητα-Διαδικασία:** υλικά και τοπικά αρμόδιο το Μον/λές Πρωτοδικείο του τόπου της εκτέλεσης.
- **Όροι χορήγησης αναστολής: η αναστολή χορηγείται πάντοτε υπό τον όρο της καταβολής (άρθρο 1000 εδ.γ'): α) των τυχόν εξόδων επίσημης του πλειστηριασμού, τα οποία καθορίζονται κατά προσέγγιση στην απόφαση και β) του ενός τετάρτου τουλάχιστον του οφειλόμενου στον επισημειωθέντα κεφαλαίου, εκτός αν για εξαιρετικούς λόγους που αναφέρονται συγκεκριμένα στην απόφαση, το καταβλητέο έναντι του κεφαλαίου αυτού ποσό πρέπει να οριστεί μικρότερο. Για όσο χρόνο δεν έχουν καταβληθεί τα ποσά που όρισε η απόφαση, η διαδικασία του πλειστηριασμού μπορεί να συνεχιστεί κανονικά. Ο όρος «κεφάλαιο» αναφέρεται μόνο στην απαίτηση, όχι και στους τόκους.** (ΜΠρΑμφ 253/2007 Δ 2008. 1203).
- **Η απόφαση αναστολής έχει διαπλαστικό χαρακτήρα. Αναπτύσσει τις συνέπειες κατά την κρατούσα άποψη από τη γνωστοποίησή της στα όργανα εκτελέσεως** (Νίκας, Αναγκαστική Εκτέλεση ΙΙ, § 47, αρ. 21 · ΟΛΑΠ 33/1995, Δ 1995.558), κατά άλλη άποψη από την δημοσίευση της απόφασης (Μπρίνιας, ΙV άρθρο 1000 σ. 1755 · Ορφανίδης, Δ 1996.1082 επ. · βλ. και Δημητρίου, Η δικαστική αναστολή της αναγκαστικής εκτελέσεως, σ. 247/248)
- Το διατασσόμενο ανασταλτικό αποτέλεσμα, τελεί όμως υπό την αίρεση εκπλήρωσης όλων των τιθέμενων όρων της αναστολής, το αργότερο ως το χρονικό σημείο που έχει οριστεί για την έναρξη του πλειστηριασμού, αλλιώς παύει χωρίς άλλη διαδικασία η ισχύς της απόφασης και χωρεί πάλι επίσημηση του πλειστηριασμού (ΑΠ 1470/2004 ΕλλΔνη 48. 1058, Βαθρακοκόιλης, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 1000 αρ.23 και 27). Στην περίπτωση αυτή δεν

απαιτείται για τη συνέχιση της δια/σίας του πλειστηριασμού γνωστοποίηση της λήξης της αναστολής στα όργανα της εκτέλεσης (ΜΠρΘεσ 2722/2012 ΕφΑΔ 2012. 628).

- Η απόφαση, που δέχεται την αίτηση αναστολής, δεν υπόκειται σε ένδικα μέσα (699), μπορεί όμως να ανακληθεί (696) και ύστερα από αίτηση δανειστών, που δεν άσκησαν παρέμβαση στη σχετική συζήτηση ή του επισπεύδοντος που δεν κλητεύθηκε στη δίκη (696 § 1).

9. ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ (άρθρο 1002):

- Ο αναγκαστικός πλειστηριασμός ακινήτου, αποτελώντας σύνθετη πράξη δημοσίου δικαίου, συντελούμενη από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού, που ενεργεί ως όργανο του κράτους και όχι ως αντιπρόσωπος του δανειστή ή του οφειλέτη, τελειούται, (όπως ήδη αναφέρθηκε) με την κατακύρωση του πλειστηριαζομένου, για την οποία συντάσσεται έκθεση, που συνιστά, κατά το άρθρο 934 § 2 ΚΠολΔ, την τελευταία πράξη της αναγκαστικής εκτέλεσης (ΕφΑθ 6499/2007 Δ 2008, 859).
- Η κατακύρωση περατώνει τον πλειστηριασμό, ανεξαρτήτως καταβολής του πλειστηριάσματος. Η μη εμπρόθεσμη καταβολή του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή δεν έχει ως συνέπεια την ακυρότητα του πλειστηριασμού, αλλά ανοίγει την πόρτα στην ενδιάμεση διαδικασία και ενδεχομένως στον αναπλειστηριασμό (965 §§ 5, 6)
- **Εξόφληση από τον καθ' ου-ματαιώση πλειστηριασμού έως την κατακύρωση:** Ο καθ' ου η εκτέλεση έχει έως την κατακύρωση το δικ/μα να ματαιώνει τον πλειστηριασμό ακινήτου (άρθρο 1002 § 2).
- **Προϋπόθεση ματαιώσης:** Η καταβολή έως την ημέρα της πληρωμής εξόδων της εκτελεστικής διαδικασίας και η εξόφληση της απαίτησης του επισπεύδοντος με τους δεδουλευμένους τόκους, καθώς και των απαιτήσεων των δανειστών που αναγγέλθηκαν έως την κατακύρωση.
- **Το άρθρο 1002 § 2, αντίθετα από το άρθρο 969 § 2, αναφέρεται γενικά στους αναγγελθέντες έως την κατακύρωση δανειστές, δίχως να απαιτεί και τίτλο εκτελεστό.** Έτσι, παρέχεται στον καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη η δυνατότητα να αποφύγει την ύστατη στιγμή τον πλειστηριασμό της περιουσίας του, εξοφλώντας στο ακέραιο τις απαιτήσεις του επισπεύδοντος, των αναγγελθέντων δανειστών, καθώς και τα έξοδα που δικαιούνται να

απαιτήσει στη συγκεκριμένη περίπτωση. Για να θεωρηθεί έγκυρη η καταβολή, πρέπει να είναι προσήκουσα και πλήρης.

