

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Η ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ

ΜΙΧΑΛΗΣ ΠΑΝΟΥ - ΦΑΝΟΥΡΙΟΣ ΓΚΙΑΛΗΣ

Σύνταξη από: ΜΙΧΑΛΗΣ ΠΑΝΟΥ - ΦΑΝΟΥΡΙΟΣ ΓΚΙΑΛΗΣ

ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ : ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ ΝΙΚΗ

Πάτρα, 2015

Πίνακας περιεχομένων

Περίληψη	3
Abstract	4
Πρόλογος	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ	6
1.1. Η Έννοια του Εμπράγματος Δίκαιου	7
1.2. Ιστορική Θεώρηση	8
1.3. Σημασία του Εμπράγματος Δίκαιου	9
1.4. Η Θέση του Εμπράγματος Δίκαιου στο Σύστημα του Αστικού Δικαίου	10
1.4.1. Η Διάκριση μεταξύ Δικαίου των Προσώπων και Περιουσιακού Δικαίου	10
1.4.2. Η Σχέση Εμπράγματος και Περιουσιακού Δίκαιου	11
1.5. Αρχές του Εμπράγματος Δικαίου	11
1.6. Κεφάλαια Εμπράγματος Δικαίου	12
2. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ	13
2.1. Αποσαφήνιση της Έννοιας	14
2.2. Η Σπουδαιότητα της Εμπράγματης Ασφάλειας	15
2.3. Μορφές Εμπράγματης Ασφάλειας	17
2.4. Οι Αρχές της Εμπράγματης Ασφάλειας	22
3. Η ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΟΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ	26
3.1. Ιδιωτικές και Δημόσιες Συναλλαγές	26
3.2. Υποθήκη	27
3.2.1. Εννοιολογικός Προσδιορισμός	28
3.2.2. Το Αντικείμενο της Υποθήκης	31
3.2.3. Οι Ειδικές Αρχές που Διέπουν μια Υποθήκη	33
3.2.4. Είδη και Μορφές Υποθήκης	36
3.2.5. Η Πολλαπλή Υποθήκη	36
3.2.6. Διάκριση μεταξύ Ακίνητων και Κινητών Περιουσιακών Στοιχείων	39
3.2.7. Η Πρακτική Αξία της Υποθήκης	40
3.2.8. Δικαιώματα του Ενυπόθηκου Δανειστή και του Κυρίου του	41
3.2.9. Ασφαλιζόμενη Απαίτηση και Προνομιακή Ικανοποίηση του Δανειστή	41
3.2.10. Η Νομική Φύση της Υποθήκης	42
3.2.11. Η Σύσταση της Υποθήκης	43
3.2.12. Η Άσκηση της Υποθήκης	47
3.2.13. Η Τάξη της Υποθήκης	49
3.2.14. Η Ρευστοποίηση της Υποθήκης	49
3.2.15. Η Υποθήκη σε Επικαρπία Ακίνητου	50
3.2.16. Η Προστασία της Υποθήκης	52
3.2.17. Η Προσημείωση της Υποθήκης	54
3.2.18. Η Σημασία της Υποθήκης για τις Ιδιωτικές Συναλλαγές	57
4. ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ	60

4.1. Σκοπός της Έρευνας.....	60
4.2. Μεθοδολογία Έρευνας.....	60
4.3. Αποτελέσματα Έρευνας.....	61
Πίνακας 1. Περίπτωση Σάμου: Διαγραφή Υποθήκης, Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.....	62
Πίνακας 2. Περίπτωση Χαλκίδας: Διαγραφή Υποθήκης.....	63
Πίνακας 3. Περίπτωση Ιωαννίνων: Άρση Άρνησης Υποθηκοφύλακα για Εγγραφή Υποθήκης επί Ακινήτου.....	64
Πίνακας 4. Περίπτωση Κω: Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.-Ακύρωση Υποθήκης.....	66
Πίνακας 5. Περίπτωση Δράμας: Τράπεζα Ε.Φ.Γ. Eurobank Ergasias Α. Ε.-Ασφαλιστικά Μέτρα-Προσημείωση Υποθήκης.....	68
Πίνακας 6. Περίπτωση Καλαυρίας: Μόνιμη Αδυναμία Πληρωμής Ληξιπρόθεσμων Χρηματικών Οφειλών, Προσημείωση Υποθήκης.....	72
Πίνακας 7. Περίπτωση Λασιθίου: Ανάκληση Απόφασης Προσημείωσης Υποθήκης σε Ακίνητα Δανειολήπτη.....	74
Πίνακας 8. Περίπτωση Λαυρίου: Απόφαση για Υπερχρεωμένα Νοικοκυριά, Παραβίαση Προδικασίας από Πιστωτικά Ιδρύματα.....	75
Πίνακας 9. Περίπτωση Ρόδου: Ασφαλιστικά Μέτρα. Μεταρρυθμιστική Αγωγή. Προϋποθέσεις άσκησης-Εγγραφή Προσημείωσης Υποθήκης.....	78
Πίνακας 10. Περίπτωση Κεφαλονιάς: Ασφαλιστικά Μέτρα. Μεταρρυθμιστική Αγωγή. Προϋποθέσεις Άσκησης-Εγγραφή Προσημείωσης Υποθήκης.....	81
Πίνακας 11. Περίπτωση Πειραιά: Προϋποθέσεις Εγγραφής Προσημείωσης Υποθήκης σε Ακίνητο Τρίτου.....	84
Πίνακας 12. Περίπτωση Πειραιά: Ασφαλιστικά Μέτρα και Προσημείωση Υποθήκης.....	87
Πίνακας 13. Περίπτωση Πειραιά: Ασφαλιστικά Μέτρα και Προσημείωση Υποθήκης.....	89
Πίνακας 14. Περίπτωση Θεσσαλονίκης: Ασφαλιστικά Μέτρα και Προσημείωση Υποθήκης.....	91
Πίνακας 15. Περίπτωση Αθηνών: Γονική Παροχή και Προσημείωση Υποθήκης.....	94
Πίνακας 16. Περίπτωση Αθηνών: Ασφαλιστικά Μέτρα και Προσημείωση Υποθήκης.....	97
Πίνακας 17. Περίπτωση Αθήνας: Νομική φύση και Δεσμευτικότητα της Προσωρινής διαταγής. Απαγόρευση Διάθεσης του Πράγματος.....	99
Πίνακας 18. Περίπτωση Αθηνών: Απόρριψη Αίτησης Ασφαλιστικών Μέτρων και Εγγραφής Προσημείωσης Υποθήκης.....	101
Πίνακας 19. Περίπτωση Αθηνών: Υποθήκη Πλοίου.....	103
Πίνακας 20. Περίπτωση Κομοτηνής: Εξάλειψη Προσημείωσης Υποθήκης λόγω Ακύρωσης Διαταγής Πληρωμής μετά από Άσκηση Ανακοπής.....	108
5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	110
6. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	113
7. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	115

Περίληψη

Στην σύγχρονη οικονομική ζωή οι ιδιωτικές συναλλαγές παίζουν σημαντικό ρόλο. Στη μεγάλη πλειοψηφία των συμβάσεων, όταν η παροχή ενός των μερών είναι χρηματική, υποβόσκει το στοιχείο της πίστωσης και αβεβαιότητας ως προς την ικανότητα του οφειλέτη. Η υποθήκη αποτελεί πρότυπο εμπράγματης ασφάλειας που εισάγονται στον Α.Κ., με σκοπό την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή. Η υποθήκη είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο που εξασφαλίζει ορισμένη απαίτηση με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή. Η υποθήκη ρυθμίζεται κυρίως από τις διάταξη του Αστικού Κώδικα, άρθρο 1257.

Αναλύθηκαν τα δεδομένα είκοσι διαφορετικών δικαστικών αποφάσεων σε πανελλήνιο επίπεδο και για έναν χρονικό ορίζοντα από το 2004 έως το 2014, που αφορούν την υποθήκη. Η πλειοψηφία των αποφάσεων στηριχτήκαν στο γεγονός ότι τουλάχιστον μέχρι το χρόνο εγγραφής της υποθήκης ή της προσημείωσης, πρέπει να ανήκει στον οφειλέτη της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Ένα ποσοστό των δικαστικών αποφάσεων, αφορούσαν είτε διαγραφή, είτε άρση είτε και ακύρωση υποθήκης. Μετά το 2013 άρχισαν να εμφανίζονται και υποθέσεις υποθήκης που σχετίζονται με υπερχρεωμένα νοικοκυριά. Οι αποφάσεις στο σύνολό τους βασίζονταν σε δυο αρχές: Της δικονομικής ισότητας και της κοινωνικής δικαιοσύνης των πολιτών.

Abstract

In the modern economic life private transactions play an important role. In the vast majority of contracts where the benefit of the smolder points out the credit and uncertainty as to the ability of the borrower. The mortgage is a lien model introduced in the Civil Code, to the satisfaction of prime lender. The mortgage is a lien on foreign property that ensures a certain requirement with preferential satisfaction of lender. The mortgage is mainly regulated by the provisions of the Civil Code, a. 1257.

We have analyzed the datum obtained from twenty different judgments at the national level and for a time horizon from 2004 to 2014, relating to the mortgage. The majority of decisions were based on the fact that at least until the time of registration of the mortgage or underwriting, must belong to the debtor the secured claim. A percentage of judgments were either deleted or removed and canceled the mortgage. After the year 2013 appear and mortgage-related cases indebted households. The decisions of the judges in their entirety based on two principles: the procedural equality and social justice for citizens.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Μια από τις κυριότητες λειτουργίες των ιδιωτικών συναλλαγών είναι και χορήγηση δανείων, που αποτελούν μεν την κυριότερη πηγή εσόδων των τραπεζών, αλλά δημιουργούν από την άλλη τον λεγόμενο πιστωτικό κίνδυνο λόγω αδυναμίας αποπληρωμής των δανείων από τους πελάτες της και ανταπόκρισης στις υποχρεώσεις τους. Όπως ήδη αναφέρθηκε η υποθήκη είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο που εξασφαλίζει ορισμένη απαίτηση με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο. Η υποθήκη αποτελεί σήμερα έναν από τους πλέον διαδομένους τρόπους εξασφάλισης μιας απαίτησης, λόγω της ευελιξίας που προσφέρει τόσο σε σχέση με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την εγγραφή της, σε σύγκριση με τις αντίστοιχες έννομες συνέπειες της άμεσης εγγραφής υποθήκης, όσο και αναφορικά με τη διαδικασία που απαιτείται για την εγγραφή της, ακρογωνιαίος λίθος της οποίας αποτελεί δικαστική απόφαση που εκδίδεται κατά την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, χωρίς ωστόσο να προηγηθεί απαραίτητα αντιδικία, αφού η εγγραφή προσημείωσης ενεργείται συνήθως με τη συναίνεση του οφειλέτη.

Η πρώτη επαφή πολλών ανθρώπων, με δικηγόρους και δικαστικές αίθουσες, συμβαίνει, όταν παίρνουν κάποιο τραπεζικό δάνειο, είτε στεγαστικό, είτε επιχειρηματικό. Η τράπεζα τους υποχρεώνει ουσιαστικά να εγγράψουν υπέρ της, προσημείωση υποθήκης, πάνω σε ακίνητό τους, προκειμένου να είναι πιο εξασφαλισμένη η απαίτησή της. Κατά κανόνα, οι προσημείώσεις ακινήτων, εγγράφονται με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων και μάλιστα “συναινετικά” (αφού η τράπεζα έχει τα λεφτά και ο πελάτης την ανάγκη).

Προϋπόθεση λήψης κάθε ασφαλιστικού μέτρου, είναι η ύπαρξη κινδύνου ή επείγουσας περίπτωσης. Εδώ ως δικαιολογία αναφέρεται συνήθως το μεγάλο ύψος του δανείου, σε σχέση με τη μικρή σχετικά περιουσία του οφειλέτη και σε κάθε περίπτωση. Η δήλωση συναίνεσης του ιδιοκτήτη ενώπιον του δικαστή, εξαλείφει τις όποιες αμφιβολίες, για την ύπαρξη κινδύνου εξόφλησης. Σκοπός κάθε υποθήκης, ως γνωστόν, είναι να ικανοποιηθεί ο ενυπόθηκος δανειστής, προνομιακά, σε σχέση με τυχόν δανειστές του ίδιου οφειλέτη, οι οποίοι δεν έχουν κάποια εμπράγματα εξασφάλιση. Για να εγγράψει κάποιος προσημείωση ή και υποθήκη σε ακίνητο, εννοείται ότι πρέπει να του ανήκει, ενώ μπορεί κάποιος τρίτος να παραχωρήσει προσημείωση σε ακίνητό του, για λογαριασμό άλλου, ακόμα και αν ο ίδιος δεν έχει καμία σχέση με το χρέος (δεν είναι συνοφειλέτης ή εγγυητής), όπως συμβαίνει συνήθως, όταν οι εταίροι προσημειώνουν τα ακίνητά τους, για να πάρει δάνειο η εταιρία τους. Αν το χρέος δεν πληρωθεί από τον τρίτο, η τράπεζα έχει δικαίωμα να κατασχέσει και να εκπλειστηριάσει το υποθηκευμένο ακίνητο εκείνου, που ουσιαστικά δεν χρωστάει τίποτα, γι' αυτό χρειάζεται προσοχή.

Ως απώτερο σκοπό της διπλωματικής μας εργασίας θα αποτελέσει η διερεύνηση του ρόλου της υποθήκης στις ιδιωτικές συναλλαγές σε συνάρτηση με τις δικαστικές αποφάσεις που τις ρυθμίζουν. Αρχικό ζητούμενο είναι η θεωρητική προσέγγιση του θέματος. Θα τεθούν και επιμέρους στόχοι που για την επίτευξη τους διερευνήθηκαν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των δικαστικών αποφάσεων με βάσει διευθέτησαν θέματα που αφορούν την υποθήκη ή την προσημείωση υποθήκης και ασφαλιστικά μέτρα με βάση τα αντικειμενικά ή υποκειμενικά χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης. Για τη διεξαγωγή της έρευνας θα επιλεχτεί η ποιοτική βιβλιογραφική έρευνα. Χρησιμοποιήθηκαν νομικά περιοδικά, όπως το ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ και τα ΝΟΜΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ. Βάσει των διαθέσιμων βιβλιογραφικών δεδομένων, θα επιλεχτούν οι δικαστικές αποφάσεις που σχετίζονται με την υποθήκη. Οι εν λόγω αποφάσεις αφορούν δίκες που πραγματοποιήθηκαν και περατώθηκαν κυρίως σε πρωτοβάθμιο επίπεδο, δηλαδή σε κάποιο Πρωτοδικείο ή Ειρηνοδικείο, Εφετείο και την Ολομέλεια του Άρειου Πάγου.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ

1.1. Η Έννοια του Εμπράγματος Δικαίου

Τον κορμό του Ιδιωτικού Δικαίου αποτελεί το Αστικό Δίκαιο (ΑΔ). Το ΑΔ δεν αφορά μόνο μια συγκεκριμένη κοινωνική τάξη. Δεν είναι το δίκαιο των κεφαλαιούχων¹, αλλά ρυθμίζει τις καθημερινές (περισσότερο ή λιγότερο σπουδαίες) ιδιωτικές σχέσεις όλων των ανθρώπων, καθώς επίσης τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους όπως προκύπτουν από τις σχέσεις αυτές. Το ΑΔ διαιρείται σε τέσσερις βασικούς κλάδους: (i) το Ενοχικό Δίκαιο, που διέπει τις ενοχικές σχέσεις, δηλαδή τις σχέσεις με βάση τις οποίες κάποιος υποχρεώνεται απέναντι σε κάποιον άλλο να πράξει ή να παραλείψει κάτι, (ii) το Εμπράγματο Δίκαιο που διέπει τις σχέσεις των προσώπων προς τα πράγματα, (iii) το Οικογενειακό Δίκαιο που διέπει τις σχέσεις αναφορικά με την οικογένεια και (iv) το Κληρονομικό Δίκαιο που διέπει τις σχέσεις που δημιουργούνται αναφορικά με την κληρονομιά.

Το Εμπράγματο Δίκαιο αποτελεί το σύνολο κανόνων που ρυθμίζουν τα εμπράγματα δικαιώματα και γενικότερα τις εξουσιαστικές σχέσεις των προσώπων πάνω στα πράγματα, τις φυσικές δυνάμεις ή τα δικαιώματα². Εμπράγματα δικαιώματα είναι, σύμφωνα με το άρθρο 973 Α.Κ.,³ τα δικαιώματα που παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα. Το ΕΔ ρυθμίζει τα απόλυτα δικαιώματα επί πραγμάτων, όπως η κυριότητα, η συγκυριότητα, η νομή, η επικαρπία, οι προσωπικές δουλειές, η μεταγραφή, το ενέχυρο και η υποθήκη⁴. Γενικά το Εμπράγματο Δίκαιο ορίζει ποια είναι τα δικαιώματα αυτά, τι περιεχόμενο έχουν, πώς συστήνονται, πώς μεταβιβάζονται και πώς προστατεύονται.⁵

Ως συνέπεια του ορισμού αυτού το Εμπράγματο Δίκαιο (ΕΔ) δεν περιορίζεται μόνο στους κανόνες δικαίου που διέπουν τα εμπράγματα δικαιώματα, τη νομή και την κατοχή και βέβαια ούτε στους κανόνες του Αστικού Κώδικα. Αντίθετα, αντικείμενο του ΕΔ είναι η εμπράγματη σχέση, μια έννοια ευρύτερη τόσο του εμπράγματος δικαιώματος όσο και της νομής και της κατοχής.⁶

Υποκείμενα δικαίου, και ταυτόχρονα του ΕΔ, αποτελούν τα φυσικά πρόσωπα και τα νομικά πρόσωπα. Ως Φυσικό Πρόσωπο (ΦΠ) χαρακτηρίζεται ο κάθε άνθρωπος από τη στιγμή της γέννησης του μέχρι τον θάνατο του. Το φυσικό πρόσωπο προσδιορίζεται με βάση το όνομά του (κύριο όνομα, επώνυμο, πατρώνυμο), την κατοικία του, τη διαμονή του και το επάγγελμά του. Ως Νομικό Πρόσωπο (ΝΠ) καταγράφεται η κάθε λογής ένωση προσώπων ή περιουσίας που διατίθεται για την εξυπηρέτηση κάποιου σκοπού και δημιουργείται αφού τηρηθούν οι ειδικές προϋποθέσεις που ορίζει ο ΑΚ. Στην Ελλάδα νομικά πρόσωπα θεωρούνται: (i) τα σωματεία, (ii) τα ιδρύματα, (iii) οι επιτροπές εράνων, (iv) οι αστικές εταιρείες και (v) οι εμπορικές εταιρείες. Κάθε νομικό πρόσωπο προσδιορίζεται με βάση την επωνυμία του και την έδρα του. Η λειτουργία του διέπεται από το καταστατικό, ένα βασικό κείμενο που περιέχει τους κανόνες που έχουν θεσπίσει οι ιδρυτές του⁷.

¹ Εισαγωγή στο αστικό δίκαιο, Αλεξάνδρα Βάρκα-Αδάμη, σελ. 221.

² Εισαγωγή στο αστικό δίκαιο, Αλεξάνδρα Βάρκα- Αδάμη, σελ. 235.

³ Δικαιώματα που παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάν στο πράγμα (Εμπράγματα Δικαιώματα) είναι η κυριότητα, οι δουλειές, το ενέχυρο και η υποθήκη (Α.Κ., 973).

⁴ Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου, Πηνελόπης Χρ. Αγαλλοπούλου, σελ. 399, παρ.1.

⁵ Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου Πηνελόπης Χρ. Αγαλλοπούλου σελ. 398-399, παρ.1-2.

⁶ Αστικό Δίκαιο Επιτομή Δημήτριος Η. Παπαστερίου σελ. 325, παρ. 1-2.

⁷ Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου, Πηνελόπης Χρ. Αγαλλοπούλου, σελ. 390-392, παρ. 3.

Από την άλλη μεριά, το πράγμα -από νομική άποψη- είναι κάθε ενσώματο αντικείμενο της απρόσωπης φύσης που επιδέχεται ανθρώπινης εξουσίας. Δηλαδή πράγματα είναι μόνο τα ενσώματα αντικείμενα, αυτά που έχουν φυσική υπόσταση (στερεά, υγρά, αέρια). Πράγματα θεωρούνται και οι φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες (π.χ., το ηλεκτρικό ρεύμα και η θερμότητα) με την προϋπόθεση ότι υπόκεινται σε εξουσίαση όταν περιορίζονται σε ορισμένο χώρο. Σε καθεστώς εξουσίασης υπόκεινται τα πράγματα που ανήκουν στο χώρο της συναλλαγής, ιδιωτικής ή με το δημόσιο. Επομένως, σύμφωνα με το Ε.Δ. δεν είναι πράγματα όσα είναι εκτός συναλλαγής και όσα είναι απαγορευμένα συναλλαγής. Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους (π.χ., ο ατμοσφαιρικός αέρας σε ελεύθερη κατάσταση, η ανοιχτή θάλασσα), τα κοινόχρηστα (π.χ., τα νερά με ελεύθερη και συνεχή ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες και τα λιμάνια). Τα κοινόχρηστα πράγματα ανήκουν στους δήμους ή αν ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, ανήκουν στο δημόσιο. Είναι δυνατόν σύμφωνα με τους όρους του Ε.Δ., η αρχή να παραχωρήσει σε ιδιώτες το δικαίωμα σε κοινόχρηστα πράγματα αν με αυτό τον τρόπο εξυπηρετείται η κοινή χρήση ή τουλάχιστον δεν αναιρείται (για την εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών ή θρησκευτικών σκοπών, όπως θέατρα, εκκλησίες κλπ). Απαγορευμένα συναλλαγής είναι όσα με ειδικό νόμο τίθενται εκτός συναλλαγής (π.χ., τρόφιμα που αποδείχθηκαν ακατάλληλα για κατανάλωση). Όσα πράγματα βρεθούν χωρίς ιδιοκτήτη, είτε διότι αυτός τα εγκατέλειψε, είτε διότι πέθανε χωρίς κληρονόμο, ανήκουν στο Δημόσιο⁸.

Τα πράγματα διακρίνονται επίσης, σε⁹:

(i). Κινητά και ακίνητα: Ακίνητα είναι το έδαφος και τα συστατικά του, δηλαδή τα πράγματα που είναι συνδεδεμένα κατά σταθερό και διαρκή τρόπο με το έδαφος ή με οικοδομήματα που βρίσκονται εντός αυτού. Όσα πράγματα δεν είναι ακίνητα θεωρούνται κινητά, δηλαδή τα ζώα, το χρήμα, οι τίτλοι αξίας, τα πλοία, τα αυτοκίνητα, καθώς και τα παραρτήματα. Παράρτημα είναι το κάθε κινητό πράγμα, το οποίο, χωρίς να είναι συστατικό του κυρίου πράγματος, έχει προορισμό να εξυπηρετεί διαρκώς τον οικονομικό του σκοπό και έχει τοπική σχέση με το κύριο πράγμα (π.χ., οι τροχοί με το όχημα),

(ii). Κύρια και παρεπόμενα: Κύρια είναι το έδαφος και κάθε λογής οικοδομήματα πάνω σε αυτό, όπως και κάθε κινητό ή ακίνητο ως προς τα πράγματα που είναι συνδεδεμένα με αυτά ή εξυπηρετούν αυτά. Παρεπόμενα είναι τα συστατικά και τα παραρτήματα κάθε πράγματος,

(iii). Σε αντικαταστατά και μη αντικαταστατά: Αντικαταστατά πράγματα είναι τα κινητά που προσδιορίζονται για τις συναλλαγές με αριθμό, μέτρο ή χρήμα. Μη αντικαταστατά είναι όσα κινητά δεν μπορούν να προσδιοριστούν με αριθμό και μέτρο και τα ακίνητα, και

(iv). Σε αναλωτά και μη αναλωτά. Αναλωτά πράγματα είναι τα κινητά, των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συνίσταται στην κατανάλωση και εκποίηση (π.χ., τραπεζικά γραμμάτια). Μη αναλωτά πράγματα είναι όσα δεν προορίζονται για κατανάλωση.

1.2. Ιστορική Θεώρηση

⁸ Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου, Πηνελόπης Χρ. Αγαλλοπούλου, σελ. 390-392, παρ. 4.

⁹ Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου, Πηνελόπης Χρ. Αγαλλοπούλου, σελ. 390-392, παρ. 5.

Το Εμπράγματο Δίκαιο του Α.Κ., έλκει την καταγωγή του από το βυζαντινό και ρωμαϊκό δίκαιο, όπως αυτό ερμηνεύτηκε από τη λεγόμενη επιστήμη του δικαίου των πανδεκτών. Συγχρόνως είναι όμως επηρεασμένο και από ξένους κώδικες νομοθεσίας, ιδίως τον γερμανικό. Τέλος, μέσω του γερμανικού Α.Κ., προστεθήκαν και στοιχεία του αρχαίου γερμανικού δικαίου, αφού ο γερμανικός Α.Κ., κατάγεται από το ρωμαϊκό και το αρχαίο γερμανικό δίκαιο, όπως αυτά συγχωνεύτηκαν με την αποδοχή του ρωμαϊκού δικαίου στη Γερμανία (15^{ος} και 16^{ος} αιώνας) και εξελίχθηκαν εκεί μέχρι το 1900 (θέση σε ισχύ του γερμανικού Α.Κ.).¹⁰

Το εμπράγματο δίκαιο έχει ενταχτεί στο τρίτο βιβλίο του Α.Κ., σύμφωνα με το σύστημα των πανδεκτιστών που καθιερώθηκε στο τέλος του 18^{ου} αιώνα από τους *Heise* και *Hugo*. Αυτό διακρίνεται για τις αφηρημένες έννοιες που χρησιμοποιεί και τη διαδοχική ανάπτυξή τους από γενικότερες σε ειδικότερες. Έτσι αποτρέπεται η συνεχής επανάληψη των διατάξεων καταρχήν για τα ίδια ζητήματα και ο άσκοπος πολλαπλασιασμός της ύλης.¹¹

1.3.Σημασία του Εμπράγματος Δικαίου

Η σπουδαιότητα του ΕΔ φανερώνεται σε πολλούς τομείς, όπως στην πολιτική, κοινωνική και οικονομική ζωή, καθώς και στον τομέα της προσωπικότητας και των διαπροσωπικών σχέσεων¹²:

(i). Για να ικανοποιήσει τις ανάγκες του ο άνθρωπος ο οποίος από τη φύση του έχει την τάση να κατέχει ή και να εξουσιάζει τα διάφορα οικονομικά αγαθά. Η τάση αυτή, αναπτυγμένη πράγματι σε έντονο βαθμό στις ποικίλες μορφές της κοινωνικής συμβίωσης, αποτελεί ίσως την πιο αποδεκτή θεμελίωση της ιδιοκτησίας. Η απόκτηση, η χρησιμοποίηση και η διάθεση των οικονομικών αγαθών έχει ιδιαίτερη σημασία για τον άνθρωπο, όχι μόνο για την κάλυψη στοιχειωδών αναγκών επιβίωσης αλλά και για τη θέση του στο κοινωνικό σύνολο¹³.

(ii). Παράλληλα με τη σημασία του Εμπράγματος Δικαίου για την κοινωνική ζωή, αξίζει να σημειωθεί και η κορυφαία σπουδαιότητά του, αντίστοιχα, για την οικονομική ζωή. Το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας, παρέχοντας εξουσία άμεση, απόλυτη και καθολική σε πράγμα, αναφέρεται σε κάθε πράγμα, είτε κινητό είτε ακίνητο, καθώς περιλαμβάνει τα μέσα παραγωγής, τα καταναλωτικά αγαθά και το έδαφος. Συνεπώς, κάθε ιδιοκτήτης αφενός έχει τη δυνατότητα να καταναλώνει αγαθά, αφετέρου συμμετέχει αποφασιστικά στην παραγωγή αγαθών. Εξάλλου, προφανής είναι η δανειοληπτική ικανότητα του ιδιοκτήτη, αλλά και η εξαιρετική της σημασία εν γένει για τη βιομηχανική παραγωγή. Με τον τρόπο αυτόν η κυριότητα και, παραπέρα, το Εμπράγματο Δίκαιο ανάγονται σε θεμελιώδεις παράγοντες της οικονομικής ζωής. Ωστόσο, σημαντική είναι η διάταξη του Α.Κ., α. 106, παρ. 2, σύμφωνα με την οποία η ιδιωτική οικονομική πρωτοβουλία δεν επιτρέπεται να αναπτύσσεται σε βάρος της ελευθερίας και της ανθρώπινης αξιοπρέπειας ή προς βλάβη της εθνικής οικονομίας.

¹⁰ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Ιστορική καταγωγή και κύρια χαρακτηριστικά, σελ. 35-36, παρ. 2.

¹¹ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Προέλευση, σελ. 4, παρ. 3.

¹² Εμπράγματο Δίκαιο, Σημασία, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Τόμος 1, σελ. 9, παρ. 2-3.

¹³ Εμπράγματο Δίκαιο, Σημασία, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Τόμος 1, σελ. 18, παρ. 4.

(iii). Η εξουσία των οικονομικών αγαθών βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με την ανάπτυξη της προσωπικότητας του ανθρώπου. Πράγματι, ο άνθρωπος δεν μπορεί να περιορίζεται στην απλή ικανοποίηση των στοιχειωδών αναγκών του για επιβίωση. Έχει ανάγκη από την πολύπλευρη ανάπτυξη της προσωπικότητάς του, η οποία ξεπερνά τα όρια της απλής επιβίωσης και κινείται σε επίπεδα δημιουργίας και συντήρησης οικογένειας, μόρφωσης και επαγγελματικής αποκατάστασης (δικής του και των παιδιών του), καλλιέργειάς του και συμμετοχής στην πνευματική ζωή του τόπου του και γενικά εκπλήρωσης των στόχων, ηθικών και πνευματικών, που εν τέλη διαφέρουν σημαντικά από την απλή του επιβίωση.

(iv). Μια τέτοια πορεία στην κοινωνική, οικονομική, πολιτική και πολιτισμική ζωή είναι συνυφασμένη με την ελευθερία του ανθρώπου, σηματοδοτεί την ανάπτυξη της προσωπικότητάς του, αλλά και προϋποθέτει την εξουσία των οικονομικών αγαθών.

Από τις προηγούμενες παρατηρήσεις καθίσταται προφανής η σπουδαιότητα του Εμπράγματος Δικαίου για την ανάπτυξη της προσωπικότητας.¹⁴ Ως γενικότερο συμπέρασμα πρέπει να τονιστεί ότι το εμπράγματο δικαίωμα αποτελεί την σχέση προσώπου προς πράγμα που έχει μια θετική (ή εσωτερική) πλευρά και μια αρνητική (ή εξωτερική). Η θετική είναι η άμεση εξουσίαση του πράγματος και ο πορισμός από αυτό ωφελειών (αμεσότητα). Η αρνητική είναι η ενέργεια του δικαιώματος εναντίον όλων, δηλαδή η δυνατότητα του δικαιούχου να αποκλείει κάθε ενέργεια τρίτου πάνω στο πράγμα με την επιβολή σε όλους τους άλλους ανθρώπους τον σεβασμό της εξουσίας του πάνω στο πράγμα (απολυτότητα).¹⁵

1.4.Η Θέση του Εμπράγματος Δικαίου στο Σύστημα του Αστικού Δικαίου

1.4.1. Η Διάκριση μεταξύ Δικαίου των Προσώπων και Περιουσιακού Δικαίου

Ο Α.Κ., ρυθμίζει το εμπράγματο δίκαιο στο τρίτο βιβλίο του (Γ' Βιβλίο, άρθρα 947-1345). Η κατανομή όμως αυτή της ύλης του αστικού δικαίου σε πέντε βιβλία (γενικές αρχές, ενοχικό, εμπράγματο, οικογενειακό και κληρονομικό δίκαιο) είναι μάλλον εξωτερική και σχηματική. Εκτός από αυτήν, διακρίνουμε και μια εσωτερική διαίρεση που γίνεται με βάση ουσιαστικά κριτήρια. Οι δύο πόλοι, γύρω από τους οποίους στρέφεται ολόκληρο το σύστημα του αστικού δικαίου, είναι το *πρόσωπο* και η *περιουσία*. Πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) είναι το υποκείμενο των έννομων σχέσεων, ιδίως των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Περιουσία είναι το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων ενός προσώπου, που επιδέχονται χρηματική αποτίμηση. Με βάση τις δύο αυτές κεντρικές έννοιες το αστικό δίκαιο διαιρείται σε *δίκαιο των προσώπων* και *περιουσιακό δίκαιο*. Βέβαια και στους δύο αυτούς κλάδους υποκείμενο και τελικός σκοπός του δικαίου είναι το πρόσωπο. Αλλά ενώ το δίκαιο των προσώπων περιλαμβάνει τους κανόνες που διέπουν την ύπαρξη (π.χ. την έναρξη και τη λήξη της προσωπικότητας), τις ικανότητες (π.χ. για δικαιοπραξία, αδικοπραξία, τέλεση γάμου) και τη θέση του προσώπου μέσα στις διάφορες κοινωνικές ομάδες (π.χ. της οικογένειας, του σωματείου), το περιουσιακό δίκαιο αποβλέπει κατά πρώτο λόγο στη ρύθμιση των

¹⁴ Εμπράγματο Δίκαιο, Κωνσταντίνος Δ. Παναγόπουλος, Εισαγωγή στο δίκαιο και στο αστικό δίκαιο, Εκδ. Σάκκουλας, 1999, τ. 1, σελ. 10-11, παρ. 1-2.