- **Ως εξόφληση νοείται η κατά τους όρους του ουσιαστικού δικαίου (άρθρο 416 επ. ΑΚ) απόσβεση της ενοχής.** Απλή δήλωση του καθ' ου η εκτέλεση ότι προσφέρεται να εξοφλήσει χωρίς άμεση εξόφληση ή απόδειξη της γενόμενης εξοφλήσεως δεν αρκεί, πολύ δε περισσότερο δεν αρκεί απλή πρόταση για διακανονισμό του χρέους (ΑΠ 385/2010 ΕφΑΔ 2010. 1136 = ΧρΙΔ 2011. 201).
- **ΑΡΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ (άρθρο 1002 § 2 εδ. β')** : Αν πληρούνται τα παραπάνω, ο πλειστηριασμός ματαιώνεται και αίρεται η κατάσχεση. Η κατάσχεση σε περίπτωση απόσβεσης των ανωτέρω απαιτήσεων αίρεται αυτοδικαία, χωρίς να είναι αναγκαία ούτε η κήρυξη ούτε η βεβαίωση της άρσης της με δικαστική απόφαση (ΜΠρΠειρ 331/1987 ΕλλΔνη 1988. 195)
- **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΕΚΘΕΣΗΣ ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗΣ :** Η έκθεση πλειστ/σμού και κατακύρωσης αποτελεί δημόσιο έγγραφο, του οποίου η αποδεικτική δύναμη κρίνεται κατά τις διατάξεις των άρθρο. 438-442. Παράγει επομένως πλήρη απόδειξη για τα γεγονότα που βεβαιώνει ο υπάλληλος του πλειστ/σμού ότι έγινε από τον ίδιο ενώπιόν του, η πλήρης δε αυτή απόδειξη, ανατρέπεται με την προσβολή της έκθεσης ως πλαστής.
- **ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΑΤΟΣ-ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ (άρθρο 1003 § 4):** Αναλογική εφαρμογή των 965 §§ 4-7 και 966 §§ 1-4. Ειδικότερα, και για τα ακίνητα έχουν αναλογική εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 965 §§ 1,2 και 4-7, σύμφωνα με τις οποίες, η πλειοδοσία αρχίζει με βάση την τιμή της πρώτης προσφοράς, η κατακύρωση των πλειστηριαζόμενων πραγμάτων γίνεται στον προσφέροντα τη μεγαλύτερη τιμή, το πλειστηρίασμα καταβάλλεται στον υπάλληλο του πλειστηριασμού κατά τους ορισμούς των άρθρ. 1004 και 1005, από τον οποίο πρέπει να κατατεθεί στο ΤΠΔ την 12η εργάσιμη ημέρα από τον πλειστηριασμό και οι τόκοι προσαυξάνουν το πλειστηρίασμα. Η κατάθεση είναι ακατάσχετη, δεν εμπίπτει στην πτωχευτική περιουσία και δεν υπόκειται στις δεσμεύσεις που επιβάλλει το Δημόσιο για τη διασφάλιση των συμφερόντων του.
- **ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΜΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΑΤΟΣ:** αν ο υπερθεματιστής δεν καταβάλλει το πλειστηρίασμα μέσα στις επόμενες από την όχληση 5 εργάσιμες ημέρες, βάσει του άρθρου 965 § 5 που εφαρμόζεται και στον πλειστ/σμό ακινήτων, μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτών από την όχληση του υπερθεματιστή, από τον συμβ/φο (υπάλληλο του πλειστ/σμού), επέρχονται 2 έννομες συνέπειες: η ανατροπή της

κατακύρωσης και η κατάπτωση της εγγυοδοσίας που έχει ήδη καταθέσει ο υπερθεματιστής. Η κατάπτωση αυτή είναι οριστική, δηλ. δεν επιστρέφεται το ποσόν της, ούτε εν μέρει, ακόμη κι αν το άθροισμά της με το όσο της προσφοράς προηγούμενου πλειοδότη στον οποίο τελικά κατακυρώθηκε το πράγμα, υπερβαίνει το αρχικό πλειστηρίασμα, ή αν κατά τον αναπλειστ/σμό που τυχόν επακολούθησε επιτεύχθηκε μεγαλύτερο πλειστηρίασμα (ΕφΠατρ 496/2009 ΑχΝομ 2010, 363).

- **ΑΝΑΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ-ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ:** Από το συνδυασμό των 965 §§ 3,4,5,6 προκύπτει ότι, **αν ο υπερθεματιστής, μετά την κατακύρωση, αρνείται να καταβάλει το πλειστηρίασμα αμέσως ή μέσα στην προθεσμία που του χορηγήθηκε από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού, επισπεύδεται αναπλειστηριασμός, με πράξη του υπαλλήλου του πλειστηριασμού ή με δήλωση προς τον υπάλληλο του πλειστ/σμού του υπέρ ου ή του καθ' ου η εκτέλεση ή δανειστή που αναγγέλθηκε και έχει τίτλο εκτελεστό.**
- Η διάταξη του 959 § 7 ισχύει αναλόγως και η σχετική προθεσμία υπολογίζεται από του συνταχθεί η πράξη. Ο αρχικός υπερθεματιστής, που δεν κατέβαλε το πλειστηρίασμα, δεν μπορεί να πλειοδοτήσει, δικαιούται όμως, έως ότου αρχίσει η πλειοδοσία, να καταβάλει το οφειλόμενο πλειστηρίασμα, με τον τόκο υπερημερίας, καθώς και τα έξοδα του αναπλειστηριασμού και να ζητήσει να του κατακυρωθεί το πράγμα (965 § 5) (ΑΠ 2045/2014 ΝΟΜΟΣ). Περίληψη της πράξης, η οποία περιέχει και όσα πρέπει να περιλαμβάνονται στο απόσπασμα της κατασχετήριας έκθεσης, δημοσιεύεται με επιμέλεια του υπαλλήλου του πλειστ/σμού στην Ιστοσελίδα Δημοσ/σεων Πλειστηρ/σμών του Δελτίου Δικαστικών Δημοσ/σεων του Τομέα Ασφάλισης Νομικών του Ενιαίου Ταμείου Ανεξάρτητα Απασχολούμενων.
- Σύμφωνα με το άρθρο. 966 § 2, **αν δεν παρουσιασθούν πλειοδότες, το πράγμα που εκπλειστηριάζεται κατακυρώνεται στην τιμή της πρώτης προσφοράς σε εκείνον, υπέρ του οποίου έγινε η εκτέλεση, εάν αυτός το ζητήσει.** Εάν δεν υποβληθεί αίτηση, γίνεται νέος πλειστ/σμός μέσα σε 40 ημέρες (ΜΠρΒερ 442/2011 ΕΠολΔ 2011, 632).
- **ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΑΤΟΣ:** Η εκ μέρους του υπερθεματιστή καταβολή του πλειστηριασματος στον υπάλληλο του πλειστ/σμού:
 - ο αφενός μεν, επιφέρει απόσβεση των τυχόν επί του ακινήτου υπάρχουσών υποθηκών και προσημειώσεων ανεξαρτήτως της κατατάξεως ή της ικανοποίησεως των ενυποθήκων ή προσημειούχων δανειστών (ΑΠ 1565/2008 ΝΟΜΟΣ),