¹⁵ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης σελ. 38, παρ. 3-4.

περιουσιακών σχέσεων του προσώπου και αντικείμενό του είναι η δράση του προσώπου ως φορέα περιουσιακών στοιχείων.¹⁶

1.4.2. Η Σχέση Εμπράγματος και Περιουσιακού Δικαίου

Συσχετίζοντας τα δύο νομοθετικά συστήματα, το πενταμερές και το διμερές, διαπιστώνουμε ότι τον κορμό του περιουσιακού δικαίου αποτελούν το ενοχικό, το εμπράγματο και το κληρονομικό δίκαιο, μολοντί στοιχεία του περιουσιακού δικαίου βρίσκονται και στα δύο άλλα βιβλία του Α.Κ., τις γενικές αρχές (π.χ. οι διατάξεις για την ευθύνη από τις διαπραγματεύσεις (Α.Κ., 197-198) και το οικογενειακό δίκαιο (π.χ. οι διατάξεις για τις περιουσιακές σχέσεις των συζύγων (Α.Κ., 1397-1416). Αντίστοιχα, ένα μέρος του δικαίου των προσώπων περιέχεται στο βιβλίο των γενικών αρχών και ένα άλλο μέρος στο βιβλίο του οικογενειακού δικαίου (ιδίως Α.Κ., 1589-1694). Το εμπράγματο δίκαιο ωστόσο αποτελεί κατ' εξοχήν τμήμα του περιουσιακού δικαίου.¹⁷

1.5. Αρχές του Εμπράγματος Δικαίου

Το ΕΔ διέπεται από ορισμένες βασικές και κατευθυντήριες αρχές, δηλαδή θεμελιώδεις αξίες ή αξιολογικές κρίσεις που καθορίζουν διατρέχουν, κατά κανόνα, το σύνολο των διατάξεων του. Οι αρχές αυτές δεν ενσωματώνονται σε συγκεκριμένους κανόνες δικαίου. Αντίθετα, οι κανόνες του ΕΔ εναρμονίζονται προς τις ακόλουθες αρχές τόσο κατά το στάδιο της θέσπισης τους -συνιστούν το χώρο ή τομέα από τον οποίο αυτές αντλούνται- όσο και κατά το στάδιο της θεωρητικής επεξεργασίας και αποτελούν το πεδίο στο οποίο αυτές εφαρμόζονται.

Τις κυριότερες από αυτές τις αρχές αποτελούν:

(i). *Η αρχή του περιορισμένου αριθμού των εμπράγματων δικαιωμάτων*: Η αρχή αυτή, που καθιερώνεται με το Α.Κ., 973 δηλώνει ότι, αφενός μεν ο νόμος ορίζει περιοριστικά τα είδη των εμπράγματων δικαιωμάτων, (όπως κυριότητα, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη) και δεν είναι δυνατή δημιουργία νέων ειδών από την ιδιωτική πρωτοβουλία. Αφετέρου δε ότι το περιεχόμενο των εμπράγματων δικαιωμάτων, καθορίζεται κατά κανόνα αναγκαστικά από τον νόμο και δεν είναι δυνατή η τροποποίηση του από την ιδιωτική θέληση.

(ii). *Η αρχή της ειδικότητας*: Τα εμπράγματα δικαιώματα μπορούν να συσταθούν και να υπάρχουν μόνο πάνω σε εξατομικευμένα πράγματα.

(iii). *Η αρχή της δημοσιότητας*: Οι τρίτοι έχουν τη δυνατότητα να ελέγξουν και να διαπιστώσουν σε ποια έννομη κατάσταση βρίσκεται το πράγμα για το οποίο συναλλάσσονται από πλευράς εμπράγματων (εξουσιαστικών) σχέσεων και έτσι να προστατευθούν. Στα κινητά ως μέσο δημοσιότητας και επομένως προστασίας των τρίτων χρησιμοποιείται η νομή

¹⁶ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, σελ. 6, παρ. 2-3.

¹⁷ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, σελ. 7, παρ. 1-3.

(κατοχή). Στα ακίνητα η καταχώριση της πράξης σύστασης, μεταβίβασης, αλλοίωσης κλπ., εμπράγματος δικαιώματος στα ειδικά δημόσια βιβλία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία.

(iv). *Η αρχή της χρονικής προτεραιότητας*: Δεδομένου ότι σε ένα πράγμα μπορούν να συσταθούν πολλά όμοια ή ανόμοια εμπράγματα δικαιώματα, η αρχή της χρονικής προτεραιότητας δηλώνει ότι το προηγούμενο από πλευράς χρόνου εμπράγματο δικαίωμα υπερισχύει του μεταγενέστερου.

(v). *Η αρχή της οικονομικής αξιοποίησης*: Το εμπράγματο δίκαιο πρέπει να αποβλέπει στην οικονομική αξιοποίηση των πραγμάτων.

(vi). *Η αρχή της ενότητας του οικονομικού σκοπού*: Η αρχή αυτή υπαγορεύει ότι θεωρείται το σύνθετο πράγμα να χαρακτηρίζεται ένα και ενιαίο αντικείμενο εμπράγματος δικαιώματος, ώστε να μη διασπάται η φυσική και οικονομική του οντότητα.

(vii). *Η αρχή της προστασίας της καλής πίστης*: Υπαγορεύει την προστασία εκείνων που καλοπροαίρετα πιστεύουν στην ύπαρξη ή ανυπαρξία κάποιου εξωτερικού γεγονότος ή κατάστασης. Η αρχή αυτή έχει ειδικότερη εφαρμογή στο εμπράγματο δίκαιο, κυρίως στις περιπτώσεις κτήσης ή απώλειας εμπράγματος δικαιωμάτων.¹⁸

Το εμπράγματο δίκαιο εκφράζει μια ιδεολογία. Αυτή στηρίζεται στην ύπαρξη ατομικής ιδιοκτησίας. Τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δε μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος (ΣΥΝΤ., α. 17, παρ. 1). Η καταχρηστική άσκησή τους δεν επιτρέπεται (ΣΥΝΤ., α. 25, παρ. 3, Α.Κ., α. 281). Έτσι, τα εμπράγματα δικαιώματα υπόκεινται σε ποικίλους περιορισμούς που υπαγορεύονται από τα συμφέροντα τρίτων ή του κοινωνικού συνόλου.

1.6. Κεφάλαια Εμπράγματος Δικαίου

Το ΕΔ χωρίζεται σε 11 κεφάλαια και βρίσκεται στο Γ' βιβλίο του Α.Κ., (άρθρα 947-1345)¹⁹:

- ✓ Κεφάλαιο Α': Τα πράγματα και τα δικαιώματα πάνω σε αυτά γενικώς (άρθρα: 947-973).
- ✓ Κεφάλαιο Β': Η νομή (άρθρα: 974-998),
- ✓ Κεφάλαιο Γ': Η κυριότητα γενικά και το περιεχόμενο της (άρθρα: 999-1032),
- ✓ Κεφάλαιο Δ': Η κτήση της κυριότητας (άρθρα: 1033-1093),
- ✓ Κεφάλαιο Ε': Η προστασία της κυριότητας (άρθρα: 1094-1112),
- ✓ Κεφάλαιο ΣΤ': Η συγκυριότητα (άρθρα: 1113-1117),
- ✓ Κεφάλαιο Ζ': Οι πραγματικές δουλείες (άρθρα: 1118-1141),
- ✓ Κεφάλαιο Η': Οι προσωπικές δουλείες (άρθρα: 1142-1191),
- ✓ Κεφάλαιο Θ': Η μεταγραφή (άρθρα: 1192-1208),
- ✓ Κεφάλαιο Ι': Το ενέχυρο ([άρθρα: 1209-1256](#)),
- ✓ Κεφάλαιο ΙΑ': Η υποθήκη ([άρθρα: 1257-1345](#)).²⁰

¹⁸ Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Αλεξάνδρα Βάρκα-Αδάμη, σελ. 221-223, παρ. 3-4.

¹⁹ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ. 1-2, παρ. 3.

2. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ

²⁰ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ. 1-2, παρ. 4-6.

2.1. Αποσαφήνιση της Έννοιας

Η αγοραστική δύναμη κάθε προσώπου αποτελεί σήμερα κινητήριο παράγοντα της οικονομικής ανάπτυξης του. Η αύξηση της αγοραστικής δύναμης του, τόσο σε προσωπικό επίπεδο, όσο και στο ευρύτερο οικογενειακό του περιβάλλον, όπως επίσης και στον τομέα της επιχειρηματικής του δραστηριότητας, καλείται να καλύψει ποικίλους σκοπούς²¹. Βέβαια κάθε αύξηση της αγοραστικής δύναμης που βασίζεται στη χρηματοδότηση, ακόμη και η λιγότερο αλόγιστη, εγκυμονεί σοβαρούς κινδύνους. Το γεγονός συμβαίνει κυρίως όταν η άμεση ή έμμεση χρηματοδότηση του προσώπου δε στηρίζεται σε επαρκείς και αποτελεσματικές εγγυήσεις. Τόσο ο πιστολήπτης ή πιστούχος, δηλαδή το πρόσωπο που χρηματοδοτείται, όσο και ο πιστοδότης (το πρόσωπο που παρέχει την πίστωση) πρέπει, για διαφορετικούς λόγους ο καθένας, να κινούνται σε ένα (νομικό) πλαίσιο ποικίλων εξασφαλίσεων. Έτσι, η πίστωση και η εξασφάλισή της βρίσκονται στο επίκεντρο κάθε μορφής ασφάλειας.²²

Εμπράγματη ασφάλεια είναι εκείνη που χορηγείται στο δανειστή με το εμπράγματο δικαίωμα του ενέχυρου ή της υποθήκης, ή και με άλλες συγγενείς μορφές. Το εμπράγματο δικαίωμα συνίσταται σε εξουσία πάνω στο πράγμα, της οποίας θεμελιώδη χαρακτηριστικά είναι η άμεση και η κατά παντός ενέργεια. Δεν μας λείπει όμως σε τι συνίσταται η ουσία της εξουσίας αυτή και ποιο είναι το ουσιαστικό περιεχόμενο της εξουσίας του εμπράγματου δικαιούχου. Το κενό αυτό αναπληρώνουν οι διατάξεις για τα διάφορα εμπράγματα δικαιώματα (Α.Κ., α. 1000, 1118, 1142, 1209, 1257). Από τον συνδυασμό αυτών των διατάξεων με το άρθρο 973 προκύπτει ότι το εμπράγματο δικαίωμα είναι εξουσία πάνω στο πράγμα, που έχει για ουσιαστικό περιεχόμενο τον πορισμό του συνόλου ή μέρους των ωφελειών του πράγματος ανάλογα με το είδος του εμπράγματου δικαιώματος. Η έκταση και το περιεχόμενο δηλαδή της εξουσίας αυτής διαφέρουν ανάλογα με το συγκεκριμένο εμπράγματο δικαίωμα. Για παράδειγμα, στην κυριότητα ο κύριος δικαιούται να επιχειρεί κάθε νοητή ενέργεια πάνω στο πράγμα, αρκεί να μην την απαγορεύει ο νόμος. Δικαιούται να νέμεται, να χρησιμοποιεί, να καρπώνεται ή να αναλώνει το πράγμα καθώς επίσης να μεταβιβάζει, να επιβαρύνει ή να παραιτείται από το δικαίωμα της κυριότητας (Α.Κ., 1000). Αντίθετα, ο επικαρπωτής δικαιούται μόνο να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το πράγμα (Α.Κ., 1142). Αυτός που έχει δουλεία οίκησης δικαιούται μόνο να χρησιμοποιεί ξένη οικοδομή ή διαμέρισμά της αποκλειστικά για κατοικία (Α.Κ., 1183). Ο ενεχυρούχος δανειστής δικαιούται μόνο να ικανοποιήσει την ασφαλισμένη εμπράγματη απαίτησή του εκποιώντας το πράγμα σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζει ο νόμος (Α.Κ., 1209).

Αυτή παρέχει στον τελευταίο τη δυνατότητα να ικανοποιηθεί προνομιακά από το αντικείμενό της κατά την αναγκαστική εκποίηση του σε περίπτωση που ο οφειλέτης δεν εκπληρώνει την υποχρέωσή του. Η ικανοποίηση πηγάζει από τις αρχές που καθιερώνουν την προτεραιότητα, τον αποχωρισμό και την παρακολούθηση τις οποίες προσπορίζει το εμπράγματο δικαίωμα. Η εμπράγματη ασφάλεια αποτελεί σε μεγάλο αριθμό περιπτώσεων τον ακρογωνιαίο λίθο του πιστωτικού δικαίου: Ο δανειστής μπορεί να βασιστεί εξυπαρχής, δηλ. κατά την πιστοδότηση, στην ικανοποίησή του. Η τελευταία δεν εξαρτάται από αστάθμητους παράγοντες, όπως λ.χ., οι μεταβολές στην περιουσία του οφειλέτη ή ο αριθμός των δανειστών του. Η τυχόν ύπαρξη δανειστών με ισχυρότερο προνόμιο από τον εμπραγμάτως ασφαλισμένο μπορεί να συνυπολογιστεί κατά τη συμφωνία για το ύψος της ασφάλειας (παραχώρηση

²¹ Οι σκοποί αυτοί μπορεί να είναι επενδυτικοί, παραγωγικοί ή καταναλωτικοί.

²² Αστικό Δίκαιο-Επιτομή, Δημήτριος Η. Παπαστερίου σελ. 243-244, παρ. 2-4.

πράγματος με πολλαπλάσια αξία από την απαίτηση). Κάθε πιστοδότηση είναι συνυφασμένη με τον κίνδυνο της μη είσπραξης του ποσού της πίστωσης και των τόκων του. Λόγω του κινδύνου να σταματήσουν οι πληρωμές ή να βρεθεί σε αδυναμία πληρωμής, ο οφειλέτης (πιστολήπτης) επιδιώκει να εξασφαλιστεί ο δανειστής (πιστοδότης) εξαρτώντας τη χορήγηση της πίστωσης από την παροχή κατάλληλων και ικανών ασφαλειών²³.

2.2. Η Σπουδαιότητα της Εμπράγματης Ασφάλειας

Μια δυνατότητα είναι να ζητήσει ο πιστοδότης και έναν δεύτερο οφειλέτη, ο οποίος ως συνοφειλέτης (Α.Κ., 477)²⁴ ή ως εγγυητής (Α.Κ., 847)²⁵ θα ευθύνεται με την περιουσία του για την εξόφληση του χρέους. Η περίπτωση αυτή καταγράφεται ως *προσωπική ασφάλεια*²². Ωστόσο, με την προσθήκη ενός ακόμη οφειλέτη η κατάσταση βελτιώνεται υπέρ του δανειστή μόνο ποσοτικά, όχι αναγκαστικά και ποιοτικά, αφού εναποθέτει πια τις προσδοκίες του στην αξιοπιστία και στην οικονομική επιφάνεια δύο προσώπων. Όμως ο δανειστής εξακολουθεί να είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους, είτε να προλάβουν άλλοι δανειστές να κατάσχουν την περιουσία των δύο αυτών προσώπων, και έτσι ο ίδιος να μην εισπράξει τίποτε (αρχή της πρόληψης). Επίσης, υπάρχει περίπτωση να αναγγελθούν και άλλοι δανειστές στην αναγκαστική εκτέλεση που επισπεύδει αυτός, και έτσι να ικανοποιηθεί μόνο μερικώς (αρχή της σύμμετρης ικανοποίησης). Ακόμη, η παροχή προσωπικής ασφάλειας συνδέεται με το μειονέκτημα ότι είναι συνήθως δύσκολη η ανεύρεση κάποιου προσώπου, το οποίο θα δεχθεί να αναλάβει την ευθύνη για οποιαδήποτε ξένη οφειλή είτε ως εγγυητής είτε ως συνοφειλέτης.

Για αυτό, μεγαλύτερη πρακτική σπουδαιότητα έχει η εμπράγματη ασφάλεια. Ειδικά σήμερα, λόγω της χρηματοοικονομικής κρίσης, που η Ελλάδα αντιμετωπίζει την άνοδο των επιτοκίων, τη δύσκολη λήψη δανείων και την άνοδο των τιμών των εμπορευμάτων και των καυσίμων που επέφεραν την μείωση της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών. Ως συνέπεια της μείωσης των καταναλωτικών δαπανών υπήρξε η μείωση του κύκλου εργασιών. Με άλλα λόγια, επηρεάστηκαν αφενός τα εισοδήματα τα οποία συρρικνώθηκαν και αφετέρου αναβλήθηκε η υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων του ιδιωτικού τομέα ενόψει της μείωσης της ζήτησης που χαρακτηρίζει την οικονομική κρίση.

Τα στεγαστικά δάνεια εξασφαλίζονται κατά κανόνα με την εγγραφή υποθήκης (ή προσημείωσης) επί του χρηματοδοτούμενου ακινήτου και γενικά θεωρούνται ασφαλή, δεδομένου ότι συνήθως εξυπηρετούνται από το εισόδημα του νοικοκυριού που είναι κατά κανόνα σταθερό και δεν υπόκειται σε μεγάλες διακυμάνσεις. Όμως, μια αιφνιδιαστική και σημαντική πτώση στις τιμές των κατοικιών μπορεί να συνεπάγεται ουσιαστική χειροτέρευση του κινδύνου και της ποιότητας του χαρτοφυλακίου δανείων των τραπεζών, ιδίως εκείνων που ειδικεύονται στη στεγαστική πίστη. Επιπλέον η κάμψη των επενδύσεων οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στις δυσκολίες πρόσβασης σε δανεισμό που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά. Η εξασθενημένη ύφεση της ελληνικής οικονομίας έχει οδηγήσει σε πρωτοφανή επίπεδα τα κόκκινα δάνεια και στην αγορά επικρατεί έντονη ανησυχία. Από τη μία πλευρά υπονομεύονται τα θεμέλια των τραπεζών, ενώ από την άλλη όλο και περισσότεροι

²³ Εμπράγματο Δίκαιο, Εισαγωγικά, Παύλου Χρ. Φίλιου, σελ. 319-320, παρ. 2-5.

²⁴ Α.Κ., 477: Ο εγγυητής μπορεί να αντιτάξει σε συμψηφισμό την ανταπαίτηση του πρωτοφειλέτη κατά του δανειστή, ο πρωτοφειλέτης όμως δεν μπορεί να αντιτάξει την ανταπαίτηση του εγγυητή.

²⁵ Α.Κ., 847: Με τη σύμβαση της εγγύησης ο εγγυητής αναλαμβάνει απέναντι στο δανειστή την ευθύνη ότι θα καταβληθεί η οφειλή.

δανειολήπτες βρίσκονται αντιμέτωποι με το φάσμα της κατάσχεσης των περιουσιακών τους στοιχείων. Έτσι, η οικονομική κρίση σήμερα, οδηγεί σε επισφαλή εργασία, ανεργία, και τελικά φτώχεια που οδηγούν με την σειρά τους στον κοινωνικό αποκλεισμό²⁶. Υπό αυτές τις συνθήκες, η εξασφάλιση του πιστοδότη, στην Ελλάδα του 2014, συνίσταται στο ότι αποκτά εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ορισμένο πράγμα (κινητό ή ακίνητο) του πιστολήπτη (ή τρίτου), το οποίο μπορεί, αν ο πιστολήπτης δεν εξοφλήσει το χρέος, να το εκποιήσει αναγκαστικά και να ικανοποιηθεί *προνομιακά* από το προϊόν της αναγκαστικής εκποίησης (πλειστηρίασμα).

Με βάση το προαναφερόμενο θεωρητικό πλαίσιο, τα πλεονεκτήματα της εμπράγματης ασφάλειας, σε σχέση με την προσωπική, μπορούν να συνοψιστούν ως εξής:

(i). Τα δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας δεν θίγονται σε περίπτωση διάθεσης του βεβαρημένου πράγματος, αλλά εξακολουθούν να βαρύνουν το πράγμα και άρα δεσμεύουν όσους αποκτούν μεταγενέστερα πάνω σε αυτό κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα. Επομένως, ο εμπραγμάτως διασφαλισμένος δανειστής μπορεί να εκποιήσει το βεβαρημένο πράγμα, ανεξάρτητα από το ποιος είναι κύριος του και ανεξάρτητα από το αν συστάθηκαν μεταγενέστερα πάνω σ' αυτό άλλα εμπράγματα δικαιώματα (εξουσίες δίωξης και παρακολούθησης).

(ii). Οι καθιερωμένες στην πτώχευση αρχές της αναστολής των ατομικών διώξεων και της διακοπής της τοκοφορίας δεν ισχύουν απέναντι στον εμπραγμάτως ασφαλισμένο δανειστή.

(iii). Τόσο στην πτώχευση του οφειλέτη όσο και στην περίπτωση αναγκαστικής κατάσχεσης και πλειστηριασμού του βεβαρημένου πράγματος ο εμπραγμάτως ασφαλισμένος δανειστής έχει απέναντι στους ενοχικούς (ανέγγυους ή εγγειόγραφους) δανειστές που τυχόν αναγγέλθηκαν δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το πλειστηρίασμα, το οποίο εισπράχθηκε κατά την αναγκαστική εκποίηση του βεβαρημένου πράγματος (αρχή της προτίμησης).²⁷

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι η εμπράγματη ασφάλεια μειώνει σημαντικά, αν δεν εξαφανίζει εντελώς, τον κίνδυνο που αντιμετωπίζει ο δανειστής από την αφερεγγυότητα του οφειλέτη. Η εμπράγματη ασφάλεια παρουσιάζει όμως και μειονεκτήματα κυρίως από τη σκοπιά του οφειλέτη, επειδή συνεπάγεται σημαντική δέσμευση των περιουσιακών του στοιχείων. Επίσης, η διαδικασία σύστασης δικαιωμάτων εμπράγματης ασφάλειας είναι περίπλοκη και δαπανηρή. Οι λόγοι αυτοί συνέβαλαν προφανώς, ώστε η πρακτική σημασία της εμπράγματης ασφάλειας με τις προβλεπόμενες από τον Α.Κ., μορφές να περιορίζεται κατά κύριο λόγο στην υποθήκη. Αντίθετα, το ενέχυρο εκτοπίζεται ολοένα και περισσότερο από άλλα εξασφαλιστικά μορφώματα (π.χ., επιφύλαξη κυριότητας του πωλούμενου πράγματος, leasing, καταπιστευτική μεταβίβαση κυριότητας κινητού, καταπιστευτική εκχώρηση απαίτησης, καταπιστευτική επιταγή), τα οποία παρουσιάζουν μεγαλύτερη ευελιξία και απλότητα σε σχέση με το ενέχυρο.²⁸

Για την κατανόηση της σπουδαιότητας της εμπράγματης ασφάλειας παραθέτουμε το ακόλουθο παράδειγμα: Έστω ότι ο Α έχει τρεις δανειστές: τον Β, στον οποίο χρωστάει από

²⁶ Γεώργιος Μπακατσιάκος (2010), Παγκόσμια οικονομική κρίση, Ευρωπαϊκή Ένωση και Ελλάδα, el.wikibooks.org/wiki/Οικονομική_κρίση. Αιτίες και αποτελέσματα.

²⁷ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Η σπουδαιότητα της εμπράγματης ασφάλειας, σελ.1000-1002, παρ. 1-3.

²⁸ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Η Σπουδαιότητα της Εμπράγματης Ασφάλειας, σελ.1002, παρ. 10.

δάνειο 100000 € τον Γ, στον οποίο χρωστάει από πώληση 200000 € και τον Δ, στον οποίο χρωστάει πάλι από δάνειο 300000 €. Ο Α μπορεί κατ' αρχήν να εξοφλήσει οποιονδήποτε από τους Β, Γ, Δ θέλει (αρχή της πρόληψης). Αν ο Β επισπεύσει αναγκαστική εκτέλεση κατά του Α και εκπλειστηριάσει κάποιο ακίνητο αυτού, από το πλειστηρίασμα θα ικανοποιηθούν σύμμετρα όλοι οι δανειστές Β, Γ και Δ (οι δύο τελευταίοι εφόσον αναγγεληθούν). Έτσι, αν υποθεθεί ότι το πλειστηρίασμα που θα επιτευχθεί είναι 300000 €, ο Β θα λάβει 50000 €, ο Γ 100000 € και ο Δ 150000 €. Αν όμως ο Β είχε εγγράψει υποθήκη πάνω στο ακίνητο του Α για να εξασφαλίσει την απαίτησή του, τότε από το πλειστηρίασμα θα ικανοποιούνταν προνομιακά, δηλαδή θα έπαιρνε 100000 € ενώ από τις υπόλοιπες 200000 € θα ικανοποιούνταν αναλογικά οι Γ και Δ, παίρνοντας ο Γ 80000 € και ο Δ 120000 €. Αντίστοιχα, αν ασφαλιζόταν με υποθήκη πάνω στο ίδιο ακίνητο το δάνειο του Δ και όχι το δάνειο του Β, τότε όλο το πλειστηρίασμα (300000 €) θα το έπαιρνε ο Δ, ενώ οι απαιτήσεις των άλλων δανειστών (Β και Γ) δεν θα ικανοποιούνταν καθόλου.

Κατ' εξαίρεση, ορισμένες ενοχικές απαιτήσεις -τις οποίες ο νόμος (ΚΠολΔ 975) θεωρεί προνομιακές- όπως οι απαιτήσεις των εργαζομένων κατά του οφειλέτη εργοδότη τους για τους μισθούς τους προηγούνται του ενεχύρου ή της υποθήκης (ΚΠολΔ 975 αρ. 3, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 31 του ν. 1545/1985). Άλλες πάλι απαιτήσεις, όπως π.χ. δικηγόρων από αμοιβές, προηγούνται του ενεχύρου ή της υποθήκης, αλλά σε περιορισμένη έκταση. Από το ποσό δηλαδή του πλειστηριασματος διατίθεται έως το 1/3 για την ικανοποίηση των προνομιακών απαιτήσεων, ενώ το υπόλοιπο διανέμεται μεταξύ των πιστωτών (ΚΠολΔ 977).²⁹

2.3. Μορφές Εμπράγματης Ασφάλειας

Η απόκτηση της φυσικής εξουσίας στο πράγμα -η οποία καλείται κατοχή- ασκείται με διάνοια κυρίου, δηλαδή με την πεποίθηση ότι το πράγμα είναι δικό του. Ο κάτοχος καλείται νομέας του πράγματος και η πραγματική αυτή κατάσταση λέγεται νομή. Η νομή αποκτάται αυτοπροσώπως και με αντιπρόσωπο. Αυτοπροσώπως αποκτάται η νομή με δύο τρόπους, δηλαδή με πρωτότυπο και παράγωγο τρόπο:

(i). Πρωτότυπος κτήση της νομής ισχύει όταν αυτή αποκτάται για πρώτη φορά ή ανεξάρτητα από τη θέληση των προηγούμενων νομέων (π.χ., στα κλοπιμαία),

(ii). Παράγωγος κτήση της νομής εμφανίζεται όταν αυτή αποκτάται από κάποιον άλλο νομέα με τη θέλησή του. Στην παράγωγο κτήση της νομής γίνεται παράδοση του πράγματος. Η παράδοση του πράγματος γίνεται με διάφορους τρόπους, ένας από τους οποίους είναι η υλική παράδοση, όταν η νομή μεταβιβάζεται από χέρι σε χέρι. Η νομή σε εμπορεύματα, και γενικότερα, σε κινητά πράγματα που έχουν αποθεθεί σε αποθήκη ή έχουν παραληφθεί από μεταφορέα, μεταβιβάζεται με τη μεταβίβαση του αποθετηρίου έγγραφου ή της φορτωτικής με την προϋπόθεση ότι αυτά έχουν εκδοθεί. Όταν συμβεί η απώλεια ενός από τα στοιχεία της νομής δηλαδή απολεσθεί η εξουσία στο πράγμα ή η διάνοια κυρίου, τότε επέρχεται η απώλεια της νομής³⁰.

²⁹ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Η Σπουδαιότητα της Εμπράγματης Ασφάλειας, σελ.1003, παρ. 3.

³⁰ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ'Α.Κ., σελ.256, παρ. 3.

Η νομή προστατεύεται με τρεις τρόπους³¹:

(i). Ενδίκως, δηλαδή ασκώντας (α) την αγωγή διατάραξης, όταν η νομή διαταράσσεται παράνομα και χωρίς τη θέληση του νομέα, από τρίτο, αξιώνοντας την παύση της διατάραξης και την παράλειψή της στο μέλλον και ζητώντας αποζημίωση και (β) την αγωγή αποβολής, όταν η αποβολή του νομέα από το πράγμα του έγινε παράνομα και χωρίς τη θέλησή του. Οι αγωγές αυτές παραγράφονται ένα έτος μετά τη διατάραξη ή την αποβολή.

(ii). Αυτοδύναμα. Ο νομέας έχει δικαίωμα να αποκρούσει με τη βία κάθε διατάραξη ή απειλούμενη αποβολή από τη νομή. Ο νομέας κινητού πράγματος, από τον οποίο αφαιρέθηκε αυτό παράνομα, έχει το δικαίωμα να το επανακτήσει με τη βία από το δράστη που συλλαμβάνεται ή καταδιώκεται επ' αυτοφώρω. Ο νομέας ακινήτου, από τον οποίο αφαιρέθηκε αυτό παράνομα, έχει το δικαίωμα να το ξαναπάρει με τη βία αμέσως μετά την αποβολή.

(iii). Με τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων στις περιπτώσεις εκείνες που λόγω της διαφοράς που υπάρχει για τη νομή, απειλείται κίνδυνος φιλονικίας.

Οι κύριες μορφές εμπράγματης ασφάλειας ή εμπράγματα δικαιώματα στον Α.Κ., (Α.Κ., 973) είναι οι νομικές μορφές εξουσίας του ανθρώπου επί των οικονομικών αγαθών, δηλαδή τα δικαιώματα που παρέχουν εξουσία, άμεση και κατά παντός επί του πράγματος. Εμπράγματα δικαιώματα είναι η κυριότητα, η ψιλή κυριότητα, η επικαρπία, η οίκηση, οι δουλειές (πραγματικές και περιορισμένες προσωπικές), τα βάρη, το ενέχυρο και η υποθήκη³².

• *Κυριότητα*: Κυριότητα (πλήρης κυριότητα) είναι η άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα. Η κυριότητα είναι νομική κατάσταση, γι' αυτό υπάρχει και αποκτάται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου. Κυριότητα είναι η εξουσία που ασκείται με άμεσο, καθολικό και απόλυτο τρόπο στο πράγμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου. Η έννοια της πλήρους κυριότητας αναφέρεται σε ακίνητο, για το οποίο δεν υπάρχει δικαίωμα επικαρπίας από άλλο δικαιούχο. Όταν η πλήρης κυριότητα φθάνει το 100% του ακινήτου, ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος του ακινήτου³³. Δηλαδή ο κύριος του πράγματος έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί και να διαθέτει, όπως θέλει, το πράγμα, αρκεί βέβαια να κινείται στα νόμιμα πλαίσια και να απαγορεύει σε οποιονδήποτε να επεμβαίνει στο πράγμα. Η κυριότητα διακρίνεται σε πλήρη, ψιλή και μετακλητή:

(i). Ψιλή κυριότητα σε ακίνητο υπάρχει όταν η πλήρης κυριότητα έχει στερηθεί (αποψιλωθεί) από το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας, δηλαδή, υπάρχει επικαρπία από άλλο δικαιούχο, πλην του ψιλού κυρίου,

(ii). Μετακλητή κυριότητα υπάρχει όταν η κυριότητα τελεί σε αίρεση ή προθεσμία δηλαδή εξαρτάται από το αν συμβεί κάποιο γεγονός ή αν επέλθει κάποιο χρονικό σημείο και

(iii). Πλήρης είναι η κυριότητα όταν δεν έχει αφαιρεθεί η επικαρπία³⁴.

Η κυριότητα αποκτάται με πρωτότυπο και παράγωγο τρόπο. Η κτήση της κυριότητας με πρωτότυπο τρόπο γίνεται είτε σε υπάρχοντα, είτε σε νέα πράγματα. Η κτήση της κυριότητας

³¹ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ.257, παρ. 2.

³² Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ.258-260, παρ. 1-2.

³³ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ.258-260, παρ. 3.

³⁴ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ.261, παρ. 2-4.

με παράγωγο τρόπο γίνεται πάντα σε υπάρχοντα πράγματα. Η πρωτότυπη κτήση της κυριότητας σε υπάρχοντα πράγματα γίνεται με τους ακόλουθους τρόπους³⁵:

(i). Με κατάληψη αδέσποτων κινητών. Τα αδέσποτα ακίνητα ανήκουν στο δημόσιο. Αδέσποτα κινητά πράγματα είναι τα άγρια ζώα, τα προϊόντα της θάλασσας, οι μέλισσες για τους μελισσοκόμους και όσα κινητά που τα εγκατέλειψε ο κύριος τους. Εξαιρούνται τα κινητά αρχαιολογικής αξίας που προστατεύονται από ειδικούς νόμους.

(ii). Με εύρεση απολωλότων. Απολωλότα είναι τα κινητά πράγματα που ξέφυγαν από την εξουσία του κυρίου τους χωρίς τη θέλησή του, και τα οποία δεν είναι ούτε αδέσποτα, ούτε αντικείμενα κλοπής. Ο ευρετής έχει την υποχρέωση να ειδοποιήσει το δικαιούχο ή την αστυνομική αρχή. Εάν δεν βρεθεί ο δικαιούχος ένα έτος μετά την ειδοποίηση της αστυνομίας, ο ευρετής αποκτά, με πρωτότυπο τρόπο, την κυριότητα του απολωλότος πράγματος. Αν ο δικαιούχος βρεθεί, ο ευρετής δικαιούται να απαιτήσει κάθε δαπάνη για τη φύλαξη και τη συντήρηση του πράγματος. Τα εύρετρα προσδιορίζονται ανάλογα με την αξία του πράγματος.

(iii). Με επιδίκαση. Τα δικαστήρια με απόφασή τους μπορούν να αποδώσουν σε ορισμένο πρόσωπο την κυριότητα κάποιου πράγματος.

(iv). Με πρόσχωση. Η δημόσια αρχή με πράξη της, αφού τηρήσει τις προβλεπόμενες διαδικασίες, μπορεί να αποδώσει την κυριότητα σε ορισμένο πρόσωπο λόγω ρυμοτομίας.

(v). Με συνένωση του ακινήτου με άλλο ακίνητο. Αυτό μπορεί να συμβεί: (α). με πρόσχωση, όταν προστίθεται από ποταμό έδαφος σε παραποτάμιο κτήμα, (β). με πρόσκληση, όταν αποσπασθεί έδαφος από κάποιο κτήμα λόγω της ροής του ποταμού και ενωθεί με άλλο κτήμα, (γ). με εμφάνιση νησιού σε πλεύσιμο ποταμό.

(vi). Με χρησικτησία. Χρησικτησία είναι η κτήση της κυριότητας σε πράγμα, κινητό ή ακίνητο, με άσκηση σε αυτό της νομής για ορισμένο χρόνο. Το πράγμα πρέπει να είναι δεκτικό χρησικτησίας δηλαδή να μην είναι εκτός συναλλαγής και να μην εξαιρείται από το νόμο. Η χρησικτησία διακρίνεται σε τακτική και έκτακτη. Για την τακτική χρησικτησία πρέπει να υπάρχει νομή, καλή πίστη, νόμιμος τίτλος και ορισμένος χρόνος (ο οποίος για τα κινητά είναι τριετία και για τα ακίνητα είναι δεκαετία). Δηλαδή όποιος έχει στη νομή του πράγματος, γίνεται και κύριος του -με την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα και με νόμιμο τίτλο, για μια δεκαετία, αν το πράγμα είναι ακίνητο ή για μια τριετία αν είναι κινητό. Στην έκτακτη χρησικτησία γίνεται κύριος του πράγματος (κινητού ή ακινήτου) όποιος το έχει στη νομή του για μια εικοσαετία.

Η πρωτότυπη κτήση κυριότητας σε νέα πράγματα γίνεται με τους εξής τρόπους:

(i). Με ένωση κινητού με ακίνητο. Το κινητό που ενώνεται με το ακίνητο γίνεται συστατικό αυτού,

(ii). Με ένωση του κινητού με κινητό. Τα κινητά σε αυτή την περίπτωση γίνονται συστατικά ενιαίου πράγματος,

(iii). Με ευδοξία, δηλαδή την παραγωγή νέου κινητού πράγματος μετά από επεξεργασία ή μετάπλαση ξένης ύλης. Τέτοιου τύπου επεξεργασίες είναι η γραφή, η ζωγραφική κλπ.

³⁵ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ.261-262, παρ.5-8.

Με κτήση των καρπών του πράγματος, δηλαδή με κτήση των προϊόντων που δίνει το πράγμα ανάλογα με τη φύση του και τον προορισμό του (π.χ., μίσθωμα). Η κτήση της κυριότητας με παράγωγο τρόπο γίνεται είτε με σύμβαση είτε με κληρονομική διαδοχή. Η σύμβαση απαιτείται για τη μεταβίβαση κυριότητας, κινητού ή ακινήτου πράγματος. Στη μεταβίβαση κυριότητας στα ακίνητα πράγματα η σύμβαση πρέπει να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να υποβληθεί σε μεταγραφή. Στην περίπτωση της κληρονομικής διαδοχής για την κτήση της κυριότητας στα ακίνητα πράγματα απαιτείται αποδοχή της κληρονομιάς με μεταγραφή. Μεταγραφή είναι η καταγραφή μιας περίληψης (συμπλήρωση δεδομένων πεδίων) της περίληψης των κατατιθέμενων συμβολαίων στις μερίδες των συμβαλλομένων στους τόμους των μερίδων κι ενδεχόμενη ενημέρωση των Γενικών Αλφαβητικών Ευρετηρίων (ΓΑΕ). Η μεταγραφή είναι απαραίτητη για την έγκυρη κτήση της κυριότητας ακινήτου πράγματος είτε αυτή γίνεται με σύμβαση είτε γίνεται με κληρονομική διαδοχή. Η μεταγραφή γίνεται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο και συνίσταται στην καταχώριση της σύμβασης ή της αποδοχής της κληρονομιάς,

- *Επικαρπία*: Επικαρπία είναι το εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή σε ξένο πράγμα να το χρησιμοποιεί και να το καρπώνεται διατηρώντας όμως την ουσία του. Η επικαρπία αν δεν ορίσθηκε διαφορετικά είναι αμεταβίβαστη και αποσβήνεται με το θάνατο του επικαρπωτή³⁶.

- *Οίκηση*: Οίκηση είναι το εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα. Το δικαίωμα αυτό είναι αμετάβλητο και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου³⁷.

- *Πραγματικές δουλείες*: Πραγματικές δουλείες είναι το εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο που συνιστάται για την εξυπηρέτηση των αναγκών άλλου ακινήτου παρέχοντας ωφέλεια στον εκάστοτε κύριο αυτού. Το ακίνητο υπέρ του οποίου συνιστάται η δουλεία καλείται δεσπόζον, ενώ εκείνο εις βάρος του οποίου συστήθηκε η δουλεία, δουλεύον³⁸.

- *Περιορισμένες προσωπικές δουλείες*: Περιορισμένες προσωπικές δουλείες είναι το εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο που συνιστάται υπέρ ενός συγκεκριμένου προσώπου παρέχοντας σ' αυτό κάποια εξουσία ή χρησιμότητα³⁹.

- *Βάρη*: Βάρη είναι οι περιορισμοί στην κυριότητα του ακινήτου. Πρόκειται για την υποθήκη και άλλα εμπράγματα δικαιώματα. Όλα τα βάρη πρέπει να είναι εγγεγραμμένα στα βιβλία βαρών του οικείου υποθηκοφυλακείου⁴⁰.

- *Ενέχυρο*: Το ενέχυρο συνιστάται πάνω σε κινητά πράγματα και δικαιώματα. Ενέχυρο είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει άμεση, απόλυτη και μερική εξουσία σε ξένο κινητό πράγμα ή σε δικαίωμα, με σκοπό την εξασφάλιση μιας χρηματικής απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση του ενεχυρούχου δανειστή από την αξία του πράγματος ή του δικαιώματος⁴¹. Η βασική μορφή του είναι το ενέχυρο πράγματος ή απλώς ενέχυρο. Ειδικές μορφές του είναι: το ενέχυρο σε δικαίωμα, απαίτηση, ανώνυμους τίτλους, τίτλους σε διαταγή, αναλωτά, και το νόμιμο ενέχυρο.

Για να συσταθεί το ενέχυρο, απαιτείται η παράδοση του κινητού πράγματος από τον κύριο στο δανειστή και συμφωνία αυτών, ότι ο δανειστής αποκτά ενέχυρο στο πράγμα. Η συμφωνία αυτή πρέπει να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο ή με ιδιωτικό έγγραφο που να έχει

³⁶ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ'Α.Κ., σελ.258-260, παρ. 5.

³⁷ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ'Α.Κ., σελ.258-260, παρ. 6.

³⁸ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ'Α.Κ., σελ.258-260, παρ. 7.

³⁹ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ'Α.Κ., σελ.258-260, παρ. 8.

⁴⁰ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ'Α.Κ., σελ.258-260, παρ. 9.

⁴¹ Αστικό Δίκαιο, Επιτομή, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, σελ.320, παρ. 4-5.

βέβαιη χρονολογία και στο οποίο να προσδιορίζεται η απαίτηση και να περιγράφεται το πράγμα που δίνεται ως ενέχυρο. Από τη σύμβαση με την οποία συστήνεται το ενέχυρο προκύπτουν δικαιώματα και υποχρεώσεις. Ο ενεχυρούχος δανειστής έχει την υποχρέωση να φυλάσσει το πράγμα χωρίς όμως να το χρησιμοποιεί και να αποδώσει το πράγμα στον οφειλέτη μετά την απόσβεση της απαίτησης. Εάν η απαίτησή του καταστεί απαιτητή, έχει το δικαίωμα να πωλήσει το πράγμα με πλειστηριασμό εφόσον έχει εκτελεστό τίτλο ή άδεια του δικαστηρίου⁴².

Η απόσβεση του ενεχύρου γίνεται με:

- (i). Την απόσβεση της απαίτησης για την οποία έχει συσταθεί,
- (ii). Με την απόδοση του πράγματος από το δανειστή στον κύριο,
- (iii). Με τη μονομερή δήλωση του δανειστή στον κύριο που παραιτείται από το ενέχυρο, και
- (iv). Με την ύπαρξη στο ίδιο πρόσωπο της κυριότητας και του δικαιώματος του ενεχύρου.

Το ενέχυρο, λόγω κυρίως της συγκεκριμένης ρυθμίσεώς του στον Α.Κ., παρουσιάζει σημαντικά μειονεκτήματα (λ.χ., η παράδοσή του στο δανειστή) και για το λόγο αυτόν η προσφυγή σε αυτό είναι περιορισμένη. Στοιχεία της βασικής έννοιας του ενεχύρου υπάρχουν στο Α.Κ., 1209. Πέρα από αυτό το ενέχυρο, που θα μπορούσαμε να αποκαλούμε κοινό ενέχυρο, υπάρχουν και οι ποικίλες περιπτώσεις του λεγόμενου πλασματικού ενεχύρου. Με τον όρο αυτό εννοούμε τις περιπτώσεις που το ενέχυρο συνιστάται με συμφωνία των μερών, χωρίς παράδοση στον δανειστή. Το πλασματικό ενέχυρο διακρίνεται παραπέρα σε γενικό και ειδικό. Το ενέχυρο, ως εμπράγματο δικαίωμα, άλλοτε απορρέει από την ιδιωτική βούληση και άλλοτε πηγάζει απευθείας από το νόμο, οπότε πρόκειται για το λεγόμενο νόμιμο ενέχυρο.⁴³

- *Υποθήκη*: Η υποθήκη συνιστάται πάνω σε ακίνητα ή στην επικαρπία τους. Αυτή ρυθμίζεται ειδικότερα σε σχέση με ορισμένα αντικείμενα (λ.χ., αεροσκάφη, πλοία, μηχανικές ή άλλες εγκαταστάσεις). Υποθήκη είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει άμεση, απόλυτη και μερική εξουσία σε ξένο ακίνητο ή στην επικαρπία ακινήτου, με σκοπό την εξασφάλιση μιας χρηματικής απαίτησης, με προνομακή ικανοποίηση του δανειστή από την αξία του ακινήτου ή της επικαρπίας. Τα ουσιώδη στοιχεία της έννοιας της υποθήκης παρέχονται στο Α.Κ., 1257. Στο πλαίσιο της υποθήκης ρυθμίζεται με ειδικές διατάξεις η προσημείωση υποθήκης. Μόλις αυτή εγγραφεί στα βιβλία υποθηκών, γίνεται υποθήκη με διπλή αίρεση: Αφενός με την αίρεση της δικαστικής αποφάσεως που επιδικάζει την ασφαλιζόμενη απαίτηση, αφετέρου με την αίρεση της τροπής της προσημείωσης σε υποθήκη μέσα σε αποκλειστική προθεσμία 90 ημερών από την τελεσιδικία της παραπάνω αποφάσεως. Αντίθετα με το ενέχυρο, η υποθήκη και η προσημείωση υποθήκης συναντούν την προτίμηση των ενδιαφερομένων μερών, διότι είναι απαλλαγμένες από τα μειονεκτήματα που συνοδεύουν το ενέχυρο. Σε περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν καταβάλλει στο δανειστή το οφειλόμενο ποσό, ο δανειστής έχει το δικαίωμα να εκπλειστηριάσει το ακίνητο και να ικανοποιήσει προνομακά την απαίτησή του από το πλειστηρίασμα. Η σύσταση της υποθήκης γίνεται δια συμβολαιογραφικού εγγράφου, το οποίο μεταγράφεται στο αρμόδιο

⁴² Αστικό Δίκαιο, Επιτομή, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, σελ.320, παρ. 6-7.

⁴³ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ.248-249, παρ. 13.

υποθηκοφυλακείο. Ωστόσο, επειδή το κόστος της υποθήκης είναι υψηλό, οι δανειστές αλλά και τα πιστωτικά ιδρύματα προκρίνουν τη λύση της προσημείωσης υποθήκης⁴⁴.

- *Προσημείωση υποθήκης*: Το δικαίωμα προτίμησης έναντι τρίτων δανειστών για εγγραφή υποθήκης, που παραχωρείται από το δανειζόμενο υπέρ του δανειστή επί ορισμένου ακινήτου του προς εξασφάλιση των απαιτήσεων του δανειστή. Το ποσό της προσημείωσης είναι πάντοτε μεγαλύτερο από εκείνο της απαίτησης, δηλαδή του κεφαλαίου του δανείου. Η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.⁴⁵

Ειδικές μορφές εμπράγματης ασφάλειας: Ειδικές μορφές εμπράγματης ασφάλειας αποτελούν η πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας, η πώληση με το σύμφωνο εξώνησης και η καταπιστευματική μεταβίβαση κυριότητας. Το κύρος όμως της τελευταίας αμφισβητείται.⁴⁶ Η ειδική νομοθεσία προβλέπει ορισμένες μορφές εμπράγματης ασφάλειας. Οι κυριότερες από αυτές είναι:

(i). Τα βιβλιακά (καταχωρισμένα) ενέχυρα (Ν. 2844/2000). Αυτά αφορούν κινητά ή απαιτήσεις που συνδέονται με επαγγελματίες ή επιχειρήσεις. Συνιστώνται με καταχώριση σε ειδικά βιβλία χωρίς παράδοση της κατοχής του πράγματος. Βασική μορφή τους είναι το βιβλιακό (καταχωρισμένο) ενέχυρο. Ειδικές μορφές τους είναι το ενέχυρο σε επιχειρηματικές απαιτήσεις, το κυμαινόμενο ενέχυρο και τα οιονεί ενέχυρα (πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας, καταπιστευματικές μεταβιβάσεις).

(ii). Τα τραπεζιτικά ενέχυρα (Ν. 17.7/13-8-1923, α. 35). Αυτά καλύπτουν ευρύ κύκλο της συναλλακτικής ζωής (Η ρύθμισή τους δεν έχει θιγεί από το Ν. 2844/2000).

(iii). Οι συμφωνίες για την παροχή χρηματοοικονομικής ασφάλειας, εμπράγματες (λ.χ., με παροχή ενέχυρου) ή με μεταβίβαση τίτλου (Ν. 3301/2004), και για την τιτλοποίηση απαιτήσεων (Ν. 3156/ 2003).

(iv) Η χρηματοδοτική μίσθωση (Ν. 1665/1986, 2367/1995, 2682/ 1999).⁴⁷

2.4. Οι Αρχές της Εμπράγματης Ασφάλειας

Σε κάθε μορφή εμπράγματης ασφάλειας ισχύουν ορισμένες ειδικές αρχές. Πρόκειται για κανόνες που απορρέουν από τη φύση της εμπράγματης ασφάλειας και θεμελιώνονται σε συγκεκριμένες διατάξεις του ισχύοντος δικαίου. Σε πολλές περιπτώσεις οι κανόνες αυτοί συνοδεύονται από ορισμένες εξαιρέσεις.

Οι αρχές: Στην εμπράγματη ασφάλεια, ισχύουν και οι αρχές που διατρέχουν όλο το εμπράγματο δίκαιο: Η αρχή του περιορισμένου αριθμού των εμπράγματων δικαιωμάτων, η αρχή της δημοσιότητας, η αρχή της ειδικότητας, η αρχή της προστασίας της καλής πίστης, η

⁴⁴ Αστικό Δίκαιο, Επιτομή, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, σελ.320, παρ. 10.

⁴⁵ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ.258, παρ. 14.

⁴⁶ Αστικό Δίκαιο, Επιτομή, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, σελ.320 (Β' Περιπτώσεις Α.Κ., 2).

⁴⁷ Αστικό Δίκαιο, Επιτομή, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, σελ.320-321 (Περιπτώσεις Ειδικής Νομοθεσίας).

αρχή της ενότητας του οικονομικού σκοπού, η αρχή της οικονομικής αξιοποιήσεως και η αρχή της χρονικής προτεραιότητας⁴⁸:

(i). Το πράγμα ή το δικαίωμα ως αντικείμενο

Η πρώτη από τις ειδικές αρχές συνίσταται στο γεγονός ότι στην εμπράγματη ασφάλεια κατά κανόνα αντικείμενο είναι το πράγμα, όπως αυτό ορίζεται στο νόμο (Α.Κ., 973⁴⁹). Υπάρχουν όμως και εξαιρέσεις. Έτσι, επιτρέπεται η σύσταση ενέχυρου σε δικαίωμα (Α.Κ., 1247⁵⁰), καθώς και υποθήκη σε επικαρπία ακινήτου (Α.Κ., 1259⁵¹). Ο συνδυασμός αυτός κανόνα και εξαιρέσεως υπάρχει και σε άλλες ρυθμίσεις, όπως λ.χ., στην επικαρπία, όπου, παράλληλα με την επικαρπία πράγματος υπάρχουν η επικαρπία σε δικαίωμα (Α.Κ., 1178⁵²), καθώς και η επικαρπία σε απαίτηση (Α.Κ., 1179⁵³). Πέρα από αυτό, η εμπράγματη ασφάλεια εκτείνεται τόσο σε κινητά πράγματα (ενέχυρο) όσο και σε ακίνητα πράγματα (υποθήκη). Όπως σε όλα τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, που η σύστασή τους νοείται μόνο σε αλλότριο πράγμα. Έτσι και στο ενέχυρο και στην υποθήκη ως σύσταση εννοείται σε αλλότριο πράγμα, που πρέπει μάλιστα να είναι εντός συναλλαγής τόσο για το ενέχυρο όσο και για την υποθήκη, όπως για την τελευταία ορίζεται στο Α.Κ., 1259.⁵⁴

(ii). Εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης

Η εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης αποτελεί την ουσία κάθε εμπράγματης ασφάλειας. Χωρίς το στοιχείο αυτό δεν υπάρχει εμπράγματη ασφάλεια. Το ίδιο στοιχείο αναλύεται σε δύο μέρη, από τα οποία και συντίθεται: την απαίτηση και την εξασφάλιση. Σε εξασφάλιση υπόκειται κάθε ενοχική αξίωση που συνίσταται σε ενέργεια ή σε παράλειψη, υποστατή ή μέλλουσα, υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία, χρηματική ή δυνάμενη να αποτιμηθεί σε χρήμα. Απαίτηση που προκύπτει από φυσική ενοχή (όπως είναι και η φυσική ενοχή από αξίωση που παραγράφηκε) είναι δεκτική ενέχυρου.⁵⁵

Η εμπράγματη ασφάλεια προσφέρει πολλά πλεονεκτήματα. Σε αυτά συγκαταλέγεται το ότι *«...Το σχετικό δικαίωμα του πιστοδότη δεν θίγεται σε περίπτωση διάθεσης του βεβαρημένου πράγματος, αλλά εξακολουθεί να βαρύνει το πράγμα και συνεπώς όσους αποκτούν μεταγενέστερα πάνω σε αυτό κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα. Επομένως ο εμπραγματός ασφαλισμένος δανειστής μπορεί να εκποιήσει το πράγμα, ανεξάρτητα από το*

⁴⁸ Η ανάλυση των αρχών της εμπράγματης ασφάλειας έχουν ήδη αναφερθεί στις σελίδες 3 και 4.

⁴⁹ Δικαιώματα που παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα (εμπράγματα δικαιώματα) είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη.

⁵⁰ Ενέχυρο μπορεί να συσταθεί και σε δικαίωμα, εφόσον αυτό είναι μεταβιβάσιμο. Η σύσταση γίνεται κατά τον τρόπο που γίνεται και η μεταβίβαση του δικαιώματος. Η σύμβαση για τη σύσταση του ενέχυρου απαιτείται να γίνει με έγγραφο συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό με βέβαιη χρονολογία.

⁵¹ Η υποθήκη αποκτάται μόνο σε ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν καθώς και στην επικαρπία τέτοιων ακινήτων, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή.

⁵² Επικαρπία μπορεί να συσταθεί και πάνω σε δικαίωμα. Η σύστασή της γίνεται με το τρόπο που γίνεται μεταβίβαση του δικαιώματος. Δικαιώματα που δεν μπορούν να μεταβιβαστούν δεν είναι δεκτικά επικαρπίας.

⁵³ Ο επικαρπωτής απαίτησης έχει δικαίωμα στην κάρπωσή της. Αν η απαίτηση δεν είναι χρηματική, έχει δικαίωμα και να την εισπράξει. Από την εισπραξή της είναι επικαρπωτής πράγματος.

⁵⁴ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ. 253-255, παρ. 4-7.

⁵⁵ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ. 255, παρ. 9-10.

ποιος είναι κύριός του ή από το εάν συστάθηκαν μεταγενέστερα πάνω σε αυτό άλλα εμπράγματα δικαιώματα...».⁵⁶

(iii). Η αρχή «ουδενί δουλεύει το ίδιον»

Η αρχή αυτή είναι ήδη γνωστή από τις δουλείες. Σημαίνει ότι ο κύριος δεν μπορεί να συστήσει δουλεία υπέρ του εαυτού του σε πράγμα που του ανήκει κατά κυριότητα. Η ίδια αρχή ισχύει για κάθε περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, συνεπώς και για το ενέχυρο (Α.Κ., 1209⁵⁷) και την υποθήκη (Α.Κ., 1257⁵⁸).

(iv). Η αρχή του παρεπομένου

Η αρχή του παρεπομένου έχει την ιδιαιτερότητα ότι διέπει μόνο την εμπράγματο ασφάλεια. Πράγματι, μόνο το ενέχυρο και η υποθήκη προϋποθέτουν την ύπαρξη μιας απαίτησης (της ασφαλιζόμενης απαίτησης), αφού αποβλέπουν στην προνομιακή ικανοποίησή της. Έτσι, η ασφαλιζόμενη απαίτηση είναι το κύριο δικαίωμα. Παρεπόμενο της ασφαλιζόμενης απαίτησης είναι το ενέχυρο για τα κινητά (όπως ρητά ορίζεται στο Α.Κ., 1210⁵⁹) ή η υποθήκη για τα ακίνητα (όπως κατά τον ίδιο τρόπο ορίζεται στο Α.Κ., 1258⁶⁰). Η σύνδεση του κύριου δικαιώματος (της ασφαλιζόμενης απαίτησης) και του παρεπόμενου δικαιώματος (του ασφαλιζόντος ενεχύρου ή υποθήκης) είναι τόσο στενή ώστε να απορρέουν από αυτή σημαντικές συνέπειες, όπως η ανυπαρξία της ασφαλιζόμενης απαίτησης⁶¹, η απόσβεσή της⁶², η παραγραφή της⁶³, καθώς και η μεταβίβασή της έχουν άμεση επίδραση στο ενέχυρο ή την υποθήκη.

(v). Η αρχή του αδιαίρετου

Το αδιαίρετο του ενεχύρου και της υποθήκης θεμελιώνεται απευθείας και ομοιόμορφα στο νόμο. Σύμφωνα με το άρθρο Α.Κ., 1231 “Το ενέχυρο είναι αδιαίρετο”, ενώ κατά το άρθρο Α.Κ., 1281 “Η υποθήκη είναι δικαίωμα αδιαίρετο”. Η αρχή του αδιαίρετου στην εμπράγματο ασφάλεια έχει την έννοια ότι τόσο στο ενέχυρο όσο και στην υποθήκη επιβαρύνεται ολόκληρο το κινητό ή το ακίνητο, ότι ασφαλίζουν κάθε υπόλοιπο της απαίτησης και ότι παραμένουν αναλλοίωτα για κάθε υπόλοιπο της οφειλής. Με άλλα λόγια, η εμπράγματο

⁵⁶ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ. 256, παρ. 32.

⁵⁷ Ενέχυρο: Για τον ορισμό, βλέπε παρ. 3.2.

⁵⁸ Υποθήκη: Για τον ορισμό, βλέπε παρ. 3.2.

⁵⁹ Το ενέχυρο αποτελεί παρεπόμενο δικαίωμα. Συνιστάται και υπέρ απαίτησης μελλοντικής ή υπό αίρεση.

⁶⁰ Η υποθήκη αποτελεί παρεπόμενο δικαίωμα. Μπορεί να αποκτηθεί και υπέρ απαίτησης μελλοντικής ή υπό αίρεση.

⁶¹ Λόγω ακυρότητας της συστατικής της πράξης. Στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχει δικαίωμα ενεχύρου, λόγω μη συνδρομής των στοιχείων της νομοτυπικής μορφής της συστατικής συμβάσεως.

⁶² Σύμφωνα με το Α.Κ., 1243, α. 1, με την απόσβεση της απαίτησης, για χάρη της οποίας έχει συσταθεί το ενέχυρο, επέρχεται απόσβεση του ενεχύρου. Το ίδιο προβλέπεται και στον ΑΚ, α. 1317 για την απόσβεση της υποθήκης.

⁶³ Αν παραγραφεί η ασφαλιζόμενη απαίτηση, επέρχεται απόσβεση του ενεχύρου ή της υποθήκης (ΑΚ, α. 1320).

ασφάλεια καταλαμβάνει ολόκληρο το βαρυνόμενο πράγμα και ασφαρίζει ολόκληρη την απαίτηση.⁶⁴

⁶⁴ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλου Χρ. Φίλιου, Βιβλίο Γ' Α.Κ., σελ.256-258, παρ. 34-37.

3. Η ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΟΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ

Ο όρος συναλλαγή προέρχεται από το παραδοσιακό οικονομικό επιστημονικό περιβάλλον και αναφέρεται στη συναλλακτική δραστηριότητα μεταξύ δύο, τουλάχιστον, μερών. Συναλλακτική δραστηριότητα είναι η συμφωνία των διαφορετικών ενδιαφερόμενων μερών για ανταλλαγή αγαθών και χρηματικού αντιτίμου (ή διαφορετικών αγαθών στην αρχική συναλλακτική κοινωνία που πλέον έχει καταργηθεί) για την κάλυψη των αναγκών αμφοτέρων των μερών⁶⁵. Διαχρονικά η ανταλλακτική και η συναλλακτική δραστηριότητα βρίσκεται σε διαρκή εξέλιξη. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να υιοθετηθούν αλλά και να εφαρμοστούν κανόνες, οι οποίοι είχαν σκοπό να ρυθμίσουν τις σχέσεις που δημιουργούνταν από την ανταλλαγή των αγαθών και των υπηρεσιών.⁶⁶ Οι συμφωνίες αγοράς και πώλησης μπορούν γενικά να χωριστούν σε εκείνες που χρησιμοποιούνται στις δημόσιες συναλλαγές (δηλαδή όταν ο στόχος, και, ενδεχομένως, ο αποκτών, είναι κάποιος δημόσιος φορέας) και σε αυτές που σχετίζονται με τις ιδιωτικές συναλλαγές (δηλαδή ιδιωτικές εταιρείες ή οι θυγατρικές τους, ιδιώτες, ή περιουσιακά στοιχεία ιδιωτών). Η διάκριση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, διότι αρκετά συχνά σχετίζεται με την πώληση κάποιου περιουσιακού στοιχείου, και μπορεί να προκύψει η ανάγκη για νομική προσφυγή λόγω παραβάσεων κατά την αποζημίωση⁶⁷.

3.1. Ιδιωτικές και Δημόσιες Συναλλαγές

Στη σύγχρονη οικονομική συναλλακτική ζωή στη μεγάλη πλειοψηφία των συμβάσεων, όταν η παροχή ενός των μερών είναι χρηματική, υποβόσκει το στοιχείο της πίστωσης, είτε με την έννοια της μετατόπισης της εκτέλεσης της χρηματικής παροχής σε ύστερο χρονικό σημείο είτε με την εκτέλεση περιοδικών καταβολών προς εκπλήρωση της συνολικής χρηματικής παροχής. Στις περιπτώσεις αυτές εύλογα τίθενται ζητήματα αβεβαιότητας ως προς την ικανότητα του οφειλέτη για την εκπλήρωση της αναλαμβανόμενης υποχρέωσης με αποτέλεσμα ο δανειστής να αναζητά τρόπους για την εξασφάλισή του. Στο πλαίσιο αυτής της αναζήτησης παρατηρείται με μεγάλη συχνότητα η σύσταση εμπράγματων ασφαλειών, όπως κυρίως η υποθήκη και το ενέχυρο, καθώς και προσωπικών ασφαλειών, όπως επί παραδείγματι η σύμβαση εγγύησης. Τη σπουδαιότητα των ασφαλειών, εμπράγματων και προσωπικών, στη σύγχρονη οικονομία και ειδικότερα στις περιπτώσεις παροχής πίστωσης και χρηματοδότησης της επιχειρηματικής δραστηριότητας καταδεικνύει το γεγονός ότι προβλέπεται όχι μόνο η παραχώρηση του δικαιώματος εγγραφής της υποθήκης με συναίνεση του οφειλέτη (τίτλος από ιδιωτική βούληση). Επίσης, συχνά δίνεται και η δυνατότητα κτήσης υποθήκης και παρά τη θέληση του οφειλέτη (υποθήκη με τίτλο νόμιμο ή δικαστικό). Παρατίθενται λοιπόν, η έννοια και οι γενικές αρχές που ισχύουν για την υποθήκη, προς διευκόλυνση για την ουσιαστικότερη κατανόηση του θέματός μας, σε σχέση με τις ιδιωτικές και δημόσιες συναλλαγές.

⁶⁵ Ιστορία και Φιλοσοφία του Δικαίου, Ιωάννη Τριανταφυλλόπουλου, Εκδόσεις Σάκκουλα, 1978, σελ. 35, παρ. 3.

⁶⁶ Ιστορία και Φιλοσοφία του Δικαίου, Ιωάννη Τριανταφυλλόπουλου, Εκδόσεις Σάκκουλα, 1978, σελ. 35, παρ. 3.

⁶⁷ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 2-15.