- αφετέρου δε, παρέχει στον υπερθεματιστή το δικαίωμα να αξιώσει από τον υπάλληλο του πλειστ/σμού τη χορήγηση της περιλήψεως της σχετικής κατακυρωτικής εκθέσεως, με τη μεταγραφή της οποίας στα οικεία βιβλία, η κυριότητα επί του πλειστηριασθέντος ακινήτου μεταβιβάζεται κατά τρόπο παράγωγο στον υπερθεματιστή (ΑΠ 2233/2009 ΕφΑΔ 2010. 590, παρατ. Σπ.Ανδρίτσου, ΝοΒ 2011. 953, ΑΠ 1565/2008 ΝΟΜΟΣ).
- **Έως ότου συντελεσθεί η μεταγραφή, η κυριότητα παραμένει στον καθ' ου η εκτέλεση και μετά την κατακύρωση**, οι δε αποσβεσθείσες υποθήκες και προσημειώσεις, οι οποίες ακολούθως εξαλείφθηκαν κατόπιν αιτήσεως του υπερθεματιστή, αναβιώνουν αυτοδικαίως, μόνο αφότου ο πλειστηριασμός ακυρωθεί με δικαστική απόφαση που θα εκδοθεί επί σχετικής κατ' άρθρο 933 ανακοπής (ΑΠ 1565/2008).
- **ΥΠΕΡΘΕΜΑΤΙΣΤΗΣ ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΤΗΣ**: Εξαιρέση από τον κανόνα της άμεσης καταβολής του πλειστηριάσματος καθιερώνεται με την παρ.2 του άρθρου 1004. **Ορίζεται στη διάταξη αυτή, ότι αν ο υπερθεματιστής είναι ενυπόθηκος δανειστής, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού μπορεί να επιτρέψει να μην καταβάλει το ποσό του πλειστηριάσματος που αναλογεί στην ενυπόθηκη απαίτησή του ή μέρος του ποσού αυτού, ώσπου να γίνει η οριστική κατάταξη, με εγγύηση ή χωρίς εγγύηση.** Ο υπάλληλος του πλειστ/σμού, μπορεί να επιτρέψει στον υπερθεματιστή ενυπόθηκο δανειστή, να παρακρατήσει το μέρος του πλειστηριάσματος που αντιστοιχεί στην ενυπόθηκη απαίτησή του. Δεν του παρέχεται όμως αντίστοιχο δικ/μα για άλλες, μη ενυπόθηκες απαιτήσεις που έχει αυτός κατά του καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη (ΑΠ 696/2003 ΕΕΝ 2004. 140 · ΑΠ 696-697/2003 ΕΛΛΔνη 2004. 132).
- **ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΚΑΤΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ (άρθρο 1005)- ΑΞΙΩΣΗ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ ΚΑΤΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ**: Από τη στιγμή που ο υπερθεματιστής καταβάλει το πλειστηρίασμα (και το τέλος χρήσης για τον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό), έχει δημοσίου δικαίου αξίωση (ΑΠ 2244/2014 ΝΟΜΟΣ · ΕφΑθ 2189/1999 ΕΛΛΔνη 42. 199) κατά του υπαλλήλου του πλειστηριασμού για την άμεση χορήγηση της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης του πλειστηριασμού ακινήτου (1005 § 1 εδ.α').
- Με την κατακύρωση και αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης (ή καταχωρηθεί επί κτηματολογίου), ο υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα, που είχε εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση και συνεπώς ο υπερθεματιστής θεωρείται ειδικός

διάδοχος του καθ' ου η εκτέλεση (ΑΠ657/2012 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 2089/2013, ΣΤΕ 746/2015 ΝΟΜΟΣ).

- Η κατακύρωση δεν αναπτύσσει εμπράγματα ενέργεια, δεν προσπορίζει κυριότητα ούτε στα ακίνητα. Η μετάσταση της κυριότητας στον υπερθεματιστή πραγματοποιείται με τη μεταγραφή της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως (1005 § 1 εδ. β', ΑΚ 1192 αριθ. 2) ή την καταχώριση της ίδιας στα κτηματολογικά φύλλα (άρθρο 12 § 1 εδ. β' περίπτ. γγ' ν. 2664/1998).
- Η περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως αποτελεί το νόμιμο τίτλο της μεταβιβάσεως. Κι εδώ ο υπερθεματιστής αποκτά την κυριότητα του πλειστηριασθέντος με τρόπο παράγωγο, καθίσταται, επομένως, ειδικός διάδοχος του καθ' ου η εκτέλεση.
- Την αιτία κτήσεως, τη νόμιμη αιτία της μεταβιβάσεως συνιστά ο πλειστηριασμός και έτσι πληρούνται οι προϋποθέσεις του ουσιαστικού δικαίου (ΑΚ 1033) για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου.