Οι ιδιωτικές συναλλαγές ορίζονται, για τους σκοπούς μια αγοροπωλησίας, ως συμφωνίες, μεταξύ ενός και αναγνωρίσιμου πωλητή ή πολλών πωλητών με έναν αγοραστή ή διαφορετικούς αγοραστές. Ο πωλητής αυτός, μπορεί να είναι κάποιο φυσικό πρόσωπο ή νομικά πρόσωπα, όπως εταιρικές οντότητες ή ομάδες από μετόχους ή χρηματοδότες. Οι ιδιωτικές συναλλαγές χαρακτηρίζονται από τις ακόλουθες αρχές:

(i). Η εκτέλεση πρόβλεψης: Σε μια ιδιωτική συναλλαγή, είναι εύκολο ένα τμήμα της τιμής αγοράς να παρακρατηθεί ή να αναβληθεί,

(ii). Οι δηλώσεις και εγγυήσεις του πωλητή: Δεδομένου ότι οι ιδιώτες συχνά δεν είναι υποχρεωμένοι να καταθέσουν δημόσια έγγραφα ή ρήτρες, οι αγοραστές συνήθως ζητούν εγγυήσεις για την εξασφάλιση της ιδιωτικής συναλλαγής,

(iii). Αποζημίωση: Ο πωλητής μπορεί να θεωρηθεί υπεύθυνος από τον αγοραστή μετά το πέρας της συναλλαγής και να ζητήσει κάποιο είδος αποζημίωσης υλικής ή ηθικής. Συχνό είναι το φαινόμενο της δέσμευσης χρημάτων ως αποζημίωση, εντός του οποίου έχει κατατεθεί ένα τμήμα του αντιτίμου για την κάλυψη τέτοιου είδους υποχρεώσεων,

(iv). Εμπιστευτικότητα: Σε μια ιδιωτική συναλλαγή, οι πωλητές και οι αγοραστές πρέπει να δεσμευτούν εμπιστευτικά⁶⁸.

3.2. Υποθήκη

Υπάρχουν δύο πρότυπα εμπράγματης ασφάλειας -όπως ήδη αναφέραμε και στο σημείο αυτό θα αναλύσουμε διεξοδικά- το πρώτο είναι το ενέχυρο και το δεύτερο η υποθήκη τα οποία εισάγονται στον Α.Κ., με σκοπό την εξασφάλιση των απαιτήσεων. Κοινός στόχος και των δύο προτύπων είναι η προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το αντικείμενο που ασφαλίζεται. Η υποθήκη εμφανίζεται και σε περισσότερες μορφές, κάθε μια από τις οποίες εξυπηρετεί, παράλληλα με το κοινό στόχο, και ειδικούς στόχους.

Η υποθήκη ρυθμίζεται κυρίως από τα άρθρα του Α.Κ., (Πίνακας Παραρτήματος 1). Υπάρχουν όμως κανόνες που διέπουν την υποθήκη μέσω ειδικών νόμων, προγενέστερων ή μεταγενέστερων του ΑΚ. Σύμφωνα με τις παραπάνω ρυθμίσεις διαμορφώνεται κατά κύριο λόγο η έννοια της υποθήκης. Η υποθήκη ρυθμίζεται στο 11^ο κεφάλαιο του Γ' Βιβλίου του Α.Κ., στα άρθρα 1257-1345. Εκτός όμως των άρθρων που ήδη αναφέρθηκαν εντοπίζονται και διατάξεις που ρυθμίζουν την υποθήκη και τις διαφοροποιήσεις που την διέπουν και σε άλλα άρθρα εντός και εκτός του ΑΚ⁶⁹.

Σε δικαιοπραξίες που αναφέρονται σε μικρά ποσά ο δανειστής για την εξασφάλιση της απαιτήσεως του ζητάει από τον οφειλέτη να αναληφθεί πρόσθετη ευθύνη για την εξόφληση του χρέους από τρίτο πρόσωπο (εγγυητής), ή απαιτεί εμπράγματη ασφάλεια με τη μορφή του ενεχύρου (Α.Κ.,1209). Η προσωπική όμως ασφάλεια της εγγύησης εμπεριέχει τον κίνδυνο της αβεβαιότητας των περιουσιακών μεταβολών στο μέλλον και του ίδιου του εγγυητή. Το

⁶⁸ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 2-15.

⁶⁹ Εντός του ΑΚ: α., 458, 475, 476, 515, 973, 1155, 1207, 1906, 1914, και εκτός του ΑΚ: ΚΠολΔ 11, α. 2, 29, 978, 992 και 1007, καθώς και στο 29 ΕισΝΚΠολΔ.

ενέχυρο έχει το μειονέκτημα ότι πρέπει να παραδοθεί στον δανειστή (Α.Κ., 1211) ή σε τρίτο πρόσωπο με συμφωνία του δανειστή και του ενεχυράζοντα (Α.Κ., 1212). Η παράδοση αυτή του πράγματος, όταν το πράγμα είναι δεκτικό εκμεταλλεύσεως, στερεί τον οφειλέτη από το μέσον με το οποίο θα μπορούσε να αποκτήσει εισόδημα και να εξοφλήσει τον δανειστή. Όλα αυτά τα μειονεκτήματα τα μετριάξει κατά πολύ η εμπράγματα ασφάλεια της υποθήκης. Με την υποθήκη, σε αντίθεση με το ενέχυρο, δεν επέρχεται καμία μεταβολή στην κατοχή και στην νομή του βεβαρημένου πράγματος. Ο οφειλέτης έχει το προνόμιο να εξακολουθεί να απολαμβάνει τα ωφελήματα του βεβαρημένου πράγματος και διευκολύνεται έτσι στην εξόφληση της ασφαλιζόμενης απαίτησης⁷⁰.

Σε μια υποθήκη μπορούν να συμμετέχουν πολλά πρόσωπα, αγοραστές ή πωλητές όπως⁷¹:

- Ο παραχωρητής δηλαδή αυτός που παραχωρεί την υποθήκη,
- Ο κύριος του ακινήτου,
- Ο οφειλέτης της ασφαλιζόμενης απαίτησης,
- Ο δανειστής της ασφαλιζόμενης απαίτησης, δηλαδή ο ενυπόθηκος δανειστής, αλλά και ο προσημειούχος δανειστής.

Εκτός από τα πρόσωπα, κυρίαρχη θέση κατέχουν και οι αρχές που διέπουν μια διαδικασία υποθήκης.

Σε ξένο ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα. Η υποθήκη αποκτάται μόνο σε ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν, καθώς και στην επικαρπία τέτοιων ακινήτων, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή. Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών. Τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση (Α.Κ., α. 1257, 1259, 1260 και 1261). Στα άρθρα 1162 και 1163 του Α.Κ., αναφέρονται λεπτομερώς ποιοι έχουν τίτλο από το νόμο για την απόκτηση υποθήκης -μεταξύ των οποίων είναι ο ενυπόθηκος δανειστής στο ενυπόθηκο ακίνητο- ή τίτλο από δικαστική απόφαση. Η υποθήκη υπάρχει από την προσήκουσα εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο (Α.Κ., α. 1268)⁷².

3.2.1. Εννοιολογικός Προσδιορισμός

Υποθήκη είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο που εξασφαλίζει ορισμένη απαίτηση με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο (Α.Κ., άρθρο 1257).⁷³ Η απαίτηση του δανειστή αναφέρεται σε ορισμένη χρηματική αξία. Η υποθήκη μπορεί να καλύπτει ολόκληρη την απαίτηση ή και ορισμένο μόνο τμήμα αυτής.⁷⁴

Η υποθήκη αποτελεί:

⁷⁰ Εμπράγματο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 336-337, παρ. 4, 5 και 6.

⁷¹ Εμπράγματο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 338, παρ. 3.

⁷² Εμπράγματο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 339, παρ. 1.

⁷³ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 376, παρ. 7.

⁷⁴ Εμπράγματο Δίκαιο & Εθνικό Κτηματολόγιο, Ερμηνεία κατά Άρθρο Νομολογία, α. 1118-1345, Τάσος Α. Αθανασόπουλος, τ. 2, Αθήνα 2010, σελ.623, παρ. 3-5.

Ø Εμπράγματο δικαίωμα (Α.Κ., α. 973 και 1257), χωρίς να είναι υποχρεωτικό να περιέλθει η κατοχή του ενυπόθηκου στο δανειστή,

Ø Παρεπόμενο δικαίωμα (Α.Κ., α. 1258), καθόσον παρέχεται μόνο για εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης,

Ø Δικαίωμα αδιαίρετο, με την έννοια ότι καταλαμβάνει ολόκληρο το ενυπόθηκο πράγμα-αντικείμενο και ασφαρίζει ολόκληρη την απαίτηση, για την εξασφάλιση της οποίας συστήθηκε

Ø Αποβλέπει στην προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα (1257 ΑΚ),⁷⁵

Ø Δικαιούχος της υποθήκης και δανειστής είναι πάντοτε το ίδιο πρόσωπο⁷⁶. Οι ιδιότητες αυτές δε μπορούν να χωριστούν.

Λόγω του γεγονότος ότι η υποθήκη είναι μέρος της εμπράγματης ασφάλειας συνεπώς και οι αρχές τους είναι όμοιες μεταξύ τους, δηλαδή:

α. Το πράγμα ή το δικαίωμα ως αντικείμενο,

β. Εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης,

γ. Η αρχή «ουδενί δουλεύει το ίδιον»,

δ. Η αρχή του παρεπομένου,

ε. Η αρχή του αδιαιρέτου⁷⁷.

Τα εννοιολογικά στοιχεία της υποθήκης είναι το ακίνητο, η ασφαλιζόμενη απαίτηση και η προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή. Αντικείμενο υποθήκης αποτελεί μόνο κάποιο ξένο ακίνητο, δηλαδή ακίνητο που ανήκει στον οφειλέτη της ασφαλιζόμενης απαίτησης είτε σε τρίτο (ενυπόθηκο οφειλέτη). Η ασφαλιζόμενη απαίτηση πρέπει να είναι χρηματική ή αποτιμητή σε χρήμα. Σκοπός και περιεχόμενο του δικαιώματος της υποθήκης είναι η προνομιακή ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης από την αξία της βεβαρημένης κυριότητας. Η προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή δεν έχει σχέση με τα προνόμια εκτέλεσης και η σημασία τους εκδηλώνεται στη διαδικασία, κατάταξης των δανειστών στον πίνακα κατάταξης.

Σε μια υποθήκη συμμετέχουν τα εξής πρόσωπα:

- ✓ Ο παραχωρητής της υποθήκης,
- ✓ Ο κύριος του ακινήτου,
- ✓ Ο οφειλέτης
- ✓ Ο δανειστής της ασφαλιζόμενης απαίτησης.

Ο παραχωρητής είναι συνήθως και οφειλέτης και κύριος, δεν αποκλείεται όμως να υπάρχει διαφοροποίηση των προσώπων, δηλαδή άλλος να είναι ο οφειλέτης και άλλος ο παραχωρητής. Δικαιούχος της υποθήκης και δανειστής είναι πάντοτε το ίδιο πρόσωπο. Οι ιδιότητες αυτές δε μπορούν να χωριστούν.⁷⁸

⁷⁵ Εμπράγματο Δίκαιο & Εθνικό Κτηματολόγιο, Ερμηνεία κατά Άρθρο Νομολογία, α. 1118-1345, Τάσος Α. Αθανασόπουλος, τ. 2, Αθήνα 2010, σελ.624, παρ. 1-2.

⁷⁶ Η εξασφάλιση των πιστώσεων, Εμπράγματη Ασφάλεια, Απ. Γεωργιάδη, Εκδ. Β', 2008, σελ. 45, παρ. 4.

⁷⁷ Η ανάλυση των αρχών της εμπράγματης ασφάλειας βρίσκεται στις σελίδες 8-9

⁷⁸ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 378, παρ. 2.

Το δικαίωμα για εγγραφή υποθήκης παρέχεται είτε από τον οφειλέτη, είτε από τρίτον, υπέρ του οφειλέτη. Αυτός που παραχωρεί την υποθήκη απαιτείται να είναι κύριος του ακινήτου (Α.Κ., 1265). Τρίτος, κύριος του ενυπόθηκου, είναι αυτός που παραχώρησε την υποθήκη με σκοπό την εξασφάλιση της πληρωμής ξένου χρέους ή και αυτός που απέκτησε το ακίνητο βεβαρημένο με υποθήκη, χωρίς όμως να διαδεχθεί και την οφειλή. Τρίτος ακόμη θεωρείται και ο μετά την εγγραφή της υποθήκης καθολικός ή ειδικός διάδοχος του τρίτου, που παραχώρησε την υποθήκη για την εξασφάλιση ξένου χρέους.

Ο τρίτος κύριος (ή συγκύριος, επικαρπωτής, συνεπικαρπωτής) του ενυπόθηκου, δεν νομιμοποιείται παθητικά να εναχθεί για την εξόφληση του χρέους ούτε υπόκειται σε καταδίκη για την πληρωμή του εκτός αν ενέχεται προσωπικά για την εξόφληση του χρέους. Η παραχώρηση υποθήκης από εγγυητή σε δικό του ακίνητο για εξασφάλιση της οφειλής του από εγγύηση, δεν θεωρείται παραχώρηση από τρίτον.⁷⁹

Η επιβάρυνση του ακινήτου με υποθήκη δεν στερεί από τον κύριο αυτού την εξουσία να προβεί σε πράξεις διάθεσης. Εξακολουθώντας όμως να διατηρεί την κατοχή του ενυπόθηκου και χωρίς να περιορίζεται στις εξουσίες γενικώς της κυριότητας -εκτός από τον εμπράγματο περιορισμό που υφίσταται με την υποθήκη- ο κύριος του βαρυνόμενου με την υποθήκη ακινήτου μπορεί και να συλλέγει τους καρπούς, να εισπράττει τα μισθώματα του, να κόβει τα δέντρα κλπ.⁸⁰

Εκτείνεται επίσης η υποθήκη και στους φυσικούς καρπούς του ενυπόθηκου μετά τον αποχωρισμό τους. Πράγματι, όπως προκύπτει από τον συνδυασμό των Α.Κ., α. 1064, 1257 και 1283, οι καρποί αυτοί ως κινητά πλέον πράγματα, εφόσον αποχωριστούν, ανήκουν στον κύριο του ενυπόθηκου και εξακολουθούν να είναι υπέγγυα με την αρχική υποθήκη, εκτός αν ο κύριος τους μεταβιβάσει σε τρίτους, οπότε και επέρχεται απόσβεση του υποθηκικού δικαιώματος.⁸¹

Είναι όμως δυνατή η συμφωνία μεταξύ του κυρίου και του ενυπόθηκου δανειστή, ώστε ο πιστωτής να λαβαίνει τους καρπούς του ενυπόθηκου κτήματος, τους οποίους και να καταλογίζει στο ενυπόθηκο χρέος. Σε περιπτώσεις επίσης υποθηκευμένης επικαρπίας, ο επικαρπωτής δικαιούται να παραχωρήσει με ενοχική συμφωνία στον ενυπόθηκο δανειστή την καρποληψία του κτήματος. Έτσι, ο κύριος του ενυπόθηκου μπορεί να το εκποιήσει σε τρίτο (π.χ., με πώληση, γονική παροχή, δωρεά, κλπ.) και να παραχωρήσει υπέρ άλλου δανειστή δεύτερη κατά σειρά υποθήκη ή να συστήσει σε αυτό επικαρπία κλπ. Επίσης, είναι φανερό ότι τα δικαιώματά του αυτά δεν αντιτάσσονται στον ενυπόθηκο δανειστή, εφόσον η υποθήκη του συστήθηκε πριν από τη γέννηση των παραπάνω δικαιωμάτων, πράγμα που έχει κυρίως σημασία σε περίπτωση πλειστηριασμού του βεβαρημένου με υποθήκη ακινήτου, λόγω μη πληρωμής της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Σε περίπτωση εκποίησης του βεβαρημένου ακινήτου, το δικαίωμα της υποθήκης ακολουθεί το βεβαρημένο με αυτή πράγμα, σύμφωνα με την αρχή της εξουσίας παρακολούθησης, που χαρακτηρίζει το δικαίωμα της υποθήκης. Συνεπώς ο κτήτορας υπόκειται στην υποθηκική αγωγή του εμπράγματος δανειστή, αν δεν πληρωθεί το χρέος του.

⁷⁹ Εμπράγματο Δίκαιο & Εθνικό Κτηματολόγιο, Ερμηνεία κατά Άρθρο Νομολογία, α. 1118-1345, Τάσος Α. Αθανασόπουλος, τ. 2, Αθήνα, 2010, σελ.623-624, παρ. 3-5.

⁸⁰ Το Δίκαιο της εμπραγμάτου ασφαλείας, Α. Στχυριδάκη, σελ. 79, παρ. 7.

⁸¹ Το Δίκαιο της εμπραγμάτου ασφαλείας, Α. Στχυριδάκη, σελ. 79, παρ. 9.

3.2.2. Το Αντικείμενο της Υποθήκης

Αντικείμενο υποθήκης είναι το οποιοδήποτε δικαίωμα κυριότητας σε ακίνητο ή το δικαίωμα επικαρπίας για όσο χρόνο διαρκεί αυτή. Τα ακίνητα πρέπει να είναι δεκτικά εκποίησης, και για αυτό είναι ανεπίδεκτα υποθήκης όσα ακίνητα αποτελούν πράγματα εκτός συναλλαγής (Α.Κ., 966 έως 971) εφόσον διατηρούν την ιδιότητα τους αυτή. Τα ακίνητα του δημοσίου που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του, που δεν είναι πράγματα εκτός συναλλαγής, πρέπει να θεωρηθούν επιδεκτικά υποθήκευσης, αφού υπόκεινται ήδη σε κατάσχεση. Επίσης τα ακίνητα του αλλοδαπού κράτους που βρίσκονται στην Ελλάδα, εφόσον δεν εξυπηρετούν διπλωματικούς σκοπούς, αποτελούν αντικείμενο υποθήκης⁸².

Αντικείμενο υποθήκης μπορεί να είναι και ιδανικό μέρος κυριότητας ακινήτου, διακριτό τμήμα ακινήτου με οποιοδήποτε τίτλο και χωρίς προηγούμενο χωρισμό του ακινήτου. Επίσης, η μεταγραφή της σχετικής δικαιοπραξίας, η πλήρης, ή ψιλή, καθαρή ή με αίρεση κυριότητα, η προσδοκία του υπό αίρεση κυρίου, οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ακόμη και μελλοντικού να αναγερθεί οικοδομήματος⁸³:

(i). Τα κινητά: Κινητά δεν υποθηκούνται εκτός αν υπάρχει πρόβλεψη σε ειδική διάταξη όπως στο ν 4112/29. Γνήσια υποθήκη κινητού πρόκειται στην υποθήκευση πλοίου ή αεροσκάφους (ΝΔ 3899/58, πλοίο και ΝΔ 4536/66, αεροσκάφους). Το πλοίο πρέπει να είναι νηολογημένο. Δεν είναι δυνατή στα πολεμικά πλοία⁸⁴,

(ii). Ο κανόνας: Με την υπόψη διάταξη καθιερώνεται ο κανόνας ότι η υποθήκη αποκτάται σε ακίνητα τα οποία μπορούν να εκποιηθούν, Πρέπει να είναι δεκτικά συναλλαγής,

(iii). Σε ιδανική μερίδα: Υποθήκη μπορεί να αποκτηθεί και σε ιδανική μερίδα εξ αδιαιρέτου, εκτός αν απαγορεύεται σε ορισμένες περιπτώσεις από το νόμο (π.χ., α. 20 ΠΔ της 22/30-9-1931). Το δικαίωμα υποθήκης σε ιδανική μερίδα δεν βλάπτεται σε περίπτωση διανομής του κοινού. Αν μετά την υποθήκευση ιδανικής μερίδας χωρίσει κατάσχεση, ο συγκύριος δεν επιτρέπεται να ζητήσει διανομή του όλου ακινήτου, γιατί αυτό θα συνιστούσε διάθεση, η οποία όμως είναι απαγορευμένη κατά τον ΚΠολΔ⁸⁵,

(iv). Σε ορισμένο τμήμα ακινήτου: Υπάρχει δυνατότητα απόκτησης υποθήκης σε ορισμένο συγκεκριμένα τμήμα ακινήτου, προς προστασία των τρίτων και ασφάλεια των συναλλαγών⁸⁶. Τούτο όμως πραγματοποιείται μόνο βάσει τίτλου από ιδιωτική βούληση,

(v). Κυριότητα υπό αίρεση: Χωρεί υποθήκευση κυριότητας ακινήτου που τελεί υπό διαλυτική αίρεση, όχι όμως και επί ακινήτου του οποίου η κυριότητα τελεί υπό αναβλητική αίρεση,

(vi). Περιορισμένη κυριότητα: Αυτή, δηλαδή η βαρυνόμενη με περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα μπορεί να καταστεί αντικείμενο υποθήκης. Η σύσταση δουλείας μετά την εγγραφή υποθήκης δεν βλάπτει το υποθηκικό δικαίωμα. Η από τον κύριο του δεσπόζοντος

⁸²Εμπράγματο Δίκαιο, Σπυριδάκης Ι. 2001, σελ. 368, παρ. 1.

⁸³Εμπράγματο Δίκαιο, Σπυριδάκης Ι. 2001, σελ. 368, παρ. 2.

⁸⁴Εμπράγματο Δίκαιο, Σπυριδάκης Ι. 2001, σελ. 368, παρ. 3.

⁸⁵ Εμπράγματο Δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατά άρθρο), τ. Δ', ημιτ. Β', α. 1142-1345 και Κτηματολόγιο, Βασίλης Α. Βαθρακοκοίλης, Αθήνα 2008, σελ. 567, παρ. 3.

⁸⁶Εμπράγματο Δίκαιο, Σπυριδάκης Ι. 2001, σελ. 368, παρ. 4.

ενυπόθηκου ακινήτου παραίτηση από τη δουλεία δεν βλάπτει τον ενυπόθηκο δανειστή, έναντι του οποίου δεν ισχύει η παραίτηση (Α.Κ., 1134). Η ψιλή κυριότητα μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο υποθήκης, όπως αυτή που βαρύνεται με επικαρπία,

(vii). Επί επικαρπίας: Δυνατή είναι και η σύσταση υποθήκης σε επικαρπία ακινήτου, εφόσον είναι δεκτική εκποίησης, η οποία διαρκεί έως την απόσβεση της επικαρπίας. Πρέπει να έχει συσταθεί από τρίτο. Ο κύριος του ακινήτου δεν μπορεί να αποχωρήσει από το πλήρες δικαίωμα της κυριότητας την επικαρπία και να υποθηκεύσει μόνον αυτή. Η υποθήκευση της επικαρπίας είναι δυνατή ανεξάρτητα αν συμφωνήθηκε μεταβιβαστή ή όχι. Μπορεί να αφορά και την επικαρπία σε ιδανική μερίδα ακινήτου. Για τη σύστασή της ισχύουν οι διατάξεις που αφορούν τη σύσταση υποθήκης κυριότητας ακινήτου. Μπορεί να αποκτηθεί δυνάμει τίτλου από ιδιωτική βούληση, από το νόμο ή από δικαστική απόφαση, αφού στο νόμο δεν υπάρχει διάκριση. Μπορεί να γίνει αντικείμενο υποθήκης αν έχει συσταθεί υπέρ τρίτου η επικαρπία. Δεν μπορεί όμως ο κύριος να αποχωρήσει από το πλήρες δικαίωμα της κυριότητας την επικαρπία και να υποθηκεύσει μόνον αυτή. Ούτε ο δανειστής μπορεί να εγγράφει υποθήκη μόνον στην επικαρπία, όταν το ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον οφειλέτη. Η υποθήκευση της επικαρπίας είναι δυνατή και αν αυτή κατά τη σύστασή της ορίστηκε η αμεταβίβαστη. Έτσι στην υπόψη περίπτωση διατηρείται ο κανόνας της Α.Κ., α. 1166. Επικαρπωτής ακινήτου δεν είναι αναγκαίο να είναι ο ίδιος οφειλέτης στην περίπτωση που η ψιλή κυριότητα ή επικαρπία ανήκει σε περισσότερους. Απόσβεση της υποθήκης επέρχεται με το θάνατο του επικαρπωτή ή την πάροδο της προθεσμίας για την οποία έχει συσταθεί η επικαρπία. Αν ο επικαρπωτής αποκτήσει και την ψιλή κυριότητα η υποθήκη δεν επεκτείνεται στην πλήρη κυριότητα, γιατί η ψιλή κυριότητα δεν είναι παρεπόμενο της επικαρπίας⁸⁷,

(viii). Ιδιοκτησία ορόφου ή διαμερίσματος: Μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο υποθήκης ιδιοκτησία διακεκριμένη ορόφου ή διαμερίσματος (Ν. 3741/29) καθώς και η διηρημένη ή κάθετη ιδιοκτησία σε οικοδόμημα που ανεγείρεται σε ενιαίο οικόπεδο (ΝΔ. 1024/71). Δυνατή επίσης είναι η παραχώρηση υποθήκης σε ορισμένο χωριστό όροφο οικοδομής η οποία δεν έχει ακόμη κατασκευαστεί. Πρέπει όμως, για την εγκυρότητά της, να έχει συσταθεί ιδιοκτησία ορόφου υπέρ του παραχωρούντος την υποθήκη και αυτός να έχει καταστεί συγκύριος του γηπέδου επί του οποίου η οικοδομή. Αν έχει συσταθεί ιδιοκτησία δεν μπορεί να υποθηκευθεί το όλο οικόπεδο ενιαίως αλλά για συγκεκριμένη ιδιοκτησία με το αντιστοιχούν σ' αυτή ποσοστό επί του οικοπέδου⁸⁸.

(ix). Μεταλλειοκτησία: Η μεταλλειοκτησία μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο υποθήκης σε μηχανικές ή άλλες εγκαταστάσεις (Ν. 4112/1929): Κατά τη διάταξη της παρ. 1 του α. 1 του Ν. 4112/1929, *(δια την ασφάλεια του δανείου ή άλλης πιστώσεως παρεχομένης εις βιομηχανικώς ή άλλες επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν μονίμως μηχανικούς ή άλλες εγκαταστάσεις, επιτρέπεται η σύσταση υποθήκης εκτός του οικοδομήματος και επί των εν αυτό μηχανημάτων, εγκαταστάσεων και λοιπών προσαυξημάτων συμπεπηγμένων τω οικοδομήματι ή τω εδάφει αυτού είτε εγκατεστημένων η νομίμως εντεθειμένων εν αυτοίς)*. Όπως προκύπτει από τα προαναφερόμενα προϋποθέσεις για την εφαρμογή των διατάξεων του είναι⁸⁹: (i). η υποθήκευση του ακινήτου να γίνεται με βάση τίτλο ιδιωτικής βούλησης (και όχι με βάση τίτλο από δικαστική απόφαση ή από το νόμο, (ii). η ασφαλιζόμενη απαίτηση να είναι δάνειο ή πίστωση και (iii) η παροχή του δανείου ή της πίστωσης να γίνεται σε βιομηχανικές ή άλλες επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν μονίμως μηχανήματα ή άλλες εγκαταστάσεις.

⁸⁷ Εμπράγματο Δίκαιο, Σπυριδάκης Ι. 2001, σελ. 369-370, παρ. 7-8.

⁸⁸ Εμπράγματο Δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατά άρθρο), τ. Δ', ημ. Β', α. 1142-1345 και Κτηματολόγιο, Βασίλης Α. Βαθρακοκοίλης, Αθήνα 2008, σελ. 570, παρ. 1.

⁸⁹ Εμπράγματο Δίκαιο, Σπυριδάκης Ι. 2001, σελ. 371, παρ. 3.

Οι διατάξεις του άνω νόμου εφαρμόζονται όχι μόνο όταν το ενυπόθηκο ακίνητο είναι βιομηχανικό, αλλά και οποιοδήποτε άλλο “επιχειρηματικό”, στο οποίο η οφειλέτρια επιχείρηση κάνει χρήση μόνιμων εγκαταστάσεων. Η άποψη ότι ο Ν. 4112/1929 εφαρμόζεται για κάθε ενυπόθηκη οφειλέτρια επιχείρηση όταν χρησιμοποιεί μόνιμες εγκαταστάσεις έχει γίνει ως τώρα πάγια δεκτή χωρίς την έκφραση οποιασδήποτε θεωρητικής ή νομολογιακής εναντίωσης. Αντίθετη άποψη, ότι δηλαδή, ο ειδικός αυτός νόμος καθιερώθηκε αποκλειστικά και μόνο για τα εργοστάσια και τις βιομηχανικές επιχειρήσεις, και όχι περαιτέρω για οποιαδήποτε άλλη επιχείρηση η οποία χρησιμοποιεί, πέρα από μηχανικές, και οποιεσδήποτε άλλες πάγιες εγκαταστάσεις έρχεται σε αντίθεση όχι μόνο με το σαφές γράμμα του και τα διαλαμβανόμενα στην αιτιολογική έκθεσή του, αλλά και με το πνεύμα του, καθόσον δεν μπορεί να υπάρξει αμφιβολία ότι ο σκοπός που απέβλεψε ο νομοθέτης ήταν να διασφαλίσει την υποθηκική πίστη που παρέχεται μέσω (τραπεζικών ιδίως) χρηματοδοτήσεων σε επιχειρήσεις γενικώς και όχι στις βιομηχανικές ειδικώς περιορισμός ο οποίος διόλου δεν θα μπορούσε να δικαιολογηθεί⁹⁰.

Μπορεί να διενεργηθεί αναγκαστική εκποίηση των μηχανημάτων και λοιπών εγκαταστάσεων επί των οποίων έχει εγγραφεί υποθήκη, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, κατόπιν επίσπευσης οιοδήποτε τρίτου δανειστή, χωρίς τη συναίνεση του ενυπόθηκου δανειστή ή την εξόφληση της ενυπόθηκης απαίτησης και τούτο, γιατί ο νομοθέτης του νόμου αυτού με τις πιο πάνω διατάξεις θέλησε να καταστήσει σαφές ότι κανένα δικαίωμα τρίτου δεν μπορεί να αποκτηθεί επί των παραπάνω πραγμάτων με τη θέληση του οφειλέτη. Οι διατάξεις αυτές απαγορεύουν την οικειοθελή εκποίηση και όχι την επερχόμενη μέσω αναγκαστικής κατάσχεσης και πλειστηριασμού. Επομένως τα πράγματα εις τα οποία αναφέρονται οι παραπάνω διατάξεις, αφού αποτελούν μέρος της περιουσίας του ιδιοκτήτη και άρα είναι υπέγγυα δια την εξόφληση των χρεών του, μπορεί να κατασχεθούν και να εκπλειστηριασθούν είτε χωριστά είτε μαζί με το ακίνητο. Η ίδια λύση πρέπει να δοθεί και στην περίπτωση κατά την οποία πτώχευσει ο οφειλέτης και ο σύνδικος της πτώχευσης προβεί, κατόπιν αδείας του Εισηγητή της πτώχευσης, στην εκποίηση των μηχανημάτων σε τρίτο για την πρόοδο των εργασιών της πτώχευσης και άρα την ικανοποίηση των πιστωτών⁹¹.

3.2.3.Οι Ειδικές Αρχές που Διέπουν μια Υποθήκη

Από τις νομοθετικές ρυθμίσεις που σχετίζονται με την υποθήκη βάσει του Α.Κ., και των άρχων της εμπράγματης ασφάλειας, προκύπτουν και οι ακόλουθες αρχές που διέπουν την υποθήκη⁹²:

(i). Η αρχή της ειδικότητας. Βάσει αυτής το δικαίωμα της υποθήκης αποκτάται επί συγκεκριμένου ακινήτου και για την εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης (Α.Κ., α. 1264, 1266 και 1269),

(ii). Η αρχή της δημοσιότητας. Η υποθήκη δηλαδή συνίσταται το πρώτο από την προσήκουσα εγγραφή στα σχετικά βιβλία υποθηκών. Πριν από αυτή δεν υπάρχει -ακόμα και αν υπάρχει τίτλος- μη καταχωρημένος στα βιβλία. Με τη δημοσιότητα παρέχεται προστασία στους τρίτους (Α.Κ., α 1260 και 1268),

⁹⁰ Εμπράγματο Δίκαιο, Σπυριδάκης Ι. 2001, σελ. 372, παρ. 2.

⁹¹ Εμπράγματο Δίκαιο, Σπυριδάκης Ι. 2001, σελ. 373, παρ. 4.

⁹² Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 385, παρ. 5.

(iii). Η αρχή της αδυναμίας υποθήκευσης ίδιου πράγματος του παραχωρούντος την υποθήκη. Έτσι αντικείμενο υποθήκης μπορεί να καταστεί μόνο ξένο πράγμα,

(iv). Η αρχή της χρονικής προτεραιότητας, καθόσον παρέχεται δυνατότητα διαδοχικών υποθηκών του ίδιου ακινήτου, έτσι η μεταγραφή προσδιορίζει την προτεραιότητα μιας υποθήκης έναντι άλλης, αφού οι την ίδια ημέρα εγγραφείσες έχουν την ίδια τάξη (Α.Κ., 1272, 1300 και 1301),

(v). Η αρχή του παρεπόμενου καθόσον η υποθήκη συνιστά δικαίωμα παρεπόμενο (Α.Κ., 1257 και 1258). Διάσπαση, μερική, της εν λόγω αρχής επέρχεται επί υποθήκης που παρέχεται προς εξασφάλιση απαίτησης μελλοντικής ή υπό αίρεση (Α.Κ., 1258), και

(vi). Η αρχή του αδιαιρέτου, διατυπώνεται ως την πλήρη εξόφληση του χρέους και για οποιοδήποτε υπόλοιπό του εξακολουθεί η υπεγγυότητα του όλου βεβαρημένου πράγματος, χωρίς να επέρχεται ανάλογη απαλλαγή του βεβαρημένου ακινήτου. Το ίδιο ισχύει επί υποθήκης πολλών ακινήτων για την ίδια απαίτηση⁹³.

Στις εκδηλώσεις της αρχής του αδιαιρέτου εντάσσονται οι παρακάτω περιπτώσεις:

(i). Αν συσταθεί υποθήκη σε ακίνητο και ακολουθήσει διαίρεση του ενυπόθηκου ακινήτου σε περισσότερα αυτοτελή μέρη, καθένα από τα μέρη αυτά είναι υπέγγυο για όλη την απαίτηση,

(ii). Αν συσταθεί υποθήκη σε ακίνητο και ακολουθήσει τεμαχισμός της ασφαλιζόμενης απαιτήσεως σε περισσότερα μέρη, το ενυπόθηκο ακίνητο ασφαρίζει κάθε μέρος της απαίτησης.

(iii). Αν επέλθει μερική εξόφληση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, εξακολουθεί να ισχύει η υπεγγυότητα ολόκληρου του ενυπόθηκου ακινήτου,

(iv). Αν το ποσό της εγγραφής είναι μικρότερο από την ασφαλιζόμενη απαίτηση, με την καταβολή του δεν επέρχεται απόσβεση της υποθήκης, διότι, σύμφωνα με την αρχή του αδιαιρέτου ασφαρίζεται ολόκληρη η απαίτηση (Α.Κ., 1281, με εξαίρεση την περίπτωση του Α.Κ., 1294). Αντίθετα απόσβεση της υποθήκης επέρχεται με την καταβολή ολόκληρης της ασφαλιζόμενης απαιτήσεως, που σημαίνει με την εξόφληση του ποσού που οφείλεται και όχι του ποσού που έχει εγγραφεί στα βιβλία υποθηκών,

(v). Στην περίπτωση που για την ίδια απαίτηση παραχωρείται υποθήκη σε περισσότερα ακίνητα, καθένα από αυτά είναι υπέγγυο για την ασφαλιζόμενη απαίτηση μέχρι την πλήρη εξόφληση της.

Ιδιαίτερη σημασία για τον ενυπόθηκο δανειστή έχει η αρχή της προτίμησης, σύμφωνα με την οποία κάποιος έχει το δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από την περιουσία του οφειλέτη σε περίπτωση κατά την οποία αυτή δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση όλων των δανειστών του. Σε αντίθεση λοιπόν με την περίπτωση κατά την οποία κανένας δανειστής δεν απολαμβάνει των προνομίων της υποθήκης, οπότε η ικανοποίησή τους από την περιουσία του οφειλέτη θα είναι σύμμετρη (αρχή της σύμμετρης ικανοποίησης των δανειστών). Η ύπαρξη υποθήκης υπέρ ενός δανειστή επί ακινήτου του οφειλέτη σε περίπτωση επίσπευσης αναγκαστικής εκτέλεσης από οποιονδήποτε δανειστή συνεπάγεται την προνομιακή ικανοποίηση του ενυπόθηκου δανειστή, σύμφωνα με την αρχή της προνομιακής ικανοποίησης των εμπραγμάτως ασφαλιζόμενων απαιτήσεων. Αν στο ακίνητο έχουν εγγραφεί παραπάνω από μια υποθήκες ή προσημειώσεις υποθηκών, τότε ως προς τη σειρά ικανοποίησης των με εμπράγματα ασφάλεια δανειστών ισχύει η αρχή της

⁹³ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 387-389, παρ. 3-12.

χρονικής προτεραιότητας, σύμφωνα με την οποία η ικανοποίηση των δανειστών λαμβάνει χώρα κατά τη σειρά εγγραφής του προνομίου⁹⁴.

Σύμφωνα με την αρχή της ειδικότητας, όπως αυτή ισχύει στο σύστημα των εμπράγματων ασφαλειών, η υποθήκη μπορεί να συσταθεί μόνο επί συγκεκριμένου και ορισμένου ακινήτου. Με την αρχή του αδιαιρέτου εκφράζεται το αδιαίρετο της υποθηκικής ευθύνης ως προς δύο επιμέρους κατευθύνσεις:

(i). Το δικαίωμα καταλαμβάνει ολόκληρο το βαρυνόμενο πράγμα και

(ii). Το δικαίωμα ασφαρίζει ολόκληρη την απαίτηση.

Συνέπειες της εν λόγω αρχής είναι οι εξής:

(i). Η υποθήκη βαρύνει ολόκληρο το πράγμα, χωρίς να μπορεί να συσταθεί σε μέρος μόνο του πράγματος ή σε μέρος μόνο της αξίας αυτού. Ιδανικό μέρος πράγματος μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο υποθήκης,

(ii). Μέχρι την εξόφληση όλης της ασφαλιζόμενης απαίτησης είναι υπέγγυο ολόκληρο το βαρυνόμενο πράγμα, χωρίς να έχει σημασία η μερική εξόφληση. Το γεγονός υποδηλώνει ότι παρά μόνο ως προς το ύψος του υπολειπόμενου ποσού πρέπει να ικανοποιηθεί προνομιακά ο ενυπόθηκος δανειστής,

(iii). Αν το πράγμα διαιρεθεί σε περισσότερα μέρη καθένα από αυτά παραμένει υπέγγυο για ολόκληρη την ασφαλιζόμενη απαίτηση και δημιουργούνται τόσες υποθήκες όσες και τα ακίνητα που θα προκύψουν. Τέτοια είναι και η περίπτωση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οικοπέδου, το οποίο ήδη πριν από τη σύσταση βαρύνεται με υποθήκη, περίπτωση η οποία θα αναλυθεί διεξοδικά κατωτέρω και συγκεκριμένα στο τρίτο κεφάλαιο της παρούσης εργασίας,

(iv). Αν η ασφαλιζόμενη απαίτηση διαιρεθεί σε περισσότερα αυτοτελή τμήματα, για κάθε τμήμα της απαίτησης ευθύνεται ολόκληρο το βαρυνόμενο πράγμα,

(v). Αν για την ίδια απαίτηση συσταθεί υποθήκη σε περισσότερα ακίνητα, μέχρι να εξοφληθεί ολοσχερώς η απαίτηση για κάθε βαρυνόμενο ακίνητο που είναι υπέγγυο για αυτήν⁹⁵.

Η παραχώρηση της υποθήκης είναι εμπράγματη δικαιοπραξία και μάλιστα αιτιώδης, στην οποία η αιτία συνίσταται στην εξασφάλιση απαίτησης. Αφηρημένη σύσταση υποθήκης, δηλαδή υποθήκη άνευ απαίτησης δεν είναι νοητή. Η υποθήκη έχει ως εκ τούτου παρεπόμενο χαρακτήρα σε σχέση με την δια αυτής ασφαλιζόμενη απαίτηση. Η υποθήκη δεν μπορεί να μεταβιβαστεί παρά μόνο από κοινού με την απαίτηση.

Για παράδειγμα στην περίπτωση της εκχώρησης της ενυπόθηκου απαίτησης εκ του νόμου ορίζεται και συµμεταβίβαση της υποθήκης. Για εκχώρηση ειδικά στην περίπτωση αυτή απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο προκειμένου να είναι δυνατή η καταχώριση της σημείωσης της εκχώρησης στο βιβλίο υποθηκών. Μαζί με την υποθήκη μεταβιβάζεται και η υποθηκική τάξη ή θέση. Ως προς την υποθηκική τάξη θα πρέπει να σημειωθεί ότι

⁹⁴ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 390, παρ. 1.

⁹⁵ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 390, παρ. 2.

οποιαδήποτε συμφωνία περί αμοιβαίας ανταλλαγής των θέσεων μεταξύ δανειστών, εγγεγραμμένων επί του αυτού ακινήτου, ή περί προτεραιότητας μεταξύ αυτών που ενέγραψαν υποθήκη κατά την αυτή ημέρα, μπορεί να έχει ενοχική μόνο ενέργεια και σε καμιά περίπτωση δεν αποκτά εμπράγματα καθώς η τάξη και η σειρά αποτελούν ουσιώδεις ιδιότητες του εμπραγμάτου δικαιώματος της υποθήκης και δεν μπορούν να μεταβληθούν με ιδιωτική βούληση⁹⁶.

3.2.4. *Είδη και Μορφές Υποθήκης*

Στην απλούστερη μορφή της, η υποθήκη, έχει ως αντικείμενο ακίνητο του προσωπικού οφειλέτη, στο οποίο εγγράφεται προς εξασφάλιση απαίτησης του δανειστή. Η βασική υποθηκική σχέση υφίσταται μεταξύ δανειστή και οφειλέτη, ο οποίος είναι συγχρόνως ενυπόθηκος αλλά και προσωπικός οφειλέτης. Η υποθήκη μπορεί όμως να εγγραφεί και σε ακίνητο κυριότητας τρίτου, ο οποίος στην περίπτωση αυτή είναι ο ενυπόθηκος οφειλέτης αλλά είναι πρόσωπο διαφορετικό από τον προσωπικό οφειλέτη. Τέτοια περίπτωση ενδέχεται να υπάρξει αν ο τρίτος παραχωρήσει με τίτλο από ιδιωτική βούληση υποθήκη επί του ακινήτου του ή αν το ακίνητο που αρχικά ανήκε στον προσωπικό οφειλέτη στη συνέχεια περιέλθει στην κυριότητα τρίτου⁹⁷.

Η υποθήκη συνήθως καταλαμβάνει το δικαίωμα της κυριότητας. Επίσης μπορεί να καταλαμβάνει το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας, αν δε η ψιλή κυριότητα καταστεί πλήρης τότε η υποθήκη επεκτείνεται σε ολόκληρη την κυριότητα. Υποθήκη μπορεί επίσης να καταλάβει το δικαίωμα της επικαρπίας, η ιδιαιτερότητα της περίπτωσης αυτής εντοπίζεται όταν η επικαρπία καταργείται, οπότε η υποθήκη δεν έχει πλέον αντικείμενο. Τέλος, είναι δυνατή η εγγραφή της υποθήκης σε περισσότερα από ένα ακίνητα προς εξασφάλιση της ίδιας απαίτησης, οπότε πρόκειται για πολλαπλή υποθήκη, η οποία εξετάζεται λεπτομερώς στην οικεία θέση⁹⁸.

3.2.5. *Η Πολλαπλή Υποθήκη*

Η πολλαπλή υποθήκη ουσιαστικά αποτελεί μια ειδικότερη περίπτωση υποθήκης, κατά την οποία για την εξασφάλιση της ίδιας απαίτησης βαρύνονται με την υποθήκη περισσότερα ακίνητα, καθένα από τα οποία μπορούν να ανήκουν είτε στον ίδιο τον προσωπικό οφειλέτη ή εγγυητή είτε σε τρίτον. Τρίτος είναι τόσο ο ενυπόθηκος οφειλέτης, δηλαδή ο κύριος του ενυπόθηκου πράγματος ο οποίος όμως δεν υπέχει προσωπική ευθύνη για την ασφαλιζόμενη απαίτηση όσο και ο παραχωρήσας την υποθήκη μη κύριος, εφόσον ακολουθήσει η έγκριση της παραχώρησης από τον κύριο κατά την Α.Κ., α. 239. Η εγγραφή της υποθήκης μπορεί να λάβει χώρα είτε ταυτόχρονα ή και διαδοχικά. Ο τίτλος εγγραφής της υποθήκης μπορεί να

⁹⁶ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 391, παρ. 4.

⁹⁷ Αστικός Κώδικας. Κατ' άρθρον Ερμηνεία, Δίκαιο & Οικονομία, Α. Γεωργιάδης-Μ. Σταθόπουλος, 1997, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 123-124, παρ. 8.

⁹⁸ Αστικός Κώδικας. Κατ' άρθρον Ερμηνεία, Δίκαιο & Οικονομία, Α. Γεωργιάδης-Μ. Σταθόπουλος, 1997, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 123-124, παρ. 9.

είναι από το νόμο, από δικαστική απόφαση αλλά και από ιδιωτική βούληση. Επίσης μπορεί να πρόκειται και για τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη. Όλες αυτές οι περιπτώσεις υπάγονται στην έννοια της πολλαπλής υποθήκης⁹⁹.

Η μορφή αυτή υποθήκης συναντάται στις περιπτώσεις που ένα ακίνητο είναι υποθηκευμένο με άλλες υποθήκες ή προσημειώσεις υπέρ διαφόρων πιστωτών ή και του ίδιου πιστωτή για άλλες απαιτήσεις του που εξαντλούν μερικώς ή και ολικώς την αξία του, είτε λόγω της μικρής σε σχέση με την προς εξασφάλιση απαίτηση, αξίας του ή στις περιπτώσεις που η αξία του υποθηκευμένου ακινήτου είναι αρκετή για την εξασφάλιση του αρχικού ποσού της απαίτησης, είναι σοβαρό όμως το ενδεχόμενο το ποσό αυτό να αυξηθεί λόγω της πρόσθεσης των τόκων, συμβατικών ή υπερημερίας. Πολλαπλή υποθήκη αντίθετα δεν υφίσταται όταν αυτή επιβαρύνει ένα ακίνητο προς εξασφάλιση περισσότερων απαιτήσεων του ίδιου δανειστή, είτε πρόκειται για ενιαία υποθήκη ή για περισσότερες υποθήκες.¹⁰⁰

Ιδιαίτερη είναι η περίπτωση κατά την οποία η ασφαλιζόμενη απαίτηση διαιρείται στη συνέχεια λόγω εκχώρησης αυτής από τον ενυπόθηκο δανειστή -όπως και η συνηθέστατη στην πράξη περίπτωση- κατά την οποία υπάρχει εγγραφή υποθήκης για ένα ποσό της απαίτησης και προσημείωση υποθήκης για το υπόλοιπο μέρος αυτής προς περιορισμό των σχετικών εξόδων. Στις περιπτώσεις αυτές υποστηρίζεται η άποψη ότι δεν υπάρχει πολλαπλή υποθήκη. Η θέση αυτή είναι αποδεκτή τόσο για την πρώτη περίπτωση στο πλαίσιο της οποίας η εκχώρηση δεν δημιουργεί τα στοιχεία εκείνα που απαιτούνται για την ύπαρξη πολλαπλής υποθήκης όσο και στην περίπτωση της παράλληλης επιβάρυνσης του ακινήτου με προσημείωση και υποθήκη¹⁰¹.

Οι προαναφερόμενες περιπτώσεις όμως θα πρέπει να διαχωριστούν από τις ανάλογες κατά τις οποίες υπάρχει εγγεγραμμένη υποθήκη σε ένα ακίνητο και προσημείωση υποθήκης σε άλλο, η οποία στη συνέχεια τρέπεται σε υποθήκη. Λόγω της μεταγενέστερης αυτής μετατροπής της προσημείωσης σε υποθήκη παρουσιάζονται περισσότερα του ενός βεβαρημένα ακίνητα, τα οποία εξασφαλίζουν την είσπραξη μιας και της αυτής απαίτησης, οπότε συντρέχουν οι προϋποθέσεις της πολλαπλής υποθήκης. Πολλαπλή υποθήκη δεν υπάρχει ούτε όταν τον αρχικό κύριο του ενυπόθηκου διαδέχονται με καθολική ή ειδική διαδοχή περισσότεροι οι οποίοι καθίστανται εξ αδιαιρέτου συγκύριοι. Στην περίπτωση αυτή βέβαια εξακολουθεί να ισχύει η αρχή του αδιαιρέτου -με όλες τις συνέπειες που αυτή επιφέρει-. Επίσης, θα πρέπει βέβαια να σημειωθεί ότι υπό τις κατάλληλες συνθήκες δεν αποκλείεται να συντρέχουν οι όροι της πολλαπλής υποθήκης, όπως για παράδειγμα εάν υπάρξει διανομή του ενυπόθηκου ή σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε αυτό από τους περισσότερους συνδικαιούχους, οπότε δημιουργούνται περισσότερα από ένα αντικείμενα για την συσταθείσα υποθήκη. Οι περιπτώσεις αυτές λόγω της ιδιαιτερότητας και της έκτασης για την ανάλυσή τους αναπτύσσονται σε ξεχωριστό κεφάλαιο στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας¹⁰².

Ως ανωτέρω εν συντομία αναφέραμε η πολλαπλή υποθήκη υφίσταται στην περίπτωση κατά την οποία για την εξασφάλιση μιας και της αυτής απαίτησης, βαρύνονται με υποθήκη

⁹⁹ Αστικός Κώδικας. Κατ' άρθρον Ερμηνεία, Δίκαιο & Οικονομία, Α. Γεωργιάδης-Μ. Σταθόπουλος, 1997, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 125, παρ. 2.

¹⁰⁰ Αστικός Κώδικας. Κατ' άρθρον Ερμηνεία, Δίκαιο & Οικονομία, Α. Γεωργιάδης-Μ. Σταθόπουλος, 1997, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 124, παρ. 2.

¹⁰¹ Αστικός Κώδικας. Κατ' άρθρον Ερμηνεία, Δίκαιο & Οικονομία, Α. Γεωργιάδης-Μ. Σταθόπουλος, 1997, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 124-125, παρ.3-4.

¹⁰² Αστικός Κώδικας. Κατ' άρθρον Ερμηνεία, Δίκαιο & Οικονομία, Α. Γεωργιάδης-Μ. Σταθόπουλος, 1997, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 128-129, παρ.1.

περισσότερα από ένα ακίνητα. Τα ακίνητα αυτά είναι δυνατό να ανήκουν στον ίδιο τον οφειλέτη ή και σε τρίτο, στο ίδιο πρόσωπο ή και σε διαφορετικά. Επίσης η σύσταση της υποθήκης δύναται να λάβει χώρα κατά τον ίδιο ή διάφορο χρόνο, επί τη βάσει ενός ή και περισσότερων τίτλων. Προκειμένου λοιπόν να υπάρξει πολλαπλή υποθήκη απαιτείται η συνδρομή των εξής στοιχείων¹⁰³:

- (i). Περισσότερα από ένα βαρυνόμενα ακίνητα,
- (ii). Είναι αδιάφορο αν τα βαρυνόμενα ακίνητα ανήκουν στον ίδιο τον οφειλέτη ή σε τρίτο,
- (iii). Είναι επίσης αδιάφορο αν τα βαρυνόμενα ακίνητα ανήκουν στο ίδιο ή σε διαφορετικό πρόσωπο,
- (iv). Η σύσταση της υποθήκης μπορεί να λάβει χώρα σε διαφορετικά χρονικά σημεία με αποτέλεσμα την πολλαπλή εξασφάλιση της απαίτησης,
- (v). Είναι αδιάφορο αν η εγγραφή της υποθήκης διενεργείται επί τη βάση ενός και του αυτού ή διαφορετικών τίτλων.

Προς πληρέστερη κατανόηση της περίπτωσης της πολλαπλής υποθήκης παρατίθεται το εξής παράδειγμα: Προς εξασφάλιση απαίτησης της Τράπεζας (Τ) από δάνειο προς τον οφειλέτη (Ο) ύψους 100000 € η Τ ενέγραψε την 01-03-2004 υποθήκη στο Α₁ ακίνητο του Ο δυνάμει τίτλου από ιδιωτική βούληση καθώς και την 01-04-2005 στα ακίνητα Α₂ και Α₃ του τρίτου Γ δυνάμει του τίτλου από ιδιωτική βούληση. Πρόκειται για περίπτωση πολλαπλής υποθήκης επί των ακινήτων Α₁, Α₂ και Α₃ προς εξασφάλιση της απαίτησης από το δάνειο ύψους 100000 €¹⁰⁴.

Το πρώτο ζήτημα το οποίο ανακύπτει αφορά στο κατά πόσο στην περίπτωση της πολλαπλής υποθήκης έχουμε μια ή περισσότερες υποθήκες. Σύμφωνα με την αρχή της ειδικότητας, όπως αυτή ισχύει στο σύστημα των εμπράγματων ασφαλειών, η υποθήκη μπορεί να συσταθεί μόνο επί συγκεκριμένου και ορισμένου ακινήτου. Από την εφαρμογή της ως άνω αρχής συνεπάγεται ότι η υποθήκη μπορεί να καταλαμβάνει συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο εξατομικεύεται δια φυσικών ή τεχνητών ορίων. Επιπλέον η υποθήκη, ως δικαίωμα αξίας καταλαμβάνει το δικαίωμα κυριότητας ή επικαρπίας κλπ επί ακινήτου. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι έχουμε τόσες υποθήκες όσες και τα ακίνητα στα οποία αυτές αναφέρονται, στο παράδειγμά μας, λοιπόν έχουμε τρεις υποθήκες, καθεμιά επί των ακινήτων Α₁, Α₂ και Α₃, αντίστοιχα¹⁰⁵.

Στην πολλαπλή υποθήκη όμως οι υποθήκες αυτές δεν είναι απόλυτα ανεξάρτητες μεταξύ τους καθώς έχουν ένα σημαντικό σημείο επαφής, το οποίο έγκειται στο ότι αυτές αφορούν στην εξασφάλιση μιας και της αυτής απαίτησης. Το γεγονός αυτό προσδίδει στην πολλαπλή υποθήκη ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τα οποία συνίστανται στα εξής¹⁰⁶:

¹⁰³ Αστικός Κώδικας. Κατ' άρθρον Ερμηνεία, Δίκαιο & Οικονομία, Α. Γεωργιάδης-Μ. Σταθόπουλος, 1997, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 129, παρ.2-5.

¹⁰⁴ Εμπράγματο Δίκαιο & Εθνικό Κτηματολόγιο, Ερμηνεία κατά Άρθρο Νομολογία, α. 1118-1345, Τάσος Α. Αθανασόπουλος, τ. 2, Αθήνα 2010, σελ.656, παρ. 1.

¹⁰⁵ Εμπράγματο Δίκαιο & Εθνικό Κτηματολόγιο, Ερμηνεία κατά Άρθρο Νομολογία, α. 1118-1345, Τάσος Α. Αθανασόπουλος, τ. 2, Αθήνα 2010, σελ.660, παρ. 2.

¹⁰⁶ Εμπράγματο Δίκαιο & Εθνικό Κτηματολόγιο, Ερμηνεία κατά Άρθρο Νομολογία, α. 1118-1345, Τάσος Α. Αθανασόπουλος, τ. 2, Αθήνα 2010, σελ.670, παρ. 5.

(i). Για τη σύσταση κάθε υποθήκης απαιτείται η συνδρομή όλων των προϋποθέσεων σύστασης αυτής,

(ii). Κάθε υποθήκη ασφαρίζει ολόκληρη την απαίτηση,

(iii). Ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να στραφεί κατά όλων των ενυπόθηκων οφειλετών ή και μόνον εναντίον ενός από αυτούς, δικαιούται όμως να ικανοποιηθεί λαμβάνοντας το ποσό της απαίτησής του μόνο μια φορά,

(iv). Η απόσβεση της απαίτησης για τον οποιοδήποτε λόγο συνεπάγεται την απόσβεση όλων των υποθηκών,

(v). Η μερική ικανοποίηση του ενυπόθηκου δανειστή, ο οποίος στράφηκε εναντίον ενός από τους ενυπόθηκους οφειλέτες δεν επιφέρει την απόσβεση των υπόλοιπων υποθηκών καθώς ισχύει η αρχή του αδιαιρέτου, αλλά στην περίπτωση αυτή ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να στραφεί κατά των λοιπών ενυπόθηκων οφειλετών, ικανοποιούμενος όμως μόνο για το ποσό της ασφαλιζόμενης απαίτησης το οποίο υπολείπεται,

(vi). Η ικανοποίηση του ενυπόθηκου δανειστή από το πλειστηρίασμα ενός και μόνον ενυπόθηκου οφειλέτη συνεπάγεται την υποκατάσταση του τελευταίου στα δικαιώματα του ενυπόθηκου δανειστή απέναντι στους υπόλοιπους ενυπόθηκους οφειλέτες.

Από τα ανωτέρω καθίσταται σαφές ότι εκ των πραγμάτων κατά τη λειτουργία του μορφώματος της πολλαπλής υποθήκης ανακύπτουν πολλά επί μέρους ζητήματα που σχετίζονται με τις ως άνω ιδιομορφίες της. Τέτοιο ζήτημα είναι για παράδειγμα η διαμόρφωση της κατάστασης όταν πια προχωρήσει ο ενυπόθηκος δανειστής στη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης για ένα από τα βαρυνόμενα ακίνητα οπότε αναπτύσσει τα αποτελέσματά της η αρχή του αδιαιρέτου του Α.Κ., α. 1281, καθώς τόσο η αρχή του παρεπομένου όσο και η αρχή του αδιαιρέτου ισχύουν και για την πολλαπλή υποθήκη με ορισμένες διαφοροποιήσεις ως προς το περιεχόμενό τους λόγω της ιδιαιτερότητας της περίπτωσης.

3.2.6. *Διάκριση μεταξύ Ακίνητων και Κινητών Περιουσιακών Στοιχείων*

Ακίνητα: Η υποθήκη μπορεί να συσταθεί μόνο σε ξένο ακίνητο, δηλαδή σε ακίνητο που ανήκει στον οφειλέτη ή σε τρίτο, όχι στον κύριό του από αυτόν. Για να είμαστε ακριβείς δε, ως αντικείμενο υποθήκης καθίσταται το δικαίωμα κυριότητας ή επικαρπίας επί αυτού, δεδομένου ότι μόνο δικαιώματα εκποιούνται. Αν συμπέσουν στο ίδιο πρόσωπο οι ιδιότητες δανειστή και οφειλέτη της απαίτησης, αποσβήνεται η απαίτηση και συνακόλουθα η υποθήκη (Α.Κ., 1317). Το ακίνητο πρέπει να είναι δεκτικό εκποίησης (Α.Κ., 1259), γι' αυτό δεν είναι δεκτικά υποθήκης τα εκτός συναλλαγής πράγματα, αν δεν έχουν αποβάλει την ιδιότητά της αυτή (Α.Κ., 971).

Είναι δεκτικά υποθήκης όμως τα ακίνητα που συνιστούν την ιδιωτική περιουσία του δημοσίου αφού υπόκεινται αυτά σε εκτέλεση. Το ίδιο ισχύει και για ακίνητα στην Ελλάδα που συνθέτουν ιδιωτική περιουσία ξένου κράτους, εκτός αν πρόκειται για ακίνητο που εξυπηρετεί διπλωματικούς σκοπούς. Αν πρόκειται για ακίνητα αγροτικά έκτασης άνω των 250 στρ., ενόψει της απαγόρευσης διάθεσης (α. 2, παρ. 1, Ν. 3250/1924, όπως αντικαταστάθηκε με το Ν. 2148/52), η εγγραφή υποθήκης ή προσημείωση εντάσσεται στην άνω απαγόρευση πλην

όμως η ακυρότητα της εγγραφής, η οποία έγινε πριν την άρση της απαγόρευσης από τον περιφερειάρχη, πλήττει την υποθήκη ή την προσημείωση ως προς την έκταση πέραν των 250 στρ.¹⁰⁷

Τότε, η κυριότητα του ακινήτου, που βαρύνεται με υποθήκη μπορεί να είναι πλήρης ή ψιλή, καθαρή ή υπό αίρεση. Η επακολουθούσα απόσβεση της επικαρπίας επιφέρει απόφαση της υποθήκης στην πλήρη κυριότητα. Αν η κυριότητα τελεί υπό αίρεση διαλυτική ή προθεσμία, η συσταθείσα υποθήκη είναι μετακλητή έως την πλήρωση ή ματαίωση της αίρεσης. Αν τελεί υπό αναβλητική αίρεση -η κυριότητα- η υποθήκη είναι ισχυρή. Αντικείμενο όμως υποθήκης είναι η προσδοκία του υπό αίρεση κυρίου καθώς και η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ακόμη και μελλοντικού υπό ανέγερση οικοδομήματος, αλλά με τον όρο ότι στην εγγραφή θα γίνεται λόγος και για το ανάλογο ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου της οικοδομής. Αν την υποθήκη ακολουθήσει η οικοδομή του οικοπέδου και η υποθήκη στο σύστημα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υποθήκη εκτείνεται σε όλες τις διακεκριμένες ιδιοκτησίες¹⁰⁸.

Κινητά: Τα κινητά δεν υπόκεινται σε υποθήκευση, καθόσον η διάταξη ρητώς κάνει αναφορά για ακίνητα. Χωρεί δε και επέκταση αυτής και τα παραρτήματα και συστατικά του ακινήτου (Α.Κ., 1282). Κινητά μπορούν να καταστούν αντικείμενα υποθήκης αν υπάρχει προς τούτο ειδική στο νόμο πρόβλεψη (Ν 4112/1929). Ο νόμος στην περίπτωση αυτή επεκτείνει την υποθήκη και στις μηχανικές ή άλλες εγκαταστάσεις.¹⁰⁹

3.2.7. Η Πρακτική Αξία της Υποθήκης

Η υποθήκη αποτελεί τη βασική μορφή της εμπράγματης ασφάλειας. Αυτό οφείλεται σε δύο κυρίως λόγους: Πρώτο, στην ιδιαίτερη σημασία που αποδίδει η κοινωνία στα ακίνητα και δεύτερο, στο γεγονός ότι για τη σύσταση της υποθήκης δεν απαιτεί ο νόμος παράδοση του πράγματος από τον παραχωρητή της στον ενυπόθηκο δανειστή. Η καταχώρισή της στα δημόσια βιβλία αρκεί¹¹⁰.

Η υποθήκη καλύπτει καίριες ανάγκες όχι μόνο στην αστική συναλλαγή (λ.χ., ιδιωτικές δανειοδοτήσεις κλπ.) αλλά και στον ευρύτερο πιστωτικό τομέα (λ.χ., δάνεια παραγωγικά, στεγαστικά κλπ.). Σε σημαντικό αριθμό περιπτώσεων έχει ως αντικείμενο και αεροσκάφη, πλοία, μηχανικές ή άλλες εγκαταστάσεις (Ν. 4112/1929) κλπ. Η ρύθμισή της όμως στον Α.Κ., που αποτελεί μεταγενέστερη απόδοση του Ν. 11/12-08-1836, δεν ανταποκρίνεται πλήρως στις σύγχρονες απαιτήσεις των συναλλαγών και γι' αυτό επιβάλλεται η τροποποίησή της¹¹¹.

¹⁰⁷ Εμπράγματο Δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατά άρθρο), τ. Δ', ημιτ. Β', α. 1142-1345 και Κτηματολόγιο, Βασίλης Α. Βαθρακοκόιλης, Αθήνα 2008, σελ. 552, παρ. 3.

¹⁰⁸ Εμπράγματο Δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατά άρθρο), τ. Δ', ημιτ. Β', α. 1142-1345 και Κτηματολόγιο, Βασίλης Α. Βαθρακοκόιλης, Αθήνα 2008, σελ. 550-552, παρ. 1-7.

¹⁰⁹ Εμπράγματο Δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατά άρθρο), τ. Δ', ημιτ. Β', α. 1142-1345 και Κτηματολόγιο, Βασίλης Α. Βαθρακοκόιλης, Αθήνα 2008, σελ. 554, παρ. 1.

¹¹⁰ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 392, παρ. 3.

¹¹¹ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 392, παρ. 4.

3.2.8. Δικαιώματα του Ενυπόθηκου Δανειστή και του Κυρίου του

Ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να προβεί¹¹²:

Ø Μονομερώς σε περιορισμό της υποθήκης, είτε ως προς το ποσό αυτής, είτε ως προς την έκταση του υποθηκευμένου ακινήτου (Α.Κ., 1319 και 1324-1325). Ο περιορισμός της υποθήκης σε έκταση και μάλιστα στην περίπτωση υποθήκευσης περισσότερων ακινήτων για την ίδια απαίτηση σε ορισμένα από αυτά, μπορεί να επιδιωχθεί και δικαστικώς με αίτηση του οφειλέτη. Αυτό μπορεί να συμβεί μόνο σε περίπτωση που η υποθήκη έχει συσταθεί από το νόμο ή με δικαστική απόφαση (σύμφωνα με τον Α.Κ., α. 1270). Αντίθετα, δεν έχει εφαρμογή η διάταξη του Α.Κ., α. 1270 του όταν τα περισσότερα ακίνητα που ασφαλίζουν την ίδια απαίτηση περιήλθαν μετά τη δέσμευσή τους σε διαφορετικούς κυρίους (Α.Κ., 1270).

Ø Να συναινέσει στην εξάλειψη της υποθήκης, έστω και αν η απαίτηση δεν έχει εξοφληθεί (Α.Κ., 1324), οπότε παραμένει το δικαίωμα της υποθήκης.