Εκτελεσιτότητα της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως:

- Για να διευκολύνει την εγκατάσταση του υπερθεματιστή στο ακίνητο που εκπλειστηριάσθηκε, ο νομοθέτης όρισε ρητά (1005 § 2 εδ. α') ότι «*η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης είναι τίτλος εκτελεστός*».
- Δεδομένου ότι η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης είναι τίτλος εκτελεστός, για τη διαδικασία έκδοσης απογράφου, αντιγράφου από το απόγραφο, κοινοποίηση επιταγής προς εκτέλεση κλπ, εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις.
- Με βάση τον εκτελεστό τίτλο της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως μπορεί να επισπευθεί από τον υπερθεματιστή αναγκαστική εκτέλεση κατά του κατακρατούντος το ακίνητο που πλειστηριάσθηκε. Η εκτέλεση αυτή είναι νέα και ανεξάρτητη από εκείνη που οδήγησε σε πλειστηριασμό.
- **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ-ΑΣΚΗΣΗ ΑΝΑΚΟΠΗΣ:** Η εκτέλεση θα ακολουθήσει τη διαδικασία που διέπει την αναγκαστική εκτέλεση για την παράδοση (ή απόδοση) ακινήτων (άρθρο 943), και οδηγεί στην αποβολή του καθ' ου και στην εγκατάσταση του υπερθεματιστή (άμεση εκτέλεση).

- Η διαδικασία αυτή είναι νέα αναγκαστική εκτέλεση, ανεξάρτητα από εκείνη που οδήγησε στον πλειστ/σμό, γι' αυτό και απαιτεί την τήρηση όλων των σχετικών νόμιμων προϋποθέσεων (βλ. άρθρα 918, 924, 926, 927).

Η τύχη των εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων:

- Με την κατακύρωση και αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως, ο υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα που είχε εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση (1005 § 1 εδ. β'). Με τη διάταξη αυτή καθιερώνεται η αρχή ότι ο πλειστηριασμός αποτελεί αιτία παράγωγου τρόπου κτήσεως της κυριότητας · συνεπώς ο υπερθεματιστής θεωρείται ειδικός διάδοχος του καθ' ου η εκτέλεση, τον οποίο και διαδέχεται στο δικαίωμα.
- Ο βασικός κανόνας, που διέπει κάθε περίπτωση ειδικής (μεταφορικής) διαδοχής *in rem* plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet, επαναλαμβάνεται και στο άρθρο 1005 § 1 εδ. α': στον υπερθεματιστή δεν μπορούν να μεταβιβασθούν περισσότερα δικαιώματα από εκείνα που είχε ο καθ' ου η εκτέλεση. **Επομένως, η έλλειψη κυριότητας όπως και η έλλειψη εξουσίας διαθέσεως του οφειλέτη επί του κατασχεθέντος και πλειστηριασθέντος αντικειμένου καθιστά τον πλειστηριασμό απρόσφορο να επιφέρει τη μεταβίβασή του στον υπερθεματιστή.**
- Ενόψει δηλαδή της κατά τρόπο παράγωγο κτήσης της κυριότητας από τον υπερθεματιστή, για τη μετάσταση της κυριότητας του ακινήτου ή όσων δικαιωμάτων είχε στο πλειστηριασθέν ο καθ' ου η εκτέλεση, πρέπει αυτό να ανήκει στον οφειλέτη. Στις περιπτώσεις συνεπώς που ο καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτης δεν ήταν κύριος του πλειστηριασθέντος ακινήτου, επειδή κατά το χρόνο μεταγραφής της κατακυρωτικής εκθέσεως είχε συντελεσθεί η απαλλοτρίωσή του και συνακόλουθα την κυριότητα αυτού είχε αποκτήσει ο υπερ' ου η απαλλοτρίωση, ο υπερθεματιστής δεν αποκτά την κυριότητα του ακινήτου (ΑΠ 351/2011 ΕλλΔνη 2011. 994 = ΧρΙΔ 2012. 42).
- **Το δικαίωμα του τρίτου κυρίου του πράγματος, που πλειστηριάστηκε, θα πρέπει να παραμείνει αλώβητο.** Γι' αυτό στις ανωτέρω περιπτώσεις και όταν ο πλειστηριασμός παραμείνει δικονομικά έγκυρος (επειδή δεν προσβλήθηκε με τη σχετική ανακοπή), θα είναι αυτός ανίσχυρος και ανενεργός ως δικαιοπραξία διαθέσεως του ουσιαστικού δικαίου, αφού δεν επέφερε μεταβίβαση της κυριότητας του πλειστηριασθέντος στον υπερθεματιστή, ακόμη και αν έχει εκδοθεί και μεταγραφεί περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως.

- Από τον ανωτέρω κανόνα προκύπτει ότι και ο τρίτος κύριος του εκπλειστηριασθέντος αντικειμένου, που δεν έκανε χρήση της ανακοπής τρίτου (936) κατά τη διάρκεια της εκτελεστικής διαδικασίας, έχει τη δυνατότητα να ζητήσει με διεκδικητική αγωγή την απόδοσή του από τον υπερθεματιστή (βλ. άρθρο 1020, 5ετης προθεσμία).
- Ο πλειστηριασμός δεν επηρεάζει ούτε τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων (δουλείες, επικαρπία, οίκηση κ.λπ.), που υπάρχουν τυχόν στο αντικείμενο που πλειστηριάσθηκε και περιορίζουν την κυριότητα. Μπορούν, επομένως, οι δικαιούχοι των εμπράγματων αυτών δικαιωμάτων να στραφούν κατά του υπερθεματιστή με το κατάλληλο ένδικο βοήθημα (λ.χ. ΑΚ 1132, 1173).
- Κατ' εξαίρεση, ο πλειστηριασμός συνεπάγεται την απόσβεση των εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων επί των κινητών, που αποκτήθηκαν κατά κυριότητα από τον υπερθεματιστή υπό τους όρους του άρθρου 1036 ΑΚ (1017 § 1).