Ø Να παραιτηθεί από την απαίτησή του, οπότε αποσβήνεται το δικαίωμα της υποθήκης (Α.Κ., 1317).

Ø Ο ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται να απαιτήσει κατά του οφειλέτη την εξόφληση του χρέους του, ασκώντας την εμπράγματη υποθηκική αγωγή είτε και την ενοχική (Α.Κ., 1291).

Ο κύριος του ενυπόθηκου μπορεί να το εκποιήσει σε τρίτον (π.χ., με πώληση, γονική παροχή, δωρεά, κλπ.) να παραχωρήσει υπέρ άλλου δανειστή δεύτερη κατά σειρά υποθήκη και να συστήσει σε αυτό επικαρπία. Επιπρόσθετα, είναι φανερό ότι τα δικαιώματά του αυτά δεν αντιτάσσονται στον ενυπόθηκο δανειστή, εφόσον η υποθήκη του συστήθηκε πριν από τη γέννηση των παραπάνω δικαιωμάτων. Το γεγονός έχει κυρίως σημασία σε περίπτωση πλειστηριασμού του βεβαρημένου με υποθήκη ακινήτου, λόγω μη πληρωμής της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Σε περίπτωση εκποίησης του βεβαρημένου ακινήτου, το δικαίωμα της υποθήκης ακολουθεί το βεβαρημένο με αυτή πράγμα, σύμφωνα με την αρχή της εξουσίας παρακολούθησης, που χαρακτηρίζει το δικαίωμα της υποθήκης. Συνεπώς ο κτήτορας υπόκειται στην υποθηκική αγωγή του εμπράγματος δανειστή, αν δεν πληρωθεί το χρέος του.¹¹³

3.2.9. Ασφαλιζόμενη Απαίτηση και Προνομακή Ικανοποίηση του Δανειστή

Υποθήκη δεν νοείται χωρίς την ύπαρξη απαίτησης που ασφαρίζει (Α.Κ., 1258). Αυτή μπορεί να είναι οποιαδήποτε χρηματική ή αποτιμητή σε χρήμα αξίωση, είτε απορρέει από πράξη ή παράλειψη, ανεξάρτητα από τη γενεσιουργό αιτία της, δηλαδή δικαιοπραξία, αδικοπραξία ή απευθείας από το νόμο. Αν πρόκειται για υποθήκη δυνάμει τίτλου από ιδιωτική βούληση το προς τούτο δικαίωμα μπορεί να παραχωρηθεί και από τρίτο υπέρ του οφειλέτη. Η απαίτηση, που ασφαρίζεται πρέπει να είναι έγκυρη. Αν και εφόσον η ακυρότητα της σύμβασης από την οποία απορρέει η απαίτηση είναι άκυρη ή ακυρώσιμη ή αν και

¹¹² Εμπράγματο Δίκαιο & Εθνικό Κτηματολόγιο, Ερμηνεία κατά Άρθρο Νομολογία, α. 1118-1345, Τάσος Α. Αθανασόπουλος, τ. 2, Αθήνα 2010, σελ.684, παρ. 10-11.

¹¹³ Εμπράγματο Δίκαιο & Εθνικό Κτηματολόγιο, Ερμηνεία κατά Άρθρο Νομολογία, α. 1118-1345, Τάσος Α. Αθανασόπουλος, τ. 2, Αθήνα 2010, σελ.684, παρ. 12.

ακυρώθηκε, συμπαράσύρεται και η υποθήκη σε ακυρότητα. Δεν αποκλείεται επί άκυρης σύμβασης η υποθήκη να ασφαρίζει τυχόν απαιτήσεις του δανειστή που απορρέουν από την άκυρη σύμβαση (Α.Κ., 904, που σχετίζεται με την αξίωση). Αν η υποκατάσταση αυτή καλύπτεται από τη βούληση των μερών. Με την εκχώρηση της απαίτησης συµμεταβιβάζεται και η υποθήκη, χωρίς την ανάγκη τήρησης συμβολαιογραφικού τύπου για την εκχώρηση, εκτός αν τα μέρη συμφωνούν ότι ο εκδοχέας αποκτά την απαίτηση χωρίς την εμπράγματη ασφάλεια της υποθήκης, οπότε απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο. Οποιαδήποτε μεταβολή στο πρόσωπο δανειστή ή οφειλέτη δεν ασκεί επιρροή στην υποθήκη. Οι μεταβολές αυτές σημειώνονται στο βιβλίο υποθηκών.¹¹⁴

Ο σκοπός και το περιεχόμενο του δικαιώματος της υποθήκης συνίσταται στην ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης από την αξία που αντιπροσωπεύει η κυριότητα που επιβαρύνεται με υποθήκη. Έτσι ο δανειστής έχει δικαίωμα άσκησης της εμπράγματης υποθηκικής αγωγής (Α.Κ., 1292) στον πλειστηριασμό του ενυπόθηκου ακινήτου, οπότε η ικανοποίηση της απαίτησής του έχει το προβάδισμα, κατά τη διανομή του πλειστηριάσματος έναντι των απαιτήσεων των εγχυρόγραφων δανειστών.¹¹⁵

3.2.10. Η Νομική Φύση της Υποθήκης

Η υποθήκη ρυθμίζεται κυρίως από τις διάταξη του Α.Κ., α. 1257. Πέρα όμως από την συνήθη μορφή της υποθήκης που ρυθμίζεται στον Α.Κ. υπάρχουν και ειδικές μορφές υποθηκών οι οποίες ρυθμίζονται σε ειδικότερα νομοθετήματα, όπως είναι το νομοθετικό διάταγμα του 17.7/13.8.1923 για τα ειδικά προνόμια των τραπεζικών ιδρυμάτων, ο Ν. 4112/1929 περί σύστασης υποθήκης επί μηχανικών και άλλων εγκαταστάσεων, η ειδικότερη ρύθμιση για την ναυτική υποθήκη καθώς και η υποθήκη υπέρ της ΑΤΕ κατά το νόμο 4332/1929.

Με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, αν εξετάσουμε την υποθήκη από την νομική της πλευρά συμπεράνουμε ότι:

- Η υποθήκη είναι περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, που μαζί με το ενέχυρο συναποτελούν την εμπράγματη ασφάλεια.¹¹⁶ Η υποθήκη είναι λοιπόν, εμπράγματο δικαίωμα και, ειδικότερα, εκποιητικό. Ο κύριος του ενυπόθηκου, με μόνη την ιδιότητα του κυρίου, υποχρεούται απλώς να ανεχτεί εκτέλεση στο ακίνητό του (Α.Κ., 1296). Δεν ενέχεται δηλαδή απέναντι στον δικαιούχο-δανειστή για το χρέος που βαρύνει το τελευταίο¹¹⁷. Ενάγεται μόνο, όταν είναι συγχρόνως και οφειλέτης του. Υποστηρίζεται η άποψη ότι η υποθήκη είναι δικαίωμα πάνω σε δικαίωμα, δηλ. στην κυριότητα, το οποίο παρέχει στον δικαιούχο.

- Η υποθήκη είναι παρεπόμενο δικαίωμα, με την έννοια ότι εξαρτάται πάντοτε από ορισμένη απαίτηση.¹¹⁸

¹¹⁴ Εμπράγματο Δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατά άρθρο), τ. Δ', ημτ. Β', α. 1142-1345 και Κτηματολόγιο, Βασίλης Α. Βαθρακοκοίλης, Αθήνα 2008, σελ. 554-555, παρ. 7-8.

¹¹⁵ Εμπράγματο Δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατά άρθρο), τ. Δ', ημτ. Β', α. 1142-1345 και Κτηματολόγιο, Βασίλης Α. Βαθρακοκοίλης, Αθήνα 2008, σελ. 555-556, παρ. 10-13.

¹¹⁶ Η ανάλυση της έννοιας της αρχής του περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος βρίσκεται στην παρ. 1.5.

¹¹⁷ Κρατούσα σήμερα άποψη, π.χ. Βασίλης Α. Βαθρακοκοίλης.

¹¹⁸ Η ανάλυση της έννοιας αρχής του παρεπόμενου εμπράγματος δικαιώματος βρίσκεται στην παρ. 1.5.

- Η υποθήκη είναι δικαίωμα αμεταβίβαστο, αφού ενώ δε χωρεί μεταβίβαση μόνης της υποθήκης, η εκχώρηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης επιφέρει και τη μεταβίβαση της υποθήκης (Α.Κ., 458 και 1312).

- Η αρχή του αδιαιρέτου της υποθήκης. Η αρχή του αδιαιρέτου της υποθήκης η οποία όπως διατυπώνεται ρητά (Α.Κ., α. 1281), σημαίνει ότι η υποθήκη επιβαρύνει ολόκληρο το υποθηκευμένο ακίνητο, ασφαρίζει κάθε υπόλοιπο του χρέους και παραμένει αναλλοίωτη εφόσον παραμένει ανεξόφλητο έστω και ένα ελάχιστο τμήμα του ασφαλιζόμενου χρέους. Το αδιαίρετο της υποθήκης σημαίνει αδιαίρετο της υποθηκικής ευθύνης και υπεγγυότητας, όχι αδυναμία διαιρέσεως της υποθήκης. Ο δανειστής της ασφαλιζόμενης απαίτησης μπορεί με μονομερή του δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου να διαιρέσει την απαίτησή του, καθώς και την υποθήκη, ορίζοντας ότι καθένα από τα τμήματα της απαίτησής του εξασφαλίζεται με αντίστοιχο τμήμα της υποθήκης. Μπορεί ακόμη ο ενυπόθηκος δανειστής να ορίσει κατά τη διαίρεση ή αργότερα ότι τα τμήματα της υποθήκης θα έχουν διαφορετικές τάξεις.

Στις εκδηλώσεις της αρχής του αδιαιρέτου εντάσσονται οι παρακάτω περιπτώσεις¹¹⁹:

(i). Αν συσταθεί υποθήκη σε ακίνητο και ακολουθήσει διαίρεση του ενυπόθηκου ακινήτου σε περισσότερα αυτοτελή μέρη, καθένα από τα μέρη αυτά είναι υπέγγυο για όλη την απαίτηση,

(ii). Αν συσταθεί υποθήκη σε ακίνητο και ακολουθήσει τεμαχισμός της ασφαλιζόμενης απαίτησης σε περισσότερα μέρη, το ενυπόθηκο ακίνητο ασφαρίζει κάθε μέρος της απαίτησης,

(iii). Αν επέλθει μερική εξόφληση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, εξακολουθεί να ισχύει η υπεγγυότητα ολόκληρου του ενυπόθηκου ακινήτου,

(iv). Αν το ποσό της εγγραφής είναι μικρότερο από την ασφαλιζόμενη απαίτηση, με την καταβολή του δεν επέρχεται απόσβεση της υποθήκης, διότι, σύμφωνα με την αρχή του αδιαιρέτου ασφαρίζεται ολόκληρη η απαίτηση (Α.Κ., 1281, με εξαίρεση την περίπτωση του Α.Κ., 1294). Αντίθετα απόσβεση της υποθήκης επέρχεται με την καταβολή ολόκληρης της ασφαλιζόμενης απαίτησης, που σημαίνει με την εξόφληση του ποσού που οφείλεται και όχι του ποσού που έχει εγγραφεί στα βιβλία υποθηκών,

(v). Στην περίπτωση που για την ίδια απαίτηση παραχωρείται υποθήκη σε περισσότερα ακίνητα, καθένα από αυτά είναι υπέγγυο για την ασφαλιζόμενη απαίτηση μέχρι την πλήρη εξόφληση της απαίτησης. Απόκλιση από την αρχή αυτή εισάγεται στο Α.Κ., 1270 σύμφωνα με το οποίο: “Η υποθήκη που εγγράφεται βάσει τίτλου από το νόμο ή από δικαστική απόφαση σε περισσότερα ακίνητα του οφειλέτη μπορεί με αίτησή του να περιοριστεί σε τόσα μόνο ακίνητα όσων η αξία ασφαρίζει αρκετά την απαίτηση”.

3.2.11. Η Σύσταση της Υποθήκης

Για την σύσταση της υποθήκης απαιτούνται συνήθως δύο προϋποθέσεις¹²⁰:

¹¹⁹ Εμπράγματο Δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατά άρθρο), τ. Δ΄, ημιτ. Β΄, α. 1142-1345 και Κτηματολόγιο, Βασιλίας Α. Βαθρακοκοίλης, Αθήνα 2008, σελ. 557, παρ. 4.

¹²⁰ Εμπράγματο Δίκαιο, Σπυριδάκης Ι. 2001, σελ. 374-5, παρ.1-12.

(i). Τίτλος ο οποίος παρέχει το δικαίωμα της υποθήκης αποτελώντας την γενεσιουργό αιτία αυτής και εγγραφή της υποθήκης στο βιβλίο υποθηκών σύμφωνα με την αρχή της δημοσιότητας. Όποιος έχει τίτλο προς εγγραφή έχει και το δικαίωμα να αποκτήσει υποθήκη δια της εγγραφής της υποθήκης στο βιβλίο υποθηκών.

Ο τίτλος θα πρέπει να προϋπάρχει της εγγραφής υποθήκης, ενώ ο ομιγενής τίτλος δεν καθιστά εκ των υστέρων έγκυρη την υποθήκη αλλά απαιτείται νέα εγγραφή αυτής. Τίτλοι για την εγγραφή υποθήκης αποτελούν ο νόμος (Α.Κ., 1262), η δικαστική απόφαση (Α.Κ., 1263) και η ιδιωτική βούληση (Α.Κ., 1261). Οι περιπτώσεις του τίτλου εκ του νόμου καθορίζονται περιοριστικά στο άρθρο Α.Κ., 1262. Το άρθρο Α.Κ., 1263 καθορίζει τις περιπτώσεις των δικαστικών αποφάσεων που μπορούν να αποτελέσουν τίτλο για την εγγραφή υποθήκης. Συνήθως στις περιπτώσεις των τίτλων εκ του νόμου το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης αφορά σε όλη την ακίνητη περιουσία του οφειλέτη. Ακόμη και αν γίνει η εγγραφή υποθήκη σε ακίνητο του οφειλέτη με τίτλο εκ του νόμου ή δικαστική απόφαση, τότε δεν αναλύεται το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης και ο δανειστής μπορεί να εγγράψει υποθήκη και σε άλλα ακίνητα του οφειλέτη. Για το λόγο αυτό είναι σύνηθες να συναντάται η εγγραφή περισσότερων υποθηκών σε περισσότερα ακίνητα προς εξασφάλιση της ίδιας απαίτησης και με τίτλο εκ του νόμου ή δικαστική απόφαση. Το αντίθετο ισχύει στην περίπτωση της εγγραφής υποθήκης με βάση τίτλο από ιδιωτική βούληση. Η υποθήκη τότε παραχωρείται δια μονομερούς και ανέκκλητης δήλωσης ενώπιον συμβολαιογράφου, στην οποία είναι απαραίτητο σύμφωνα με την αρχή της ειδικότητας να προσδιορίζεται το ακίνητο και μόνο το προσδιοριζόμενο στο συμβολαιογραφικό έγγραφο ακίνητο είναι δυνατό να επιβαρυνθεί με την υποθήκη¹²¹.

Πέρα από τον τίτλο, για την έγκυρη σύσταση υποθήκης απαιτείται και (ii). Η εγγραφή αυτής στο βιβλίο υποθηκών με τήρηση των νόμιμων διατυπώσεων (Α.Κ., 1268). Η εγγραφή έχει διπλή λειτουργία: ολοκληρώνει τη σύσταση της υποθήκης και ρυθμίζει την προτίμηση των υποθηκών σύμφωνα με την αρχή της χρονικής προτεραιότητας, εάν υπάρχουν περισσότερες υποθήκες στο βαρυνόμενο ακίνητο και το πλειστηρίασμα δεν επαρκεί για την ικανοποίηση όλων των ενυπόθηκων δανειστών. Η εγγραφή της υποθήκης δεν στερεί τον κύριο του ενυπόθηκου από το δικαίωμά του προς εκποίηση του ακινήτου αλλά η εκποίηση αυτή δεν συνεπάγεται την απόσβεση της υποθήκης, η οποία εξακολουθεί να βαρύνει το ενυπόθηκο έστω και αν έχει μεταβληθεί ο κύριος αυτού. Επίσης η εγγραφή της υποθήκης δεν κωλύει την παραχώρηση επί του ιδίου ακινήτου άλλης ή άλλων υποθηκών υπέρ του ιδίου ή άλλου δανειστή. Αντίθετη συμφωνία μπορεί να υφίσταται μεταξύ του δανειστή και του οφειλέτη αλλά έχει ενοχική και μόνο ισχύ, εκτός αν η συμφωνία αυτή σημειωθεί στο βιβλίο υποθηκών οπότε αποκτά εμπράγματα ενέργεια¹²².

Επίσης ο τίτλος προς εγγραφή υποθήκης συνοδεύεται από δύο περιλήψεις (Α.Κ., 1305) από τις οποίες η μια επιστρέφεται στον δανειστή και επιβάλλεται να κοινοποιηθεί από αυτόν εντός οκτώ ημερών από την εγγραφή της υποθήκης στον οφειλέτη ή τον τρίτο κύριο του ενυπόθηκου, εφόσον αυτός δεν συνέπραξε στην εγγραφή. Η παράλειψη όμως της κοινοποίησης αυτής δεν συνεπάγεται ακυρότητα της εγγραφής, μπορεί όμως να αξιωθεί αποζημίωση¹²³.

¹²¹ Εμπράγματο Δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατά άρθρο), τ. Δ', ημιτ. Β', α. 1142-1345 και Κτηματολόγιο, Βασίλης Α. Βαθρακοκοίλης, Αθήνα 2008, σελ. 575, παρ. 3.

¹²² Εμπράγματο Δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατά άρθρο), τ. Δ', ημιτ. Β', α. 1142-1345 και Κτηματολόγιο, Βασίλης Α. Βαθρακοκοίλης, Αθήνα 2008, σελ. 576, παρ. 6.

¹²³ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, σελ. 45, παρ. 3.

Για να συσταθεί και να αποκτηθεί υποθήκη, κατά την ανωτέρω διάταξη, απαιτείται η συνδρομή δύο όρων-προϋποθέσεων, ενός ουσιαστικού και ενός τυπικού, δηλαδή το δικαίωμα, ο νομικός λόγος (ο τίτλος) που παρέχει τέτοιο δικαίωμα και εγγραφή της υποθήκης στα βιβλία υποθηκών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου που είναι το της περιφέρειας του ακινήτου. Ο τίτλος παρέχει ενοχική αξίωση κατά του κυρίου του ακινήτου να ανεχτεί την εγγραφή της υποθήκης και να συμπράξει για την πραγμάτωση του περιεχομένου του δικαιώματος. Η αξίωση αυτή συµμεταβιβάζεται με την ασφαλιζόμενη απαίτηση εκτός αν πρόκειται για προνόμιο που συνάπτεται με το πρόσωπο του δανειστή. Η διάταξη θεωρείται θεμελιακή γιατί ορίζει τους θεμελιώδεις όρους για τη σύσταση υποθήκης. Αν όμως-το ακίνητο δεν είναι δεκτικό εκποίησης, ως απαιτεί ο Α.Κ., 1259, ο τίτλος και η εγγραφή δεν μπορούν κατά νόμο να απολήξουν σε κτήση του εμπράγματος δικαιώματος¹²⁴:

(i). Δεν απαιτείται, προσθέτως, και παράδοση της νομής στον ενυπόθηκο δανειστή,

(ii). Ο δανειστής που έχει τον τίτλο έχει και την αξίωση κατά του κυρίου του ακινήτου μπορεί αυτή να είναι και τρίτος και όχι ο προσωπικός οφειλέτης του δανειστή,

(iii). Η απαξίωση μεταβιβάζεται με την ασφαλιζόμενη απαίτηση (Α.Κ., 458), εκτός αν αφορά προνόμιο που συνδέεται με το πρόσωπο του δανειστή (Α.Κ., 456),

(iv). Το δικαίωμα στο πράγμα πρέπει να είναι εμφανές έναντι των τρίτων για να στηρίζουν αυτοί τις σχέσεις τους στο ακίνητο. Η ανάγκη της δημοσιότητας αυτής εξυπηρετείται με την εγγραφή της υποθήκης, η οποία σημαίνει καταχώριση αυτής σε ειδικό βιβλίο (δημόσιο), το βιβλίο υποθηκών, η οποία πραγματώνεται με αίτηση του ενδιαφερομένου (Α.Κ., 1302) από την αρμόδια δημόσια αρχή, δηλαδή το υποθηκοφυλακείο.

Με τη νομότυπη συντέλεση της εγγραφής αποκτάται η υποθήκη. Η καταχώριση και η μεταγραφή της, στη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου δεν συνιστά τίμημα του κατά νόμο πραγματικού της σύστασής της. Το ακίνητο πρέπει να ανήκει στην κυριότητα του οφειλέτη (προσωπικού) ή τρίτων και να παραχωρεί την υποθήκη υπέρ του οφειλέτη, απαίτηση, ακίνητο δεκτικό εκποίησης εφόσον η υποθήκη αποβλέπει τελικά στην προνομιακή ικανοποίηση του ενυπόθηκου δανειστή από το πλειστηριαζόμενο ακίνητο και να συντρέχουν οι ουσιαστικές προϋποθέσεις του νόμου¹²⁵.

Ο τίτλος πρέπει να υπάρχει κατά το χρόνο εγγραφής της υποθήκης και αν πρόκειται για τίτλο από ιδιωτική βούληση, το ακίνητο, κατά τον ίδιο κρίσιμο χρόνο, πρέπει ν' ανήκει στον οφειλέτη ή τον τρίτο κύριο που παραχωρεί δικαίωμα εγγραφής υποθήκης υπέρ του οφειλέτη. Η μεταγενέστερη απόκτηση του τίτλου δεν εγκυροποιεί την υποθήκη ούτε η μεταγενέστερη απόκτηση της κυριότητας ή έγκριση από το δικαιούχο επικυρώνει την εγγραφή. Δεν αναγνωρίζεται ο τίτλος όταν πρόκειται για ακίνητο του οποίου απαγορεύεται η διάθεση από το νόμο, δικαστική απόφαση ή ιδιωτική βούληση¹²⁶.

Ο νόμος απαιτεί τη συνδρομή των άνω προϋποθέσεων για την απόκτηση υποθήκης προς αποτροπή, από την ελεύθερη εξουσία του δανειστή να υποθηκεύει ακίνητο του οφειλέτη, πίεσης κατά του οφειλέτη η οποία θα εξανέμιζε την οικονομική του πίστη. Η κτήση της κυριότητας από τον οφειλέτη δεν κυρώνει την υποθήκη που γράφηκε (Ε.Α. 1130/60, Ν.Β. 8/993). Ο τίτλος που αποκτήθηκε νομίμως μπορεί να εγγραφεί έως την κήρυξη της

¹²⁴ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, σελ. 46, παρ. 2-3.

¹²⁵ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, σελ. 47, παρ. 8.

¹²⁶ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, σελ. 59, παρ. 1.

πτώχευσης (Α.Π. 659/70, ΝΒ 18/541). Η υποθήκη πρέπει να προσδιορίζει την ποσότητα που ασφαλίζει Ε.Α. 961/70, Αρμ. 24/895. Αναφέρονται στην ανωτέρω διάταξη περιοριστικώς οι τίτλοι που παρέχουν δικαίωμα απόκτησης υποθήκης δηλαδή ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. Τίτλος από το νόμο δε νοείται μόνο από την ΑΚ 1262, αλλά μπορεί να προβλέπεται και από άλλη διάταξη. Οι τίτλοι από το νόμο και τη δικαστική απόφαση είναι γενικοί διότι παρέχουν δικαίωμα εγγραφής υποθήκης σε όλα τα ακίνητα του οφειλέτη αν δεν υπάρχει περιορισμός από το νόμο, ενώ ο τίτλος από την ιδιωτική βούληση είναι ειδικός διότι παρέχει δικαίωμα στα προσδιοριζόμενα ακίνητα σε αυτόν.

Δεν συνιστάται υποθήκη στις παρακάτω περιπτώσεις:

- (i). Στο ακίνητο του δανειστή,
- (ii). Όταν ο παραχωρών στερείται την εξουσία διάθεσης του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε αυτό που παραχωρεί (Α.Κ., 175),
- (iii). Στα εκτός συναλλαγής (επομένως και στα ακίνητα του δημοσίου, σύμφωνα με τον Α.Κ., 960),
- (iv). Σε οίκηση, επειδή είναι δικαίωμα προσωπικό και δεν επιτρέπεται σε άλλον η εκχώρηση της άσκησης ούτε η μεταβίβασή της (Α.Κ., 1185),
- (v). Σε ακίνητο που δεν ανήκει στην κυριότητα εκείνου, που το παραχώρησε. Η περίπτωση αυτή αποτελεί συγχρόνως και λόγο ακυρότητας της εγγραφής υποθήκης (σύμφωνα με τον Α.Κ., 1271),
- (vi). Ο κύριος του ακινήτου δεν μπορεί να υποθηκεύσει την επικαρπία του, καθόσον η επικαρπία δεν έχει ύπαρξη πριν αποσπαστεί από την κυριότητα,
- (viii). Σε πραγματικές δουλείες, όχι μόνο διότι αυτές δεν μπορούν να μεταβιβαστούν ανεξάρτητα από το δεσπόζον ακίνητο, λόγω του παρεπόμενου χαρακτήρα της δουλείας (Α.Κ., 1118) με εξαίρεση την επικαρπία,
- (ix). Τα κινητά πράγματα μαζί με το ακίνητο μπορούν να υποθηκευτούν, αν είναι μόνο συστατικά ή παραρτήματα αυτού. Ειδικότερα η υποθήκη που υπήρχε στο ακίνητο (αλλά και κάθε άλλο δικαίωμα, όπως η κυριότητα, το ενέχυρο, επικαρπία) εκτείνεται και στο συστατικό (Α.Κ., 1057, 1058 α. 2). Ως εκ τούτου η εμπράγματη δικαιοπραξία για το κύριο πράγμα, η αναγκαστική εκτέλεση, καθώς και η αναγκαστική απαλλοτρίωση περιλαμβάνει και το συστατικό,
- (x). Με το άρθρο 1 του Ν.Δ. 910/71, απαγορεύεται η υποθήκευση ακινήτων:
 - Ø Σε πλήρη κυριότητα ακινήτου,
 - Ø Σε μεταλλείο (Ν.Δ. 210/1973, Περί μεταλλευτικού Κώδικα), διότι με την πράξη της πολιτείας αποχωρίζεται «αυτοτελής κυριότητα»,
 - Ø Σε μετακλητή κυριότητα. Έγκυρα, λ.χ., παραχωρείται υποθήκη σε ακίνητο, η οποία τελεί υπό διαλυτική αίρεση ή προθεσμία. Με την πλήρωση της αίρεσης, μετακαλείται και το δικαίωμα υποθήκης (Α.Κ., 202) για την περίπτωση παραχώρησης υποθήκης σε ακίνητο που τελεί υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία (ευρύτερη ανάπτυξη σε ερμ. Α.Κ., 1268). Η εγγραφή της υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης σε κληρονομητέο

ακίνητο είναι έγκυρη, έστω και αν κατά το χρόνο της εγγραφής αυτής δεν έχει γίνει ακόμη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς. Αν όμως είχαν εγγραφεί μέσα στη διάρκεια της προθεσμίας αποποίησης, η εγγραφείσα υποθήκη θα τελεί υπό τη διαλυτική αίρεση της αποποίησης της κληρονομιάς. Αν η παραχώρηση υποθήκης γίνει από το βεβαρημένο κληρονόμο, ο καταπιστευματοδόχος μπορεί να προτείνουν την ακυρότητα της διάθεσης αυτής μόνο από το χρόνο επαγωγής του καταπιστεύματος. Είναι όμως άκυρη η εγγραφή της υποθήκης σε ακίνητο του αγοραστή, εφόσον πάνω σε αυτό είχε διαταχθεί με προσωρινή διαταγή η απαγόρευση μεταβολής της νομικής του κατάστασης.

- Ø Σε πλοίο, όπου η υποθήκη πάνω σε πλοίο ορίζουν τα α. 195 έως 204 του ισχύοντος κώδικα ιδιωτικού ναυτικού δικαίου (Ν. 3816/1958). Η ναυτική υποθήκη συνιστάται μόνο με ιδιωτική βούληση, δηλ. με μονομερή δήλωση του παρέχοντος την υποθήκη (Ν. 3816/1958, α. 196),
- Ø Σε πλωτά ναυπηγήματα (Ν. 457/1976, α. 1),
- Ø Σε αεροσκάφη (Ν. 5017/1931) και
- Ø Σε μηχανικές ή άλλες εγκαταστάσεις που υπόκεινται του Ν. 4112/1929, όχι όμως και στα κινητά ή εργαλεία.

3.2.12. Η Άσκηση της Υποθήκης

Η υποθήκη ασκείται και παρέχεται για την εξασφάλιση της προσωπικής οφειλής του υποθηκεύοντος ή της οφειλής τρίτου προσώπου, ακολουθεί δε την απαίτηση, την οποία εξασφαλίζει, σύμφωνα με την αρχή του παρεπομένου ώστε να ενεχυριαστεί εκτός αν ορίστηκε μεταβιβαστή¹²⁷.

Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται η συνδρομή των ακόλουθων στοιχείων-τίτλων, που οδηγούν στην απόκτηση υποθήκης. Τέτοιοι τίτλοι είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. Ο νόμος και η δικαστική απόφαση παρέχουν δικαίωμα εγγραφής υποθήκης σε όλα τα ακίνητα του οφειλέτη, ενώ η ιδιωτική βούληση μόνο στα ακίνητα που προσδιορίζονται σε αυτήν¹²⁸.

Τίτλο από το νόμο για εγγραφή υποθήκης έχουν¹²⁹:

(i). Το δημόσιο στα ακίνητα των οφειλετών του για απαιτήσεις από καθυστερούμενους φόρους,

(ii). Το δημόσιο, οι δήμοι, τα θρησκευτικά ή τα κοινής ωφέλειας ιδρύματα και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, στα ακίνητα των διαχειριστών ή των εγγυητών τους για τις απαιτήσεις που πηγάζουν από τη διαχείριση,

¹²⁷ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 340-45, παρ. 1-10.

¹²⁸ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 340-45, παρ. 11-14.

¹²⁹ Εμπράγματο Δίκαιο, Παύλος Χρ. Φιλίου, σελ. 340-45, παρ. 15-18.

(iii). Όσοι τελούν υπό γονική μέριμνα ή επιτροπεία, στα ακίνητα των γονέων ή του επιτρόπου για την περιουσία τους που αυτοί διαχειρίζονται και για τις απαιτήσεις τους από αυτή τη διαχείριση,

(iv). Ο κάθε σύζυγος για την απαίτησή του από την αύξηση της περιουσίας του άλλου συζύγου,

(v). Οι κληροδόχοι στα ακίνητα της κληρονομιάς για τις απαιτήσεις τους,

(vi). Οι κληρονόμοι στα ακίνητα της κληρονομιάς για τις απαιτήσεις προς εξίσωση των μερίδων τους,

(vii). Ο ενυπόθηκος δανειστής στο ενυπόθηκο ακίνητο για τους καθυστερούμενους τόκους της απαίτησης και για τη δικαστική δαπάνη.

Τίτλο για εγγραφή υποθήκης παρέχουν οι τελεσίδικες αποφάσεις κάθε δικαστηρίου (πολιτικού, ποινικού, διοικητικού) και οι τελεσίδικες αποφάσεις διαιτητών ή αλλοδαπών δικαστηρίων. Τίτλο από ιδιωτική βούληση για εγγραφή υποθήκης παραχωρεί ο οφειλέτης ή τρίτος υπέρ του οφειλέτη με τη βασική προϋπόθεση ότι αυτός που παραχωρεί υποθήκη είναι κύριος του ακινήτου. Η παραχώρηση γίνεται ενώπιον συμβολαιογράφου, με μονομερή δήλωση, κατά την οποία πρέπει να προσδιορίζεται με σαφήνεια η ταυτότητα του ακινήτου που υποθηκεύεται¹³⁰.

Η υποθήκη υπάρχει και ισχύει από τη στιγμή της εγγραφής της στο βιβλίο υποθηκών που τηρείται στο γραφείο υποθηκών της περιφέρειας, όπου βρίσκεται το ακίνητο. Η εγγραφή της υποθήκης γίνεται για ορισμένη χρηματική απαίτηση και για συγκεκριμένο ακίνητο. Για τη εγγραφή απαιτείται σχετική αίτηση, ο τίτλος και δύο περιλήψεις που περιέχουν τα στοιχεία του δανειστή και του οφειλέτη, τη χρονολογία και το είδος του τίτλου, το οφειλόμενο ποσό, το χρόνο λήψης του χρέους, τη θέση και περιγραφή του ακινήτου. Η ημέρα της εγγραφής ρυθμίζει την προτίμηση των υποθηκών. Οι υποθήκες που γράφηκαν την ίδια ημέρα έχουν την ίδια τάξη. Τα βιβλία υποθηκών είναι δημόσια και προσιτά σε όποιον θέλει να τα συμβουλευτεί. Τα βιβλία υποθηκών αριθμούνται κατά σελίδα και μονογράφονται από τον πρόεδρο πρωτοδικών. Απαγορεύονται στο σώμα της εγγραφής ξέσματα, ενδιάμεσες σημειώσεις, παραγραφές, παρεμβολές ή αφαιρέσεις φύλλων¹³¹.

Για τη λήξη της υποθήκης απαιτείται απόσβεση και εξάλειψη. Η απόσβεση αφορά στον τίτλο και η εξάλειψη στην εγγραφή. Η υποθήκη αποσβήνεται¹³²:

(i). Με την απόσβεση της απαίτησης,

(ii). Με την ολοσχερή εξαφάνιση του ενυπόθηκου ακινήτου,

(iii). Με την παραίτηση του δανειστή που γίνεται με μονομερή δήλωση στον συμβολαιογράφο,

(iv). Με πλειστηριασμό του ενυπόθηκου ακινήτου και την καταβολή του εκπλειστηριασματος,

¹³⁰ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, σελ. 55, παρ. 1.

¹³¹ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, σελ. 56, παρ. 2.

¹³² Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, σελ. 56, παρ. 4-5.

(v). Με την παρέλευση της προθεσμίας για την οποία παραχωρήθηκε η υποθήκη,

(vi). Με την παραγραφή της απαίτησης,

(vii). Με σύγχυση, δηλαδή όταν υπάρξουν στο ίδιο πρόσωπο η κυριότητα του ακινήτου και το δικαίωμα υποθήκης σε αυτό.

Η υποθήκη εξαλείφεται από το βιβλίο εγγραφών με δύο τρόπους: (i) με τη συναίνεση του δανειστή που δίνεται με μονομερή δήλωση στον συμβολαιογράφο, (ii) με τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Αν ο δανειστής δεν συναινεί στην εξάλειψη, το δικαστήριο τη διατάσσει, μετά από σχετική αγωγή όποιου έχει συμφέρον. Επίσης το δικαστήριο διατάσσει την εξάλειψη αν η υποθήκη έχει αποσβεσθεί ή αν η εγγραφή της είναι άκυρη¹³³.

3.2.13. Η Τάξη της Υποθήκης

Η ημέρα της εγγραφής της υποθήκης στο βιβλίο υποθηκών κανονίζει την προτίμηση των υποθηκών. Η σειρά εγγραφής καθορίζει και τη σειρά ικανοποίησης του δανειστή από το πλειστηριασμό του ακινήτου. Όλες οι υποθήκες που γράφηκαν την ίδια ημέρα έχουν την ίδια τάξη (Α.Κ., 1272), όπου επιτρέπεται εναλλαγή των υποθηκικών τάξεων με συμφωνία των ενυπόθηκων δανειστών¹³⁴.

Η τάξη και το ποσό για το οποίο εγγράφεται η υποθήκη δεν αποκλείεται να διαφέρουν από ακίνητο σε ακίνητο σύμφωνα με τους υπολογισμούς του ενυπόθηκου δανειστή για το αναμενόμενο ποσό της ικανοποίησης του από το κάθε ακίνητο. Μπορεί σε ένα ακίνητο να υπάρχουν περισσότερες της μιας προσημειώσεις και αυτές κατατάσσονται, κατά χρονολογική σειρά, ενώ αν εξαλειφθεί η πρώτη, η δεύτερη στη σειρά γίνεται πρώτη κλπ. Επίσης κατά κανόνα διαφέρουν από ακίνητο σε ακίνητο οι απαιτήσεις, η τάξη και τα πρόσωπα των λοιπών ενυπόθηκων δανειστών¹³⁵.

3.2.14. Η Ρευστοποίηση της Υποθήκης

Τα ακίνητα πράγματα διακρίνονται σε δύο γενικές κατηγορίες: Τα ακίνητα και την προσωπική περιουσία. Και τα δύο αυτά μπορούν να ρευστοποιηθούν ή να πωληθούν. Τα ακίνητα σε γενικές γραμμές συχνά αντιμετωπίζονται ως ένα περιουσιακό στοιχείο, τόσο από λογιστική άποψη, όσο και ως προς την ικανότητά τους να ρευστοποιηθούν. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η περιουσία μπορεί να ρευστοποιηθεί ώστε να αποτελέσει μια πηγή χρηματοδότησης για την αγορά άλλων περιουσιακών στοιχείων ή λόγω πτώχευσης¹³⁶.

¹³³ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, σελ. 58, παρ. 2.

¹³⁴ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Η σπουδαιότητα της εμπράγματης ασφάλειας, σελ.1003, παρ. 1.

¹³⁵ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Η σπουδαιότητα της εμπράγματης ασφάλειας, σελ.1003, παρ. 3.

¹³⁶ Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Νικόλαος Κ. Δημαράς, σελ. 63, παρ. 6.

Όλα τα περιουσιακά στοιχεία κάποιου είναι δυνατόν να υποστούν σχετική ρευστοποίηση, μέσω πώλησης ή εκκαθάρισης ή και πτώχευσης. Με βάση τον Α.Κ., η εκκαθάριση ιδιοκτησίας αναφέρεται σχεδόν πάντοτε στη διαδικασία της πώλησης της ιδιοκτησίας ενός οφειλέτη υπό πτώχευση για την ικανοποίηση των πιστωτών του οφειλέτη. Υπάρχουν αρκετές επιλογές για ρευστοποίηση. Ένας από αυτούς είναι η μίσθωση του ακίνητου σε άλλους, ώστε να τους δοθεί η δυνατότητα να αγοραστεί από τρίτους μεταγενέστερα. Είναι δυνατόν επίσης, για κάθε υποθηκευμένο πράγμα να ζητηθεί εκ νέου δάνειο ή να υποτιμηθεί, με άρση της υποθήκης και να εκποιηθεί σε μια νέα και χαμηλότερη τιμή¹³⁷.

Εάν η ρευστοποίηση της υποθήκης αποτελεί την μοναδική λύση, το γεγονός δεν σημαίνει πάντα και συνολική απώλεια. Σε περίπτωση χρηματοδοτούμενης πιστωτικής προστασίας, η τράπεζα δικαιούται να ρευστοποιεί ή να κρατεί, εγκαίρως, στοιχεία ενεργητικού από τα οποία απορρέει η προστασία σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης του οφειλέτη - ή σε περίπτωση άλλου πιστωτικού γεγονότος που εμφανίζεται στα έγγραφα τεκμηρίωσης της πράξης. Έτσι κατά περίπτωση, το όνομα του θεματοφύλακα που αναλαμβάνει την φύλαξη της εξασφάλισης. Ο βαθμός συσχετισμού μεταξύ αξίας των στοιχείων ενεργητικού στα οποία βασίζεται η προστασία και η πιστωτική ποιότητα του οφειλέτη¹³⁸.

3.2.15. Η Υποθήκη σε Επικαρπία Ακίνητου

Κάθε ακίνητο δεκτικό συναλλαγής είναι δεκτικό υποθήκης (Α.Κ., 1259). Σε ακίνητο που έχει κατασχεθεί αναγκαστικώς επιτρέπεται καταρχήν η εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης (Α.Κ., α. 1300). Ειδικότερα η υποθήκη αποκτάται έγκυρα στις εξής περιπτώσεις¹³⁹:

- (i). Σε ιδανικό μερίδιο του ακινήτου (π.χ., στο $\frac{1}{3}$ εξ' αδιαίρετου),
- (ii). Σε διακριτό μέρος του ακινήτου, όπως λ.χ.. σε συνολικής έκτασης ακίνητο δέκα στρεμμάτων μπορεί να παραχωρηθεί υποθήκη σε δύο μόνο στρέμματα, αλλά μόνο με τίτλο από ιδιωτική βούληση,
- (iii). Σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Αλλά και σε οικοδομή που μελλοντικά θα ανεγερθεί (Ν. 3741/29, α. 10, παρ. 2),
- (iv). Σε υπάρχουσα επικαρπία ακινήτου (Α.Κ., 1259), που έχει συσταθεί υπέρ τρίτου, για όσο χρόνο όμως διαρκεί η επικαρπία αυτή. Ομοίως, αν το δικαίωμα της κυριότητας βεβαρημένης με δουλεία επικαρπίας διαλυθεί λόγω πλήρωσης της διαλυτικής αίρεσης ή προθεσμίας, η επικαρπία αποσβήνεται, σύμφωνα με τον κανόνα “Resolutio juris dantis, resolvitur jus accipientis”. Το ίδιο θα συμβεί, και όταν το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας αυτού που συντάσσει την επικαρπία εξαφανιστεί λόγω ανάκλησης της δωρεάς εν ζωή (κατά κυριότητα) που έγινε λόγω αχαριστίας. Αν επέρχεται απόσβεση της υποθήκης που παραχωρήθηκε από τον επικαρπωτή με την παραίτηση του ιδίου από την επικαρπία. Ειδικότερα, σε περίπτωση μονομερούς παραίτησης του επικαρπωτή από την επικαρπία, στην οποία υπάρχει εγγεγραμμένη υποθήκη, το δικαίωμα της υποθήκης εξακολουθεί να υπάρχει.

¹³⁷ Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Νικόλαος Κ. Δημαράς, σελ. 64, παρ. 5.

¹³⁸ Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Νικόλαος Κ. Δημαράς, σελ. 72, παρ. 2-3.

¹³⁹ Εμπράγματο Δίκαιο, Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Η σπουδαιότητα της εμπράγματης ασφάλειας, σελ. 1005, παρ. 2-6.

Αντίθετα, αν στην παραίτηση συμπράξει και ο ενυπόθηκος δανειστής, επέρχεται η λήξη της επικαρπίας.

Το γεγονός ότι η επικαρπία έχει συμφωνηθεί κατά την σύστασή της ως αμεταβίβαστη, δεν εμποδίζει τον επικαρπωτή να παραχωρήσει υποθήκη (Α.Κ., 1166). Στην περίπτωση αυτή δεν αποκλείεται και κατάσχεση της επικαρπίας ή και εκπλειστηρίαση αυτής, με την έννοια ότι ο υπερθεματιστής θα έχει την εμπράγματη αγωγή, όσο διαρκεί το δικαίωμα της επικαρπίας, αφού αυτός δεν αποκτά περισσότερα δικαιώματα από όσα έχει ο οφειλέτης (Ν. 1005, παρ. 1 ΚΠολΔ). Εφόσον το ακίνητο, στο οποίο παραχωρήθηκε υποθήκη, ήταν προηγουμένως βεβαρημένο με επικαρπία, η υποθήκη αποκτάται μόνο στην ψιλή κυριότητα και επομένως θα είναι το ενυπόθηκο βεβαρημένο και λόγω της επικαρπίας. Σε περίπτωση που η κυριότητα σε υποθηκευμένο ακίνητο αποχωριστεί από την επικαρπία, η υποθήκη εξακολουθεί να βαρύνει, τόσο την ψιλή κυριότητα, όσο και την επικαρπία. Η υποθήκη αποτελεί παρεπόμενο δικαίωμα, καθόσον παρέχεται μόνο για εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης. Μονάχα ο πιστωτής της απαίτησης μπορεί να είναι ενυπόθηκος δανειστής, διαφορετικά η παραχώρηση της υποθήκης θα είναι άκυρη. Αν η απαίτηση τελεί υπό προθεσμία, έγκυρα παραχωρείται υποθήκη για την εξασφάλιση μιας τέτοιας απαίτησης (Α.Κ., 1258). Στην περίπτωση αυτή η υποθήκη γεννιέται κατά το χρόνο της σύστασής της¹⁴⁰.

Ο παρεπόμενος χαρακτήρας της υποθήκης έχει διπλή έννοια¹⁴¹:

(i). Ότι η υποθήκη δεν μπορεί να υπάρξει χωρίς την ασφαλιζόμενη από αυτήν την απαίτηση και ότι επομένως με την απόσβεση της απαίτησης επέρχεται απόσβεση και της υποθήκης (Α.Κ., 1317),

(ii). Ότι δεν είναι δυνατή η αυτοτελής μεταβίβαση της υποθήκης, δηλ. χωρίς την απαίτηση και επομένως σε περίπτωση μεταβίβασης της υποθήκης ακολουθεί την απαίτηση. Συνέπεια επίσης του παρεπόμενου χαρακτήρα της υποθήκης είναι, ότι αν είναι άκυρη η απαίτηση, δεν γεννιέται έγκυρη υποθήκη (Α.Κ., α. 1317) επίσης και όταν η απαίτηση είναι εικονική.

Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, έγκυρα μπορεί να παραχωρηθεί δικαίωμα εγγραφής υποθήκης και για απαίτηση μελλοντική. Η απαίτηση είναι μελλοντική όταν είτε δεν υπάρχουν εξ ολοκλήρου τα γεγονότα που απαιτούνται για τη γέννησή της είτε όταν τα απαιτούμενα γεγονότα δεν είναι πλήρη για τη γέννηση της απαίτησης. Τόσο στην περίπτωση της μελλοντικής απαίτησης, όσο και αυτής που τελεί υπό αίρεση, γίνεται δεκτό, ότι η υποθήκη που εγγράφεται για την εξασφάλιση των απαιτήσεων αυτών (λ.χ., παραχώρηση υποθήκης από το δανειολήπτη κατά τη σύναψη υπόσχεσης παροχής δανείου από την τράπεζα και υπέρ αυτής, πριν από τη λήψη του δανείου), θεωρείται ότι αποκτήθηκε από το χρόνο εγγραφής της και όχι από το χρόνο που γεννήθηκε η απαίτηση ή πληρώθηκε η αίρεση¹⁴².

Και όταν η απαίτηση είναι υπό αίρεση, έγκυρα, όπως προαναφέρεται στο ίδιο άρθρο, παραχωρείται το δικαίωμα υποθήκης για την εξασφάλισή της επίσης, και αν η απαίτηση είναι παραγραμμένη. Αυτό συμβαίνει διότι ο οφειλέτης, με την παραχώρηση της υποθήκης, η οποία γίνεται υποχρεωτικά με συμβολαιογραφικό έγγραφο, θεωρείται ότι αναγνωρίζει την ύπαρξη της κατ' αυτού απαίτησης. Στην περίπτωση αυτή, αν η αίρεση δεν έχει πληρωθεί

¹⁴⁰ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 45, παρ. 2.

¹⁴¹ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 50, παρ. 3.

¹⁴² Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 52, παρ. 4.

μέχρι το χρόνο του πλειστηριασμού, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού είναι υποχρεωμένος να κατατάξει τον ενυπόθηκο δανειστή τυχαία (σύμφωνα με το α. 978, παρ. 1 και 2 του ΚΠολΔ). Πρέπει όμως σύμφωνα με το Α.Κ., α. 1329 -με ποινή ακυρότητας- να μην υπάρχει αβεβαιότητα για το ποσό της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Είναι δυνατή η σύσταση υποθήκης και για την εξασφάλιση μελλοντικής απαίτησης από μελλοντικούς τόκους. Αν η υποθήκη εγγράφηκε για ασφάλεια απαίτησης που διατυπώνεται σε αλλοδαπό νόμισμα, η εγγραφή της υποθήκης πρέπει να γίνει σύμφωνα με την αξία του νομίσματος σε ευρώ¹⁴³.

Αφού αντικείμενο υποθήκης αποτελεί το δικαίωμα κυριότητας σε ακίνητο -ή το δικαίωμα επικαρπίας για όσο χρόνο διαρκεί αυτή-, τα ακίνητα πρέπει να είναι δεκτικά εκποίησης. Για τον λόγο είναι ανεπίδεκτα υποθήκης όσα ακίνητα αποτελούν πράγματα εκτός συναλλαγής (Α.Κ., α. 966 έως 971) εφόσον διατηρούν την ιδιότητα τους αυτή. Τα ακίνητα του δημοσίου που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του, που δεν είναι πράγματα εκτός συναλλαγής, πρέπει να θεωρηθούν επιδεκτικά υποθήκευσης (σύμφωνα με το Α.Κ., α. 1259 υπόκεινται ήδη σε κατάσχεση). Επίσης τα ακίνητα του αλλοδαπού κράτους που βρίσκονται στην Ελλάδα, εφόσον δεν εξυπηρετούν διπλωματικούς σκοπούς, αποτελούν αντικείμενο υποθήκης. Αντικείμενο υποθήκης μπορεί να είναι και ιδανικό μέρος κυριότητας ακινήτου, διακριτό τμήμα ακινήτου με οποιοδήποτε τίτλο και χωρίς προηγούμενο χωρισμό του ακινήτου και μεταγραφή της σχετικής δικαιοπραξίας, η πλήρης, ή ψιλή, καθαρή ή με αίρεση κυριότητα, η προσδοκία του υπό αίρεση κυρίου, οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ακόμη και μελλοντικού να αναγερθεί οικοδομήματος. Τα κινητά δεν υποθηκεύονται εκτός αν υπάρχει πρόβλεψη σε ειδική διάταξη (όπως στον Ν. 4112/29)¹⁴⁴.

Ολοκληρωμένη σχέση οριζόντιας ιδιοκτησίας υπάρχει, όταν συντρέχουν όλα τα στοιχεία της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ήτοι οικόπεδο, όροφος ή διαμέρισμα και αυτοτελής οικοδομή. Στην περίπτωση αυτή η συνιδιοκτησία στο έδαφος και τα λοιπά κοινά μέρη του ακινήτου είναι αναγκαστική και δεν είναι νοητή διαιρετή ιδιοκτησία σε όροφο ή διαμέρισμα, αν αυτό δεν μετέχει κατά συγκυριότητα εξ' αδιαιρέτου στο έδαφος και τα κοινά μέρη του ακινήτου. Επιπλέον η οριζόντια ιδιοκτησία ως δικαίωμα και ως μορφή κυριότητας εξομοιώνεται κατά κανόνα από το νόμο με την κυριότητα ακινήτου. Επομένως στην περίπτωση της ανεγερθείσης ήδη οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας υπάρχει ολοκληρωμένο δικαίωμα κυριότητας ή επικαρπίας. Κατά συνέπεια η επιβάρυνση της οριζόντιας ιδιοκτησίας με υποθήκη είναι δυνατή άνευ ετέρου και διενεργείται κατά τις γενικές διατάξεις για τη σύσταση υποθήκης. Η ιδιαιτερότητα της υποθήκης στην περίπτωση αυτή έγκειται στο ότι αυτή προκειμένου να θεωρηθεί έγκυρη εκτείνεται και καταλαμβάνει τα κοινά μέρη της οικοδομής κατά το μέρος που αναλογεί στο ενυπόθηκο τμήμα¹⁴⁵.

3.2.16. Η Προστασία της Υποθήκης

Σύμφωνα με το άρθρο Α.Κ., 1287, όταν το ενυπόθηκο είναι ασφαλισμένο, το δικαίωμα της υποθήκης ασκείται και στην οφειλόμενη ασφαλιστική αποζημίωση. Ο δανειστής έχει

¹⁴³ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 60, παρ. 1-3.

¹⁴⁴ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 61, παρ. 2-3.

¹⁴⁵ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 63, παρ. 5.

υποχρέωση να καταθέσει το ποσόν της αποζημίωσης δημόσια για να γίνει η διαδικασία της κατάταξης. Αν όμως το ενυπόθηκο είναι οικοδομή, ο οφειλέτης έχει δικαίωμα, μέσα σε έξι μήνες από τότε που επήλθε ο ασφαλιστικός κίνδυνος, να απαιτήσει να διατεθεί το ποσόν της αποζημίωσης, για την αποκατάσταση της οικοδομής. Αν η αποκατάσταση αυτή δεν πραγματοποιηθεί μέσα σε ένα χρόνο από την καταβολή της αποζημίωσης, το ποσόν κατατίθεται δημόσια και γίνεται η διαδικασία της κατάταξης¹⁴⁶.

Η παραπάνω διάταξη δεν βρίσκει εφαρμογή, όταν η ασφαλιζόμενη απαίτηση έχει καταστεί ληξιπρόθεσμη. Στην περίπτωση αυτή λαμβάνει χώρα άνευ ετέρου η διαδικασία κατατάξεως των πιστωτών επί της ασφαλιστικής αποζημιώσεως, αφού ένας τουλάχιστον ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται σε άμεση εξόφληση του χρέους (Α.Π., 528/2007). Ο κύριος του ενυπόθηκου και ασφαλισμένου ακινήτου, σε περίπτωση επελεύσεως του ασφαλιστικού κινδύνου, μετά την αναγγελία της εκχωρήσεως στον οφειλέτη, αποξενώνεται εντελώς και δεν μπορεί να αναμειχθεί στην απαίτηση την οποία έκτοτε αποκτά ο εκδοχέας στον οποίο εκχωρείται η απαίτηση και μόνον αυτός νομιμοποιείται έκτοτε να εγείρει τη σχετική αγωγή για την απαίτηση να την εισπράξει για την εξόφληση της ασφαλιζόμενης απαιτήσεώς του, ανεξαρτήτως του αν αυτή έχει λήξει ή όχι και να αποδώσει στον εκχωρητή το τυχόν υπόλοιπο (Α.Π., 1772/2005, Α.Π., 74/2000, 2000/778, Ε.Α., 450/2005 Ε.Ε.Δ., 2005/561, Ε.Α., 5250/2004 Ε.Ε.Δ., 2004.545, Ε.Α., 6180/2002 Ε.Δ., 2003/830). Αν το ύψος του ασφαλίματος υπερβαίνει την απαίτηση που είναι ασφαλισμένη με την υποθήκη, δηλαδή, τη χρηματική ποσότητα για την οποία έγινε η εγγραφή της υποθήκης (Α.Κ., α. 1269), τότε η αξίωση κατά του ασφαλιστή περιέρχεται στον ενυπόθηκο δανειστή μόνον κατά το μέρος που συμπίπτει με την ασφαλιζόμενη απαίτησή του¹⁴⁷.

Ως προς το υπόλοιπο ποσό του ασφαλίματος η αξίωση κατά του ασφαλιστή παραμένει στον ασφαλισμένο κύριο του ενυπόθηκου (Ε.Α., 450/2005). Το δικαίωμα αυτό του εκδοχέα προς είσπραξη της απαίτησης δεν επηρεάζεται καθόλου από την τυχόν καταβολή της εκχωρηθείσας απαίτησης από τον εκχωρηθέντα οφειλέτη στον εκχωρητή ή τρίτο δανειστή αυτού, καθόσον, -μετά το πέρας της εκχώρησης με την αναγγελία- δεν υφίσταται πλέον απαίτηση του εκχωρητή και αντίστοιχη οφειλή προς αυτόν του εκχωρηθέντος οφειλέτη (Ε.Α., 5250/2004, Ε.Θ., 2638/2003, Ε.Ε.Δ., 2004/417). Αν πριν την αναγγελία της εκχώρησης το χρέος για την εξασφάλιση της πληρωμής του οποίου έγινε η εκχώρηση εξοφληθεί, τότε ο εκδοχέας είναι υποχρεωμένος -με βάση την υφισταμένη σύμβαση μεταξύ αυτού και του εκχωρητή- να αποκαταστήσει στον τελευταίο την απαίτηση, είτε με υπαναχώρηση είτε με απόδοσή της αν την εισέπραξε εν τω μεταξύ. Δηλαδή, στην περίπτωση που το χρέος εξοφλήθηκε από τον εκχωρητή, αλλά ο εκδοχέας δεν εισέπραξε για κάποιους λόγους την απαίτηση που εκχωρήθηκε, πρέπει να καταρτισθεί νέα σύμβαση μεταξύ εκδοχέα και εκχωρητή για την υπαναχώρηση της από τον δεύτερο στον πρώτο και δεν φθάνει η εξόφληση του χρέους για να αποκτήσει και πάλι ο εκχωρητής την απαίτησή του. Δικαιούχος, δηλαδή, της απαίτησης έναντι του οφειλέτη και των τρίτων είναι πάντοτε ο εκχωρητής, ο οποίος και μπορεί να επιδιώξει την είσπραξή της, μόνον όμως, μέχρι της αναγγελίας της εκχωρήσεως στον οφειλέτη¹⁴⁸.

Μετά την περίελευση της αναγγελίας στον τελευταίο, ο μοναδικός δικαιούχος της απαίτησης απέναντι στον οφειλέτη και τους τρίτους είναι ο εκδοχέας και ο οφειλέτης δεν

¹⁴⁶ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 65, παρ. 7.

¹⁴⁷ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 68, παρ. 3.

¹⁴⁸ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 75, παρ. 4.

ελευθερώνεται αν καταβάλει στον εκχωρητή. Από τα προαναφερθέντα συνάγεται ότι στην περίπτωση που ο εκχωρητής εξόφλησε στον εκδοχέα το χρέος -για την εξασφάλιση του οποίου έγινε η εκχώρηση η οποία αναγγέλθηκε στον οφειλέτη- ο εκδοχέας, που με την αναγγελία έγινε μοναδικός δικαιούχος της απαίτησης απέναντι στον τρίτο τότε εξακολουθεί να είναι δικαιούχος της -απέναντι στον τρίτο- ακόμη και αν έγινε επαγκχώρησή της στον εκχωρητή, εφόσον η υπαναχώρηση δεν αναγγέλθηκε στον οφειλέτη. Το γεγονός συμβαίνει μόνο από τη στιγμή της αναγγελίας αφού διακόπτεται κάθε δεσμός της απαίτησης με τον εκχωρητή ή τον επανεκχωρητή, εκδοχέα απέναντι στον οφειλέτη (Ε.Α., 7843/1986, Α., 1987/670, Μ.Π.Α., 3115/2006)¹⁴⁹.

Η υποθήκη δεν είναι νοητή χωρίς την ύπαρξη απαίτησης, την οποία και ασφαρίζει. Τέτοια απαίτηση μπορεί να είναι οποιαδήποτε χρηματική ή τουλάχιστον αποτιμητή αξίωση σε χρήμα, αδιάφορο αν αυτή συνίσταται σε πράξη ή παράλειψη. Η ασφαλιζόμενη απαίτηση πρέπει να είναι έγκυρη. Αν η σύμβαση από τη οποία πηγάζει η απαίτηση είναι άκυρη (π.χ., λόγω εικονικότητας) ή ακυρώσιμη και ακυρώθηκε (Α.Κ., 184), τότε συμπαρασύρεται και η υποθήκη σε ακυρότητα¹⁵⁰.

Η υποθήκη δεν επηρεάζεται από οποιεσδήποτε μεταβολές, που επέρχονται είτε με καθολική είτε με ειδική διαδοχή είτε ως προς το πρόσωπο του δανειστή είτε ως προς το πρόσωπο του οφειλέτη της απαίτησης. Αν η απαίτηση περιέλθει σε περισσότερους δανειστές, η υποθήκη παραμένει ενιαία. Αν πάλι οφειλέτες της απαίτησης γίνουν περισσότερα από ένα πρόσωπα -έτσι ώστε καθένα από αυτά να ευθύνεται για τμήμα μόνο της οφειλής- τότε η υποθήκη ασφαρίζει -βάσει της αρχής του αδιαίρετου- κάθε τμήμα της απαίτησης αυτοτελώς¹⁵¹.

Ο δανειστής δικαιούται δαπάνη του οφειλέτη να ασφαρίζει το πράγμα. Εάν ο οφειλέτης δεν καταβάλλει τα ασφάλιστρα ο δανειστής δικαιούται να απαιτήσει την άμεση καταβολή του χρέους. Το δικαίωμα της υποθήκης ασκείται και επί του ασφαλιστρού (Α.Κ., α.198). Αν το πράγμα απολεσθεί ή υποστεί βλάβες που μειώνουν ουσιαδώς την αξία του ο ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται να απαιτήσει την άμεση εξόφληση του χρέους. Το πιο πάνω δικαίωμα δεν υφίσταται εάν οι βλάβες δεν οφείλονται σε πταίσμα του οφειλέτη και προσφέρεται δε επαρκής ασφάλεια (Α.Κ., 194)¹⁵².

3.2.17. Η Προσημείωση της Υποθήκης

Κατά κανόνα, οι προσημειώσεις ακινήτων, εγγράφονται με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων και μάλιστα συναινετικά (αφού η τράπεζα έχει τα λεφτά και ο πελάτης την ανάγκη)¹⁵³. Η συγκλίνουσα άποψη, σε θεωρία και νομολογία, αντιλαμβάνεται την προσημείωση υποθήκης ως προσωρινή υποθήκη, που τελεί υπό διττή αναβλητική αίρεση: Αφενός της τελεσιδίκης επιδίκασης της απαίτησης και αφετέρου της εμπρόθεσμης τροπής της σε υποθήκη. Η πλήρωση της αίρεσης ισχύει αναδρομικά, με την έννοια ότι η υποθήκη

¹⁴⁹ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 76, παρ. 6.

¹⁵⁰ Εμπράγατο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 365, παρ. 3.

¹⁵¹ Εμπράγατο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 367, παρ. 1.

¹⁵² Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Νικόλαος Κ. Δημαράς, σελ. 79, παρ. 3.

¹⁵³ Εμπράγατο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 379, παρ. 9.

λογίζεται εγγεγραμμένη από την ημέρα καταχώρησης της προσημείωσης. Κατά ισοδύναμη εννοιολογική προσέγγιση η προσημείωση παρέχει το δικαίωμα της προσδοκίας για απόκτηση υποθήκης σε χρονική σειρά προτεραιότητας με αυτήν της αρχικής εγγραφής. Στο πλαίσιο της συγκεκριμένης ερμηνευτικής αντίληψης προσδίδεται στην προσημείωση υποθήκης αμιγώς εξασφαλιστικός χαρακτήρας, που εξαντλείται στην διασφάλιση ότι ο δανειστής θα αποκτήσει υποθήκη με ορισμένη τάξη και σειρά. Συγχρόνως δε τίθεται με ευκρίνεια η διαχωριστική γραμμή ανάμεσα σε προσημείωση και υποθήκη¹⁵⁴.

Όταν ο οφειλέτης καταστεί υπερήμερος, τότε εκδίδεται εναντίον του τελεσίδικη-δικαστική απόφαση ή ακόμα και διαταγή πληρωμής. Η προσημείωση είναι εγγραφή υποθήκης με τον όρο ότι θα υπάρξει τελεσίδικη επιδίκαση της απαίτησης και ότι θα μετατραπεί σε υποθήκη μέσα στην προθεσμία που προβλέπεται από τον νόμο. Εάν ο δανειστής έχει απαίτηση κατά του οφειλέτη και υπάρχει ο κίνδυνος ο τελευταίος να εκποιήσει το ακίνητο, τότε μπορεί με δικαστική απόφαση να εγγράψει προσημείωση υποθήκης στα ακίνητα για εξασφάλιση της απαίτησής του. Η προσημείωση παρέχει δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης. Μετά την τελεσίδικη απόφαση η προσημείωση μετατρέπεται σε υποθήκη αναδρομικά, δηλαδή από την ημέρα της εγγραφής της¹⁵⁵.

Η προσημείωση είναι εγγραφή υποθήκης με τον όρο ότι θα υπάρξει τελεσίδικη εκδίκαση της απαίτησης. Εάν ο δανειστής έχει απαίτηση κατά του οφειλέτη και υπάρχει ο κίνδυνος ο τελευταίος να εκποιήσει το ακίνητο, τότε μπορεί με δικαστική απόφαση να εγγράψει προσημείωση υποθήκης σε ακίνητα για εξασφάλιση της απαίτησής του. Μετά την τελεσίδικη απόφαση η προσημείωση μετατρέπεται σε υποθήκη αναδρομικά, δηλαδή από την ημέρα της εγγραφής της¹⁵⁶.

Σκοπό της κάθε υποθήκης αποτελεί η ικανοποίηση του κάθε ενυπόθηκου δανειστή, προνομιακά, σε σχέση με τυχόν δανειστές του ίδιου οφειλέτη, οι οποίοι δεν έχουν κάποια εμπράγματη εξασφάλιση. Η μετατροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, λόγω δικαστική απόφασης, πρέπει να γίνει εντός της αποκλειστικής προθεσμίας 90 ημερών, ειδάλλως σβήνεται. Για να εγγράψει προσημείωση κάποιος σε ακίνητο, εννοείται ότι πρέπει να του ανήκει, ενώ μπορεί κάποιος τρίτος να παραχωρήσει προσημείωση σε ακίνητό του, για λογαριασμό άλλου. Αυτό μπορεί να συμβεί ακόμα και αν ο ίδιος δεν έχει καμιά σχέση με το χρέος (δεν είναι συνοφειλέτης ή εγγυητής) -όπως συμβαίνει συνήθως- όταν οι εταίροι προσημειώνουν τα ακίνητά τους, για να δανειοδοτηθεί η εταιρία τους¹⁵⁷.