Απόσβεση και εξάλειψη υποθηκών και προσημειώσεων:

- Ο κανόνας ότι μέσω του πλειστηριασμού ο υπερθεματιστής αποκτά τα δικαιώματα, που είχε ο καθ' ου η εκτέλεση, εγκαταλείπεται στην εμπράγματη ασφάλεια.
- Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1005 § 3 εδ. α' από και δια της (πλήρους) καταβολής του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή επέρχεται απόσβεση της υποθήκης ή προσημειώσεως, που υπάρχει στο ακίνητο.
- Παρά την έλλειψη ρητής νομοθετικής προβλέψεως, ανάλογη λύση επιφυλάσσεται και για το ενέχυρο, το οποίο επίσης αποσβήνεται από τη στιγμή της καταβολής του πλειστηριάσματος.
- Η ρύθμιση αυτή εναρμονίζεται προς τη φύση και τη λειτουργική αποστολή της εμπράγματης ασφάλειας, που επιδιώκει απλώς την προνομιακή ικανοποίηση του δικαιούχου από το βαρυνόμενο μ' αυτή πράγμα.
- Ο ενυπόθηκος ή προσημειούχος δανειστής είχε τη δυνατότητα να αναγγελθεί στον πλειστηριασμό και να ικανοποιηθεί προνομιακά από το πλειστηρίασμα. Αν δεν το έπραξε, θα πρέπει να αιτιάζεται μόνον τον εαυτό του. Η γνώση ειδικά των ενυπόθηκων ή προσημειούχων δανειστών ως προς τον χρόνο διεξαγωγής του πλειστηριασμού είναι άλλωστε εξασφαλισμένη ένεκα της υποχρέωσής του επισπεύδοντος να τους κοινοποιεί το

απόσπασμα της κατασχετήριας εκθέσεως (995 § 4 εδ. γ') επί ποινή ακυρότητας του πλειστηριασμού (995 § 4 εδ. δ').

- **Η απόσβεση των υποθηκών και προσημειώσεων ισχύει όχι μόνον για εκείνες που έχουν εγγραφεί υπέρ του επισπεύδοντος τον πλειστηριασμό, αλλά και για όλες αδιακρίτως τις υποθήκες ή προσημειώσεις** οποιουδήποτε δανειστή, από οποιονδήποτε τίτλο και αν προέρχονται και ανεξάρτητα από το αν ο πλειστηριασμός ενεργήθηκε με βάση τις κοινές διατάξεις του ΚΠολΔ ή τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/13.8.1923 ή του ΚΕΔΕ. Αποσβήνονται φυσικά και οι υποθήκες ή προσημειώσεις που γράφτηκαν μετά την κατάσχεση στο βιβλίο κατασχέσεων (997 § 3), όπως επίσης και εκείνες που γράφτηκαν σε βάρος των δικαιοπαρόχων του καθ' ου η εκτέλεση.
- **Κατ' εξαίρεση, δεν επέρχεται η απόσβεση της υποθήκης, όταν ο υπερθεματιστής αναδέχθηκε την ενυπόθηκη απαίτηση για να μην καταβάλει ολόκληρο το πλειστηρίασμα (1008).**
- Μετά την καταβολή του πλειστηριάσματος και την απόσβεση των υποθηκών και προσημειώσεων, που είναι γραμμένες στο ακίνητο που πλειστηριάσθηκε, ο υπερθεματιστής, προσκομίζοντας αντίγραφο της περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως, μπορεί να ζητήσει από τον αρμόδιο υποθηκοφύλακα την εξάλειψή τους (1005 § 3 εδ. β').
- Οι υποθήκες και οι προσημειώσεις, που εξαλειφθηκαν (ορθότερο: αποσβέστηκαν), αναβιώνουν αυτοδικαίως, αν ακυρωθεί ο πλειστηριασμός (1005 § 3 εδ. γ'). Προϋποτίθεται ακύρωση του πλειστηριασμού, με δικαστική απόφαση, που εκδίδεται κατόπιν ασκήσεως ανακοπής (933).

Η τύχη των ενοχικών δικαιωμάτων τρίτων:

- Ο υπερθεματιστής θεωρείται μεν ειδικός διάδοχος του καθ' ου η εκτέλεση, τον οποίο και διαδέχεται στο δικαίωμα (1005 § 1 εδ. β'), δεν βαρύνεται, ωστόσο, και με τις ενοχικές υποχρεώσεις του καθ' ου η εκτέλεση, με βάση τις οποίες τρίτος έχει δικαίωμα κατοχής και χρήσεως ή καρπώσεως του πλειστηριαζομένου πράγματος, αφού αυτός ο ίδιος δεν συνδέεται ενοχικά με τον δικαιούχο.
- Ο κανόνας αυτός προκύπτει κατ' αντιδιαστολή από το άρθρο 1009, συνάγεται όμως έμμεσα και από το άρθρο 1005 § 2 εδ. β', σύμφωνα με το οποίο η κατακυρωτική έκθεση

εκτελείται και εναντίον εκείνων που κατέχουν το ακίνητο στο όνομα του καθ' ου η εκτέλεση, αδιάφορο αν η κατοχή στηρίζεται σε εμπράγματα ή ενοχική σχέση.

- **Επομένως το δικαίωμα επισχέσεως του πράγματος (ΑΚ 1106.1) του νομέως για οφειλόμενες δαπάνες, ως ενοχικό, δεν αντιστασεται** κατά του υπερθεματιστή για δαπάνες, που έγιναν πριν από τη μεταγραφή της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως και την κτήση του δικαιώματος της κυριότητας που είχε ο οφειλέτης.

Εξαιρεση: Επί μισθώσεως του πλειστηριασθέντος ακινήτου:

- Βλ. άρθρο 1009 εδ. α' «*αν το ακίνητο που πλειστηριάσθηκε ήταν μισθωμένο για την άσκηση σε αυτό επιχείρησης, ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση, οπότε αυτή λύεται μετά την πάροδο δύο (2) μηνών από την καταγγελία*». Μετά την πάροδο του ανωτέρω διμήνου «*η περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως εκτελείται κατά του μισθωτή και του... και του υπομισθωτή, καθώς και κατά οποιουδήποτε αντλεί τα δικαιώματά του από αυτούς ή κατέχει το μίσθιο γι' αυτούς*»
- **Η ρύθμιση του άρθρου 1009 περιλαμβάνει και τις προστατευόμενες εμπορικές μισθώσεις όχι όμως και τις αστικές μισθώσεις κατοικίας κ.λπ.** Γι' αυτές θα πρέπει να ισχύσουν αναλογικά οι ρυθμίσεις των άρθρων 614 επ. ΑΚ. Εφόσον, λοιπόν, η μίσθωση αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας (ΑΚ 614), ο υπερθεματιστής δεν μπορεί να αποβάλει τον μισθωτή. Αν η μίσθωση δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, η περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως εκτελείται κατά του μισθωτή μετά την πάροδο των προθεσμιών, που αναφέρονται στο άρθρο 615 ΑΚ, και οι οποίες αρχίζουν από την επίδοση στον μισθωτή της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως. Αν η μίσθωση διαρκεί περισσότερο από εννέα (9) χρόνια, διατηρείται το δικαίωμα παραμονής στο μίσθιο του μισθωτή, μόνον, όμως, αν η μίσθωση αυτή έχει συναφθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και έχει μεταγραφεί (ΑΚ 618).
- **ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ ΤΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΑΤΟΣ:** Σύμφωνα με τη ρύθμιση των 971 και 1006 §§ 1,2, σε περίπτωση επάρκειας του πλειστηριάσματος, για την ικανοποίηση του επισπεύδοντος και των αναγγελθέντων δανειστών δεν συντάσσεται πίνακας κατατάξεως, καθώς ο υπάλληλος του πλειστ/σμού προχωρεί στην ικανοποίησή τους την 20^η ημέρα από τον πλειστ/σμό.
- **ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ ΤΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΑΤΟΣ:** όταν αναγγέλθηκαν κι άλλοι, εκτός του επισπεύδοντος, δανειστές και το πλειστηρίασμα που επιτεύχθηκε δεν επαρκεί για να καλύψει το σύνολο

των αναγγελθεισών απαιτήσεων και τα έξοδα της εκτέλεσης, τότε ο υπάλληλος του πλειστ/σμού είναι υποχρεωμένος να συντάξει πίνακα κατάταξης (άρθρα 974, 1006). Επομένως, στην περίπτωση πλειστ/σμού ακινήτων, ο υπάλληλος του πλειστ/σμού συντάσσει πίνακα στον οποίο κατατάσσει τις απαιτήσεις των δανειστών, σύμφωνα με την οριζόμενη στα άρθρα 975-977Α σειρά.

- **ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ:** Οι κανόνες της κατάταξης συμπίπτουν με αυτούς που ισχύουν επί διανομής του πλειστηριάσματος κινητών, με τη διαφορά ότι στη θέση της απαίτησης του άρθρ. 976 αρ.2, δηλ. στη θέση της ενεχυρικής, κατατάσσεται η ενυπόθηκη απαίτηση.
- **ΕΓΓΡΑΦΗ ΑΝΑΚΟΠΗΣ ΑΚΥΡΩΣΗΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ Η ΑΝΑΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΣΤΟ ΒΙΒΛΙΟ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ:** Από τα άρθρ. 1010 και 220 προκύπτει ότι η ανακοπή για ακύρωση πλειστηριασμού ή αναπλειστηριασμού ακινήτου, για να είναι τυπικά παραδεκτή, πρέπει να εγγράφεται μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την κατάθεσή της στο βιβλίο διεκδικήσεων της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο, ανεξάρτητα από τους λόγους για τους οποίους επιδιώκεται η ακύρωση αυτή. Η παράλειψη συνεπάγεται την απόρριψη της ανακοπής ως απαράδεκτης και ερευνάται αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο (ΑΠ 490/2009, ΝοΒ 2010. 925, ΑΠ 1158/1998, ΕλλΔνη 1998. 1561), διότι καθιερώνεται από το νόμο ως ειδική διαδικαστική προϋπόθεση του παραδεκτού αυτής από λόγους δημόσιας τάξης, δηλ. για την προστασία των καλής πίστης τρίτων και δεν ενδιαφέρει μόνο τους διαδίκους (ΑΠ 1860/2005, ΕλλΔνη 2006. 455 = ΧρΙΔ 2006. 445· ΕφΠειρ 322/2004, ΠειρΝ 2004. 225· ΑΠ 130/2003, ΕλλΔνη 2003. 1289· ΑΠ 1390/1997, ΕλλΔνη 39. 345· ΜΠρΚεφ 32/2013, ΕλλΔνη 2013. 530). Η διάταξη αυτή επιβάλλει την εγγραφή στα βιβλία διεκδικήσεων μόνο της εκ του άρθρου 933 ανακοπής που έχει ως αντικείμενο την ακύρωση γενόμενου ήδη πλειστ/σμού ή αναπλειστ/σμού ακινήτου και όχι άλλων πράξεων της εκτελεστικής διαδικασίας (ΕφΠειρ 322/2004, ΠειρΝ 2004. 225).

Η μετάθεση του κινδύνου στον υπερθεματιστή:

- Παρεκκλίνοντας από το δικαίο της πωλήσεως (ΑΚ 522), όπου τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή της χειροτερεύσεως του πράγματος επωμίζεται ο αγοραστής επί μεν κινητών από την παράδοση και επί ακινήτων από τη μεταγραφή τους, ο ΚΠολΔ επιλέγει

(1017 § 3) τον κίνδυνο αυτόν να τον φέρει ο υπερθεματιστής από τον χρόνο της κατακύρωσής.

- Ο υπερθεματιστής δεν απαλλάσσεται έτσι από την υποχρέωσή του να καταβάλει ολόκληρο το πλειστηρίασμα, ούτε και να το αναζητήσει μέσω των διατάξεων του αδικαιολόγητου πλουτισμού (ΑΚ 904 επ.), αν η τυχαία καταστροφή ή χειροτέρευση του πλειστηριασθέντος πράγματος συντελέσθηκε μετά την κατακύρωση.

ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΑ ΣΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ:

- Διαφοροποίηση από άρθρ. 514 επ. και 534 επ. ΑΚ. Στην ιδιόρρυθμη σύμβαση πώλησεως του πλειστηριασμού, κινητού/ακινήτου, η οποία ενεργείται υπό το κύρος δημόσιας αρχής (ΟΛΑΠ 12/2008, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 947/2015, ΝΟΜΟΣ) και περατώνεται με την κατακύρωση (ΑΠ 442/1993, ΑΠ 242/2000, ΝΟΜΟΣ· ΕφΑθ 5578/2010, ΕΛΛΔνη 2011. 514), πωλητής λογίζεται ο επισπεύδων δανειστής και αγοραστής ο υπερθεματιστής, που δεσμεύεται και υποχρεούται να καταβάλει το πλειστηρίασμα (ΟΛΑΠ 1177/1984, ΝοΒ 1985. 95· ΑΠ 957/2010, ΝΟΜΟΣ).
- Στον πλειστηριασμό, δεν υπάρχει ευθύνη του καθ' ου η εκτέλεση ή άλλου λόγω ύπαρξης πραγματικών ελαττωμάτων ή λόγω έλλειψης συνομολογημένων ιδιοτήτων του πράγματος (ΕφΑθ 4189/2001 Αρμ 2001. 1249 = ΑρχΝ 2001. 636 = ΕΛΛΔνη 2001. 1376· ΠΠρΘεσ 3808/2010, ΝΟΜΟΣ). Π.χ. λόγω μικρότερης εκτάσεως του ακινήτου από την αναφερόμενη στην έκθεση και (άλλοτε στην περίληψη της κατασκέσεως) (ΕφΑθ 10408/1989 ΕΛΔνη 1992. 601). Η μικρότερη έκταση του ακινήτου έχει μάλιστα κριθεί ως έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας (ΕφΑθ 1032/2003, ΕΛΔνη 2004. 220) και συνεπώς δεν έχουν εφαρμογή οι ΑΚ 534 επ..
- Ως προς την έλλειψη συμφωνημένων ιδιοτήτων, το άρθρο 1017 δε διαλαμβάνει ειδική διάταξη. Για την ταυτότητα όμως του νομικού λόγου, πρέπει να αποκλειστεί η ευθύνη του επισπεύδοντος, όταν ελλείπουν οι συμφωνημένες ιδιότητες.
- Αποκλείεται η προσβολή του πλειστηριασμού, λόγω απάτης, πλάνης ή απειλής σε σχέση με τις παραπάνω αιτίες (ΕφΑθ 1894/1993 ΕΛΔνη 1994. 155).

ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΝΟΜΙΚΑ ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΑ ΣΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ:

- Ευθύνη για νομικά ελαττώματα του εκπλειστηριασθέντος (ή και αναπλειστηριασθέντος) αντικειμένου έναντι του υπερθεματιστή φέρει όχι ο καθ' ου η εκτέλεση, αλλά, αποκλειστικά ο επισπεύδων δανειστής (αρχικός ή μετά από υποκατάσταση, 973) και μάλιστα μόνον εφόσον γνώριζε κατά τον χρόνο του πλειστηριασμού (ή, ανάλογα, κατά τον χρόνο του αναπλειστηριασμού) την ύπαρξη του νομικού ελαττώματος.
- Είναι απολύτως συνεπές να ευθύνεται έναντι του υπερθεματιστή ο επισπεύδων, που προχώρησε σε πλειστηριασμό, παρά τη γνώση του ότι το πράγμα δεν ανήκει στον καθ' ου η εκτέλεση.
- Για τον λόγο κυρίως αυτόν γίνεται δεκτό σήμερα (ΕφΑθ 8117/1993, ΕλλΔνη 1996. 401· ΕφΘεσ 196/1994, Αρμ 1994. 1415) ότι ο καθ' ου η εκτέλεση δεν δικαιολογεί έννομο συμφέρον για την άσκηση ανακοπής (933), όταν προβάλλει έλλειψη κυριότητας στο αντικείμενο που κατασχέθηκε.
- **Η § 2 του άρθρου 1017 θεσπίζει ρητά την ευθύνη του επισπεύδοντος την εκτέλεση, ως προς τα νομικά ελαττώματα του πράγματος, εφόσον όμως αυτός γνώριζε θετικά την ύπαρξή τους, κατά το χρόνο του πλειστ/σμού (δηλ. της κατακυρώσεως), χωρίς απλώς να τα αγνοεί έστω κι από βαρεία αμέλεια** (ΑΠ 469/2013, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 470/2013, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 580/2006 ΝΟΜΟΣ· 479/1980, ΝοΒ 1980. 1938· ΕφΑθ 1032/2003, ΝΟΜΟΣ· Γέσιου-Φαλτσιή, Αναγκαστική Εκτέλεση Ια § 61 αριθ. 74), εκτός αν τελούσε σε γνώση του νομικού ελαττώματος και ο υπερθεματιστής, γεγονός που απαλλάσσει τον επισπεύδοντα από την ευθύνη του (ΑΠ Ολ 1177/1984 ΝοΒ 1985. 95). Νομολογιακά, έχει επισημανθεί η έλλειψη ευθύνης του επισπεύδοντος για νομικό ελάττωμα, αν υπάρχει αμφισβήτηση ως προς αυτό (ΑΠ 872/1973 ΝοΒ 1974. 352).
- **Ως νομικό ελάττωμα νοείται κάθε εμπράγματο ή και ενοχικό, ακόμα και δημοσίου δικαίου, δικαίωμα τρίτου, το οποίο βαρύνει το πράγμα και μπορεί να προβληθεί και εναντίον του υπερθεματιστή, που εμποδίζει την ελεύθερη μεταβίβαση της κυριότητας του πλειστηριασθέντος προς αυτόν καθώς και την άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από αυτήν.** Νομικό ελάττωμα συνιστά έτσι και η απαγόρευση διαθέσεως του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου, που τάσσεται από τον νόμο ή από δικαστική απόφαση, υπέρ ορισμένων προσώπων (ΑΚ 175.2, 176), όπως επίσης η κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτριώσεως επί του ακινήτου πριν την κατακύρωση (ΑΠ 392/1970 Δ 1971. 156· ΕφΘεσ 2466/2002 Αρμ 2003. 401 με παρατ. *Τριανταφυλλίδη*), η δήμευση, η επίταξη της χρήσεως ή η κήρυξη του πράγματος ως κοινοχρήστου, εφόσον το ελάττωμα αυτό υφίσταται κατά το

χρόνο του πλειστ/σμού (ΟΛΑΠ 2039/1990, ΕΕΝ 1991. 788), καθώς και η ιδιότητα του εκποιηθέντος ακινήτου ως αυθαιρέτου (ΕιρΡοδ 574/2006, ΝΟΜΟΣ) ή η απαγόρευση εκποιήσεως του ακινήτου, όταν αυτό έχει αγορασθεί με δάνειο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας έως την εξόφλησή του (ΑΠ 580/2006, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1523/2006, ΧρΙΔ 2007. 438).

- Η έλλειψη κυριότητας του καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη επί του πλειστηριασθέντος πράγματος συνιστά επίσης νομικό ελάττωμα (ΑΠ 11/2015, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 479/1980, ΝοΒ 1980. 1938· ΠΠρΑγρ 103/2001 ΔΕΕ 2001. 1020). Νομικό ελάττωμα κατά τα ανωτέρω, αποτελεί και η επιβάρυνση του πλειστηριασθέντος πράγματος με προσωπικές δουλειές (ΑΠ 11/2015, ΝΟΜΟΣ).
- Με πρόσφατες αποφάσεις του (6/2015, ΧρΙΔ 2015. 439 και 11/2015, ΝΟΜΟΣ), ο ΑΠ δέχτηκε ότι επί πλειστ/σμού πράγματος, το οποίο βαρύνεται με νομικό ελάττωμα, αν έχει ήδη γίνει η διανομή του πλειστηριάσματος στους δανειστές, υπόχρεοι να επιστρέψουν στον υπερθεματιστή το πλειστηρίασμα, που κατέβαλε αυτός για πράγμα βαρυνόμενο με νομικό ελάττωμα, δεν είναι οι δανειστές αλλά ο καθ' ου η εκτέλεση, αφού με τη διανομή του πλειστηριάσματος στους δανειστές του και την απόσβεση έκτοτε εν όλω ή εν μέρει των εναντίον του απαιτήσεών τους απαλλάχθηκε αντίστοιχα του χρέους του προς αυτούς, έναντι όμως ανύπαρκτου ή κατώτερου από μέρους του ανταλλάγματος.
- **ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΕΠΙΣΠΕΥΔΟΝΤΟΣ Ή ΑΛΛΟΥ ΑΠΟ ΑΔΙΚΟΠΡΑΞΙΑ Η ΑΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΟ ΠΛΟΥΤΙΣΜΟ:** Μπορεί να θεμελιωθεί τόσο λόγω νομικού όσο και πραγματικού ελαττώματος ή ελλείψεως συνομολογημένης ιδιότητας (ΑΠ 6/2015, ΕφΑθ 10408/1989). Η ευθύνη του επισπεύδοντος πηγάζει αμέσως εκ του νόμου και φέρει το χαρακτήρα της αδικοπραξίας, διότι παράγεται από παράνομη και υπαίτια συμπεριφορά που προκαλεί ζημία στον υπερθεματιστή και κατευθύνεται πρωτογενώς στην παροχή αποζημίωσης, η έκταση και το περιεχόμενο της οποίας προσδιορίζονται από τις γενικές διατάξεις των άρθρων 297-300 ΑΚ (ΑΠ 872/1973, ΝοΒ 1974. 352).
- **Προϋποθέσεις της αδικοπρακτικής ευθύνης:** θετική γνώση του πραγματικά υφιστάμενου νομικού ελαττώματος κατά το χρόνο του πλειστ/σμού, δηλ. κατά το χρόνο της κατακυρώσεως, άρα άμεσο ή ενδεχόμενο δόλο του επισπεύδοντος ή τουλάχιστον γνώση των πραγματικών περιστατικών που συνιστούν το νομικό ελάττωμα, έστω κι αν αυτός αγνοεί τις έννομες συνέπειές τους. Δεν αρκεί πάντως για τη θεμελίωσή της η άγνοιά

του από βαριά αμέλεια ή η απλή γνώση της αμφισβήτησης ως προς την ύπαρξη ελαττώματος.

- Ο υπερθεματιστής, για τη θεμελίωση της αποζημιωτικής αγωγής οφείλει να προσδιορίσει (για να είναι αυτή ορισμένη), ποιο το πραγματικά υφιστάμενο νομικό ελάττωμα λόγω του δικαιώματος τρίτου που παρακωλύει την ελεύθερη διάθεση του πλειστηριασθέντος ακινήτου, το πρόσωπο του τρίτου, καθώς και τον τρόπο με τον οποίο αυτός απέκτησε το δικαίωμα (ΕφΑθ 436/2000, ΕΛΔνη 2001. 1378).
- **Άρθρο 1007 παρ. 2 εδ.γ': προβλέπει για τις περιπτώσεις αυτές και την ενδεχόμενη ευθύνη βάσει των διατάξεων του αδικαιολόγητου πλουτισμού** (ΑΠ 947/2015, ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 2332/1987 ΕΛΔνη 1988. 1606, ΜΠρΑθ 1609/1977, Δ 1978. 509). Η ευθύνη είναι πρόσθετη αλλά και αυτοτελής. Έναντι δε του καθ' ου η επίσπευση του πλειστ/σμού, είναι κύρια και αποκλειστική.
- Σε περίπτωση που εκποιείται σε πλειστ/σμό ακίνητο με νομικό ελάττωμα και λαμβάνει χώρα καταβολή του πλειστηριάσματος και διανομή του στους δανειστές, οπότε επέρχεται ολική ή μερική απόσβεση της οφειλής του καθ' ου η εκτέλεση προς τους τελευταίους, υπεύθυνος έναντι του υπερθεματιστή, που κατέβαλε το πλειστηρίασμα κατά τα άρθρο 904 επ. ΑΚ, δεν είναι ο δανειστής που εισπράττει την απαίτησή του ή μέρος αυτής, αλλά ο καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτης, ο οποίος απαλλάσσεται εν όλω ή εν μέρει από την καταβολή του χρέους του, έναντι ανόπαρκτου ή κατωτέρου ανταλλάγματος (ΑΠ 1523/2006, ΕφΑθ 6533/2002, ΜΠρΠειρ 1173/2006).
- Αξίωση, λοιπόν, αδικαιολόγητου πλουτισμού λόγω νομικού/πραγματικού ελαττώματος/έλλειψης συνομολογημένης ιδιότητας, κατά του χωρίς νόμιμη αιτία πλουσιότερου οφειλέτη, έχει ο υπερθεματιστής, από τον χρόνο καταβολής του πλειστηριάσματος.