Αν το χρέος δεν πληρωθεί από τον τρίτο, η τράπεζα έχει δικαίωμα να κατασχέσει και να εκπλειστηριάσει το υποθηκευμένο ακίνητο εκείνου, που ουσιαστικά δεν χρωστάει. Η εξάλειψη της προσημείωσης, γίνεται συνήθως με τον αντίστροφο τρόπο, όταν δηλαδή εξοφληθεί το χρέος, κάνει αίτηση ασφαλιστικών μέτρων ο ιδιοκτήτης, στην οποία, κατά κανόνα, συναινεί η τράπεζα. Κάθε εγγραφή και εξάλειψη προσημείωσης η μετατροπή προσημείωσης σε υποθήκη, εγγράφεται στα βιβλία υποθηκών του υποθηκοφυλακείου ή και κτηματολογίου. Αν το ακίνητο βγει σε πλειστηριασμό, ο υπερθεματιστής το παίρνει πεντακάθαρο, χωρίς δηλαδή βάρη. Τέλος, όταν η ακίνητη περιουσία κάποιου έχει δεσμευθεί με ασφαλιστικά μέτρα, η παραχώρηση προσημείωσης, συνιστά απαγορευμένη διάθεση του ακινήτου και είναι άκυρη έναντι εκείνου, που έκανε τα ασφαλιστικά μέτρα¹⁵⁸.

¹⁵⁴ Εμπράγματο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 383, παρ. 1.

¹⁵⁵ Εμπράγματο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 383, παρ. 2-3.

¹⁵⁶ Εμπράγματο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 391, παρ. 4.

¹⁵⁷ Εμπράγματο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 392, παρ. 6.

¹⁵⁸ Εμπράγματο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 395, παρ. 1.

Η προσημείωση υποθήκης αποτελεί σήμερα έναν από τους πλέον διαδομένους τρόπους εξασφάλισης μιας απαίτησης. Αυτό συμβαίνει λόγω της ευελιξίας που προσφέρει τόσο σε σχέση με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την εγγραφή της, σε σύγκριση με τις αντίστοιχες έννομες συνέπειες της άμεσης εγγραφής υποθήκης. Αναφορικά με τη διαδικασία που απαιτείται για την εγγραφή της, ακρογωνιαίος λίθος της αποτελεί δικαστική απόφαση που εκδίδεται κατά την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, χωρίς ωστόσο να προηγηθεί απαραίτητα αντιδικία, αφού η εγγραφή προσημείωσης ενεργείται συνήθως με τη συναίνεση του οφειλέτη¹⁵⁹.

Η πρακτική σημασία της εγγραφής προσημείωσης έγκειται στο γεγονός, ότι εξασφαλίζει στον δανειστή -που δεν έχει εμπράγματη ασφάλεια- τη δυνατότητα απόκτησης υποθήκης σε σύντομο χρονικό διάστημα. Ειδικότερα, από τα Α.Κ., α. 1277 έως 1279 προκύπτει, ότι η προσημείωση χορηγεί μόνο το δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης, η οποία μετά την τελεσιδικία επιδίκαση της ασφαλιζόμενης απαίτησης και τη νομότυπη μετατροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης και επάγεται έκτοτε τις έννομες συνέπειες τους.

Ουσιαστικά, η προσημείωση αποτελεί υποθήκη με δύο αναβλητικές αιρέσεις:

(i). Η πρώτη είναι η αίρεση της τελεσιδικίας της απόφασης με την οποία επιδικάζεται η ασφαλιζόμενη με την προσημείωση απαίτηση. Αυτό σημαίνει, ότι ο προσημειούχος δανειστής έχει, για όσο διάστημα εκκρεμεί η αίρεση, απλή προσδοκία για την απόκτηση εμπράγματος υποθηκικού δικαιώματος προς εξασφάλιση της απαίτησής του και δεν εξομοιώνεται με ενυπόθηκο δανειστή¹⁶⁰. Αν και το δικαίωμα προσδοκίας του προσημειούχου πιστωτή έχει παρόμοιο φύση με το πλήρες δικαίωμα της υποθήκης, δηλαδή είναι και αυτό εμπράγματο, έχει παρακολουθηματικό χαρακτήρα. Αυτό προκύπτει λόγω της διαφοράς που υπάρχει ως προς το περιεχόμενο μεταξύ των δύο δικαιωμάτων, με αποτέλεσμα να εφαρμόζονται ως προς την προσημείωση, μόνο αυτές από τις θεσπισμένες διατάξεις για την υποθήκη που συμβιβάζονται με τη φύση της ως δικαίωμα προσδοκίας. Σε αντίθεση δηλαδή με την υποθήκη, η προσημείωση έχει από τη φύση της προσωρινό χαρακτήρα, αφού όσο εκκρεμεί η αίρεση υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τα εμπράγματα δικαιώματα επί του ακινήτου¹⁶¹.

(ii). Η δεύτερη αίρεση είναι αυτή της μετατροπής της προσημείωσης σε υποθήκη με τη σχετική σημείωση στο βιβλίο των υποθηκών μέσα σε 90 ημέρες από την τελεσιδικία της απόφασης που επιδικάζει την ασφαλιζόμενη απαίτηση. Εξάλλου, σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης πάνω σε βεβαρημένο ακίνητο, η προσημείωση αποσβήνεται από και με την καταβολή του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή. Συνεπώς, σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης, το χρονικό όριο μέχρι του οποίου μπορεί να επέλθει η μετατροπή της προσημείωσης σε υποθήκη είναι εκείνο της καταβολής του πλειστηριάσματος. Μετά την καταβολή αυτή δεν μπορεί να μετατραπεί η προσημείωση σε υποθήκη, γιατί ως εμπράγματο βάρος του ακινήτου παύει πια να υπάρχει¹⁶².

Ένα πρακτικά ενδιαφέρον ζήτημα σχετίζεται με το αν -η κατά τον παραπάνω τρόπο- αποσβεσθείσα προσημείωση μπορεί να μετατραπεί σε υποθήκη σε περίπτωση που δεν έχει ακόμη εξαλειφθεί. Το γεγονός ενισχύεται από τη γραμματική διατύπωση του άρθρου Α.Κ., 1278, σύμφωνα με το οποίο η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη δεν εμποδίζεται από το

¹⁵⁹ Εμπράγματο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 397, παρ. 2-4.

¹⁶⁰ Προσημείωση Υποθήκης Απαλαγάκη, Χ., 2005, Εκδ. Σάκουλα, σελ. 35, παρ. 3.

¹⁶¹ Εμπράγματο Δίκαιο, Δημήτριος Η. Παπαστερίου, τ. 3, σελ. 401, παρ. 3.

¹⁶² Προσημείωση Υποθήκης Απαλαγάκη, Χ., 2005, Εκδ. Σάκουλα, σελ. 39, παρ. 44.

ότι το ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα άλλου. Εντούτοις, κατά την δόκιμη έννοια της διάταξης αυτής, η μετατροπή της προσημείωσης σε υποθήκη μπορεί να γίνει μεν και μετά τον πλειστηριασμό του ακινήτου. Βάσει αυτού προκύπτει ότι μπορεί να συμβεί μόνο μέχρι την καταβολή του πλειστηριάσματος, αφού σε αντίθετη περίπτωση θα έπρεπε να γίνει δεκτό, από το ένα μέρος ότι ο υπερθεματιστής αποκτά, λόγω του άρθρου Α.Κ., 1278, την κυριότητα του ακινήτου βεβαρημένη με την προσημείωση και από το άλλο, ότι η προσημείωση αποσβήνεται με την καταβολή του πλειστηριάσματος (α. 1805, παρ. 3 ΚΠολΔ)¹⁶³.

Η αποδοχή της εν λόγω άποψης ωστόσο θα είχε περαιτέρω ως συνέπεια ο προσημειούχος δανειστής να έχει δικαίωμα να μετατρέψει την προσημείωση σε υποθήκη. Η καταβολή του πλειστηριάσματος, και συνεπώς και το δικαίωμα να μην εξαιρεθεί η προσημείωση ή να επανεγγραφεί σε περίπτωση που τυχόν εξαλείφθηκε, για να επιτύχει την τροπή της σε υποθήκη. Από την πλευρά του ο υπερθεματιστής, που κατέβαλε το πλειστηρίασμα, έχει το δικαίωμα να ζητήσει και να επιτύχει την εξάλειψη της προσημείωσης, δηλαδή ο νομοθέτης να χορηγή στον προσημειούχο δανειστή και τον υπερθεματιστή δύο ισοδύναμα αλλά διαμετρικά αντίθετα δικαιώματα.

Τέτοιου τύπου δικαιώματα αποτελούν:

(i). Να εξαρτάται το κύρος της υποθήκης, στην οποία θα μετατρεπόταν η προσημείωση, από την ευδοκίμηση της κατά το άρθρο 633 παρ. 2 Κ.ΠολΔ. ανακοπής που ενδεχομένως θα ασκηθεί, με συνέπεια να δημιουργείται έτσι ανασφάλεια στις συναλλαγές, και

(ii). Να μην αρκεί -για την μετατροπή της προσημείωσης σε υποθήκη- οριστική απόφαση επιδικάζουσα απαίτηση, προ της τελεσίδικιάς της. Παρόλο όμως ότι εκδίδεται με τις εγγυήσεις της ενώπιον του δικαστηρίου διαδικασίας, αρκεί για το αποτέλεσμα αυτό, η διαταγή πληρωμής πριν αποκτήσει δύναμη δεδικασμένου σύμφωνα με τον νόμο.

Συνεπώς, στην περίπτωση της αποσβεσθείσας με βάσει τα προαναφερόμενα -δηλαδή με την καταβολή του πλειστηριάσματος- αλλά μη εξαλειφθείσας προσημείωσης, η τυχόν τροπή της σε υποθήκη είναι άκυρη και δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα. Περαιτέρω, σε περίπτωση που, προτού μετατραπεί η προσημείωση σε υποθήκη, γίνει αναγκαστικός πλειστηριασμός του ακινήτου, η απαίτηση υπέρ της οποίας έχει εγγραφεί η προσημείωση κατατάσσεται τυχαίως, δηλαδή με την αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασής της, και μάλιστα κατά τη σειρά της εγγραφής της προσημείωσης (Α.Κ., 279). Εν προκειμένω δε, για την προνομιακή ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης με προσημείωση απαίτησης αρκεί μόνη η πλήρωση της πρώτης αίρεσης. Δηλαδή η τελεσίδικη επιδίκαση της απαίτησης, αφού η πλήρωση της δεύτερης αίρεσης (η εμπρόθεσμη τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη), έγινε αδύνατη όχι από υπαιτιότητα του προσημειούχου δανειστή, αλλά λόγω της απόσβεσης της προσημείωσης, που επήλθε με την καταβολή του πλειστηριάσματος¹⁶⁴.

3.2.18. Η Σημασία της Υποθήκης για τις Ιδιωτικές Συναλλαγές

Η εξασφάλιση του πιστοδότη είναι σημαντικός στόχος για κάθε πιστωτικό σύστημα αλλά ευρύτερα και βέβαια για το εμπράγματο δικαίωμα. Ενδιαφέρει όχι μόνο τον ίδιο τον

¹⁶³ Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Νικόλαος Κ. Δημαράς, σελ. 85, παρ. 2-3.

¹⁶⁴ Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Νικόλαος Κ. Δημαράς, σελ. 86, παρ. 1.

πιστοδότη αλλά και τον πιστολήπτη. Πολύ περισσότερο είναι σημαντική για το κοινωνικό σύνολο. Αλλά και η μέριμνα για τον πιστολήπτη είναι ένας εξίσου σημαντικός στόχος για το πιστωτικό σύστημα. Η φροντίδα της πολιτείας για τον πιστολήπτη είναι κυρίαρχο στοιχείο όχι μόνο για αυτόν και για τον πιστοδότη αλλά και για το γενικό συμφέρον. Ένας αδύναμος πιστολήπτης αποτελεί αρνητικό στοιχείο για κάθε πιστωτικό σύστημα και βέβαια για την παραγωγική διαδικασία. Ακόμη και αν υπάρχει βεβαιότητα για τη φερεγγυότητα του πιστούχου, δεν αποκλείεται από άλλους λόγους (λ.χ., μια ενδεχόμενη οικονομική κρίση όπως αυτή που βιώνουμε στην Ελλάδα του 2014 ή ανασφάλεια για το αν θα καταβληθεί το ποσό της πίστωσης) είναι φρόνιμο να επιδιώξει ο πιστοδότης να αποκτήσει κατάλληλες και επαρκείς εξασφαλίσεις για την είσπραξη του ποσού. Τα μέσα για την οικοδόμηση των εξασφαλίσεων πηγάζουν από το νόμο -όπως η αγορά υποθηκών δανείων- ή από την ιδιωτική πρωτοβουλία¹⁶⁵.

Με την έννοια της αγοράς υποθηκών αναφερόμαστε σε δύο διαφορετικές λειτουργίες. Η πρώτη αφορά τη διαπραγμάτευση ενυπόθηκων πραγμάτων-δανείων, η οποία πραγματοποιείται ανάμεσα στον πελάτη και στον αντίστοιχο διαμεσολαβητή. Η δεύτερη αφορά τίτλους και αξιόγραφα στα οποία παρέχεται εγγύηση από μεγάλα πακέτα υποθηκών. Σε αυτή την περίπτωση, αναφερόμαστε στο αντικείμενο συναλλαγών των θεσμικών επενδυτών. Το κύριο χαρακτηριστικό των ενυπόθηκων πραγμάτων αποτελεί ότι την εγγύηση, βάση της οποίας εκδίδεται το δάνειο, απόκτα το ίδιο το αντικείμενο χρήσης των δανειακών κεφαλαίων (στεγαστικά δάνεια, δάνεια που προορίζονται για την αγορά και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων, ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, караβιών, κτλ.). Η βασική διαφορά μεταξύ μιας ιδιωτικής και μιας δημόσιας συναλλαγής είναι η υποχρέωση του πωλητή να αποζημιώσει τον αγοραστή και να αντιμετωπίσει τις πιθανές υποχρεώσεις του μετά το πέρας της συναλλαγής. Το κύριο χαρακτηριστικό των συναλλαγών με το δημόσιο είναι η διασπαρμένη ιδιοκτησία. Σε μια δημόσια συναλλαγή-πράξη, συνήθως δεν υπάρχει αναγνώριση των υποχρεώσεων που μπορεί να έχει το δημόσιο. Το γεγονός περιορίζει τη δυνατότητα του αγοραστή να λάβει οποιαδήποτε μορφή αποζημίωσης μετά το τέλος της συναλλαγής. Επιπλέον, τα νομικά έγγραφα που αφορούν τη συναλλαγή συνάπτονται μεταξύ των ιδιωτών και μιας ομάδας διαχείρισης της πώλησης (π.χ., Διοικητικό Συμβούλιο) από την πλευρά του δημοσίου. Έτσι, προκαλείται αβεβαιότητα η οποία συνήθως δεν υφίσταται στις ιδιωτικές συναλλαγές. Τέλος, μια δημόσια εταιρία υπόκειται σε απαιτήσεις γνωστοποίησης από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Αυτό σημαίνει ότι υπάρχει μια σημαντική ποσότητα πληροφοριών σχετικά με την εταιρεία στο δημόσιο τομέα που είναι διαθέσιμη για ανάλυση¹⁶⁶.

Ο δανειστής, εξασφαλίζει τότε μια δεδομένη εγγύηση για την παραχώρηση των κεφαλαίων του. Με αυτό τον τρόπο περιορίζεται ο κίνδυνος, όπως ο δανειζόμενος να μην τηρήσει τις υποχρεώσεις του προς το δανειστή. Ο δανειζόμενος μπορεί να εξασφαλίσει με μεγαλύτερη ευκολία δανειοδότηση. Υπό όμως άλλες προϋποθέσεις θα ήταν δύσκολο να εξασφαλίσει άλλου τύπου εγγυήσεις. Η λειτουργία των ενυπόθηκων δανείων, τουλάχιστον σε δευτερογενή βάση, βοηθάει στη λείανση των συναλλαγών και στην ταύτιση ανάμεσα στην προσφορά και στη ζήτηση. Πολλές φορές όπου παρέχεται δανειοδότηση με υποθήκη, η ζήτηση κεφαλαίων υπερτερεί της αντίστοιχης προσφοράς. Από την άλλη μεριά, σε ώριμους τομείς οικονομικής δραστηριότητας, παρουσιάζεται το φαινόμενο της υπερβάλλουσας προσφοράς των ενυπόθηκων δανειακών κεφαλαίων. Στο πλαίσιο αυτό και εφόσον υπάρχουν εξειδικευμένα πιστωτικά ιδρύματα, δύναται να ερμηνευτούν σωστά τα μηνύματα της αγοράς έτσι ώστε να πραγματοποιηθεί η μετακίνηση κεφαλαίων από τον ένα τομέα στον άλλο.

¹⁶⁵ Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Νικόλαος Κ. Δημαράς, σελ. 87, παρ. 5.

¹⁶⁶ Δίκαιο και Οικονομία, Γενικοί Όροι Συναλλαγών σε Καταναλωτικές και Εμπορικές Συμβάσεις, Γιώργος Μεντής, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 2-15.

Ουσιαστικά, η ύπαρξη εξειδικευμένων αγορών, προωθεί σημαντικά το βαθμό ολοκλήρωσης της ενυπόθηκης δανειοδότησης. Οι ποικίλες ανάγκες των συναλλαγών συνήθως συνδυάζονται και με ποικιλία των μέσων που προσφέρονται για την ικανοποίηση τους, στο μέτρο που δεν υπάρχει σοβαρός λόγος για τον περιορισμό της ελευθερίας των συμβάσεων¹⁶⁷.

¹⁶⁷ Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Νικόλαος Κ. Δημαράς, σελ. 90, παρ. 4-6.

4. ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

4.1. Σκοπός της Έρευνας

Η πρώτη επαφή πολλών ανθρώπων, με δικηγόρους και δικαστικές αίθουσες, συμβαίνει, όταν παίρνουν κάποιο τραπεζικό δάνειο, είτε στεγαστικό, είτε επιχειρηματικό. Η τράπεζα τους υποχρεώνει ουσιαστικά να εγγράψουν υπέρ της, προσημείωση υποθήκης, πάνω σε ακίνητό τους, προκειμένου να είναι πιο εξασφαλισμένη η απαίτησή της. Κατά κανόνα, οι προσημειώσεις ακινήτων, εγγράφονται με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων και μάλιστα “συναινετικά” (αφού η τράπεζα έχει τα λεφτά και ο πελάτης την ανάγκη).

Προϋπόθεση λήψης κάθε ασφαλιστικού μέτρου, είναι η ύπαρξη κινδύνου ή επείγουσας περίπτωσης. Εδώ ως δικαιολογία αναφέρεται συνήθως το μεγάλο ύψος του δανείου, σε σχέση με τη μικρή σχετικά περιουσία του οφειλέτη και σε κάθε περίπτωση. Η δήλωση συναίνεσης του ιδιοκτήτη ενώπιον του δικαστή, εξαλείφει τις όποιες αμφιβολίες, για την ύπαρξη κινδύνου εξόφλησης.

Σκοπός κάθε υποθήκης, ως γνωστόν, είναι να ικανοποιηθεί ο ενυπόθηκος δανειστής, προνομιακά, σε σχέση με τυχόν δανειστές του ιδίου οφειλέτη, οι οποίοι δεν έχουν κάποια εμπράγματη εξασφάλιση. Για να εγγράψει κάποιος προσημείωση ή και υποθήκη σε ακίνητο, εννοείται ότι πρέπει να του ανήκει, ενώ μπορεί κάποιος τρίτος να παραχωρήσει προσημείωση σε ακίνητό του, για λογαριασμό άλλου, ακόμα και αν ο ίδιος δεν έχει καμία σχέση με το χρέος (δεν είναι συνοφειλέτης ή εγγυητής), όπως συμβαίνει συνήθως, όταν οι εταίροι προσημειώνουν τα ακίνητά τους, για να πάρει δάνειο η εταιρία τους. Αν το χρέος δεν πληρωθεί από τον τρίτο, η τράπεζα έχει δικαίωμα να κατασχέσει και να εκπλειστηριάσει το υποθηκευμένο ακίνητο εκείνου, που ουσιαστικά δεν χρωστάει τίποτα, γι' αυτό χρειάζεται προσοχή.

Ως απώτερος σκοπός της διπλωματικής μας εργασίας τέθηκε η διερεύνηση του ρόλου της υποθήκης στις ιδιωτικές συναλλαγές σε συνάρτηση με τις δικαστικές αποφάσεις που τις ρυθμίζουν. Τεθήκαν και επιμέρους στόχοι που για την επίτευξη τους διερευνήθηκαν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των δικαστικών αποφάσεων με βάση διευθέτησαν θέματα που αφορούν την υποθήκη ή την προσημείωση υποθήκης και ασφαλιστικά μέτρα με βάση τα αντικειμενικά ή υποκειμενικά χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης.

4.2. Μεθοδολογία Έρευνας

Για τη διεξαγωγή της έρευνας επιλέχθηκε η ποιοτική βιβλιογραφική έρευνα. Χρησιμοποιήθηκαν νομικά περιοδικά, όπως το ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ και τα ΝΟΜΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ. Βάσει των διαθέσιμων βιβλιογραφικών δεδομένων, επιλέχθηκαν οι δικαστικές αποφάσεις που σχετίζονται με το θέμα της διπλωματικής μας εργασίας, δηλαδή, με την υποθήκη. Εν τέλει έγινε δυνατόν να συλλέξουμε 20 διαφορετικές δικαστικές αποφάσεις σε πανελλήνιο επίπεδο και για έναν χρονικό ορίζοντα από το 2004 έως το 2014. Οι 20

αποφάσεις που επιλεγήκαν αφορούν δίκες που πραγματοποιηθήκαν και περατώθηκαν κυρίως σε πρωτοβάθμιο επίπεδο, δηλαδή σε κάποιο Πρωτοδικείο ή και Ειρηνοδικείο. Συλλέξαμε επίσης και αποφάσεις από Εφετείο και την Ολομέλεια του Άρειου Πάγου.

Αφού μελετήσαμε την κάθε απόφαση διεξοδικά, καταγράψαμε τα βασικά της χαρακτηριστικά -υπό μορφή πινάκων (Πίνακες 1 έως 20)- όπως:

- (i). Στοιχεία απόφασης,
- (ii). Αριθμός απόφασης και τύπος,
- (iii). Είδος δικαστηρίου,
- (iv). Πρόεδρος δικαστηρίου,
- (v). Περιγραφή του πραγματικού περιστατικού και
- (vi). Απόφαση του δικαστηρίου.

Τέλος, στον κάθε πίνακα αναφέρεται η βιβλιογραφική πηγή για τις δικαστικές αποφάσεις από την οποία συλλέξαμε τα στοιχεία.

4.3. Αποτελέσματα Έρευνας

Τα αποτελέσματα της έρευνάς μας παρατίθενται στους Πίνακες 1 έως 20 που ακολουθούν:

Πίνακας 1. Περίπτωση Σάμου: Διαγραφή Υποθήκης, Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΣΑΜΟΥ 220/2004	<p>Με βάση την από 29-7-1998 ιδιωτική σύμβαση δανείου και εγγραφής υποθήκης της οφειλέτριας του, Α.Ρ., το εναγόμενο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ενέγραψε στις 3-8-1998 στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Καρλοβάσιου Σάμου, στον τόμο Γ, φύλλο 119, με αύξοντα αριθμό Α, <u>υποθήκη σε διώροφο σπίτι, επί οικοπέδου εμβαδού 155,70 τ.μ. (κάθετης ιδιοκτησίας) σε οικόπεδο συνολικού εμβαδού 243,10 τ.μ. που βρίσκεται στην κοινότητα Πλατάνου Σάμου, για απαίτηση 14000 €</u></p>	<p>Το εναγόμενο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, ενέγραψε υποθήκη <u>από ιδιωτική βούληση σε ακίνητο το οποίο δεν ανήκε στην κυριότητα της οφειλέτριας του, η οποία και την παραχώρησε και, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στην αρχή της παρούσας, ο τίτλος αυτός θεωρείται άκυρος.</u></p>
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΣΑΜΟΥ		
ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΛΜΠΑΝΗΣ, ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ	<p>Η κάθετη αυτή ιδιοκτησία φέρεται να συνορεύει ανατολικά με την ιδιοκτησία με στοιχεία με κάθετη ιδιοκτησία του ίδιου οικοπέδου. Ομως το τεμάχιο με στοιχείο ΙΙ, έκτασης 85,6 τ.μ., το οποίο φέρεται ως κάθετη ιδιοκτησία του ίδιου οικοπέδου, είναι ξεχωριστό ακίνητο, το οποίο δεν ανήκε στην δικαιούχο της οφειλέτριας, ούτε στην κυριότητα της ίδιας (οφειλέτριας), άλλο στις ενάγουσες, κατά ποσοστό 1/6 εξ αδιαιρέτου στις δύο πρώτες και κατά ποσοστό 2/6 εξ αδιαιρέτου στις λοιπές ενάγουσες.</p>	
ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2004, Σελ.130-140.	<p>Αυτό προκύπτει από την με αριθμό 49/2004 απόφαση του Εφετείου Αιγαίου, η οποία αποτελεί δεδικασμένο ανάμεσα στις ενάγουσες και στην οφειλέτρια του εναγομένου, η οποία δέχθηκε ότι <u>το εν λόγω ακίνητο είναι ξεχωριστό και όχι τμήμα του υπολοίπου ακινήτου.</u></p>	<p>Κατά συνέπεια, πρέπει να γίνει δεκτή η αγωγή και να διαταχθεί <u>η εξάλειψη της αναφερόμενης υποθήκης.</u> Τέλος, τα δικαστικά έξοδα των εναγουσών πρέπει να επιβληθούν σε βάρος του εναγομένου, λόγω της ήττας του (άρθρο 176 ΚΠολΔ).</p>

Πίνακας 2. Περίπτωση Χαλκίδας: Διαγραφή Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΧΑΛΚΙΔΟΣ 16/2008	<p>Με την κρινόμενη αίτηση, όπως το ιστορικό και τα αιτήματά της εκτιμώνται από το δικαστήριο τούτο, ο αιτών ιστορεί ότι για την εξασφάλιση απαιτήσεων της καθής η αίτηση εναντίον του:</p>	<p>Για τους λόγους αυτούς, δικάζει ερήμην της καθής η αίτηση, αποφαινεται ότι είναι <u>καθ' ύλην αναρμόδιο για την εκδίκαση της κρινόμενης αίτησης, παραπέμπει την υπόθεση αυτή στο πολυμελές πρωτοδικείο Χαλκίδας, το οποίο είναι καθόλα και κατά</u></p>
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΧΑΛΚΙΔΟΣ	<p>Οι απαιτήσεις της καθής αίτηση που ασφαλίζονταν με τις υποθήκες αυτές (εκείνες που είχαν από την αρχή εγγραφεί ως υποθήκες, αλλά και εκείνες που είχαν αρχικά εγγραφεί ως προσημειώσεις και ακολούθως τράπηκαν ολικά σε υποθήκες), από κεφάλαιο, τόκους, έξοδα και προμήθειες, το ύψος των οποίων υπερβαίνει το ποσό των 92.000 ευρώ, έχουν αποσβεστεί με καταβολή.</p>	<p>τόπον αρμόδιο για να την εκδικάσει σύμφωνα με την τακτική διαδικασία.</p>
ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Η. ΓΙΑΡΕΝΗΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ		
ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2008, Σελ. 76-97.	<p>Με βάση το ιστορικό αυτό, ο αιτών ζητεί να ληφθούν ασφαλιστικά μέτρα, ειδικότερα, δε, να ανακληθεί η απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου Χαλκίδας με τον αριθμό 117/1997 που εκδόθηκε σύμφωνα με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων και να διαταχθεί από το δικαστήριο τούτο <u>η εξάλειψη των αναφερόμενων στην αίτηση του υποθηκών, οι οποίες έχουν εγγραφεί στα βιβλία υποθηκών του υποθηκοφυλακείου Τ., επικαλούμενος έννομο συμφέρον του προς τούτο, με την ιδιότητα του ως κυρίου των ενυπόθηκων ακινήτων.</u></p>	

Πίνακας 3. Περίπτωση Ιωαννίνων: Άρση Άρνησης Υποθηκοφύλακα για Εγγραφή Υποθήκης επί Ακινήτου.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ 129/2010</p>	<p>Υπόθεση με αντικείμενο άρση άρνησης υποθηκοφύλακα για εγγραφή υποθήκης επί ακινήτου της αιτούσας: Ανώνυμης Τραπεζικής Εταιρίας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία παραστάθηκε στο Δικαστήριο δια του πληρεξουσίου Δικηγόρου της</p>	<p>Διατάσσει την Υποθηκοφύλακα Κόνιτσας να εγγράψει τις υποθήκες, που ζητεί η αιτούσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 262/2008 διαταγής πληρωμής της Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ιωαννίνων, στα αναφερόμενα στην από 28-07-2009 αίτηση της προς τα ακίνητα της κυριότητας των οφειλετών της Π. Θ. Κ. και Θ. Ε. Κ., χωρίς την προσκόμιση της αξιωθείσας από αυτήν, μη απαιτούμενης, όμως, κατά νόμο διοικητικής άδειας του Ν. 1892/1990, με ημερομηνία σχετικής εγγραφής την ημέρα υποβολής της σχετικής αιτήσεως (28-07-2009), εκτός και αν υφίσταται άλλος λόγος νομίμου άρνησης, που δεν αποτέλεσε αντικείμενο κρίσης του παρόντος Δικαστηρίου.</p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ</p>	<p>Η αιτούσα ζητεί να γίνει δεκτή η αίτηση της, που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με αριθμό κατάθεσης δικογράφου 1344/19-10-2009. Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης ο πληρεξούσιος δικηγόρος της αιτούσας ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις.</p>	
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ Γ. ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ</p>	<p>Το δικαίωμα της υποθήκης εξαιρείται ρητά από τις απαγορεύσεις απόκτησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων, παρίσταται αμφίβολο αν και η ίδια η παραχώρηση δικαιώματος υποθήκης εμπίπτει στο εύρος του ν. 1892/1990, ενώ σε κάθε δε περίπτωση η δικονομικά ανωριμότερη έναντι του δικαιώματος υποθήκης προσημείωση υποθήκης, που εγγράφεται με απόφαση ασφαλιστικών μέτρων ή κατόπιν διαταγής πληρωμής και όχι κατόπιν δικαιοπραξίας εν ζωή, δεν εμπίπτει στο εύρος της απαγορευτικής διάταξης. Συνεπής εφαρμογή, δηλαδή, της ίδιας ερμηνευτικής προσέγγισης δύναται υπό τις προϋποθέσεις του νόμου να οδηγήσει σε δικαίωμα υποθήκης ή η υποθήκη που εγγράφεται δυνάμει διαταγής</p>	
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2010, Σελ. 34-67.</p>		

	<p>πληρωμής μετά την άπρακτη παρέλευση των προθεσμιών ανακοπής είναι έμμεσες δικαιοπραξίες εν ζωή, διότι η μη άσκηση ανακοπής από τον καθού η διαταγή οφείλεται ενδεχομένως σε συμπαικτική συμπεριφορά των εμπλεκομένων.</p>	
--	--	--

Πίνακας 4. Περίπτωση Κω: Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.-Ακύρωση Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΚΩΣ 223/2009	Τα προσθέτως παρεμβαίνοντα σωματεία ζητούν να γίνουν δεκτές : α) η από 8-10-2008 και με αριθμό κατάθεσης 2432/ΜΤ 164/9-10-2008 πρόσθετη παρέμβαση, β) η από 8-10-2008 και με αριθμό κατάθεσης 2433/ΜΤ 165/9-10- 2008 πρόσθετη παρέμβαση και γ) η από 8-10-2008 και με αριθμό κατάθεσης 2134/ΜΤ 166/9-10-2008 πρόσθετη παρέμβαση.	Για τους λόγους αυτούς δικάζει αντιμωλία των διαδικών. Δέχεται την ανακοπή και τις πρόσθετες παρεμβάσεις.
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΚΩΣ		<u>Ακυρώνει την επισπευδόμενη από την καθ' ης αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος της ανακόπτουσας δυνάμει του α. 252/28-12-2007 προγράμματος δημοσίου αναγκαστικού πλειστηριασμού ενυπόθηκου ακινήτου Συμβολαιογράφου Κω.</u>
ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΠΑΝΑΓΟΠΟΥΛΟΣ Β. ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ	Η ανακόπτουσα με τον πρώτο λόγω ανακοπής επικαλείται εξόφληση της απαίτησης της καθής, με τον ισχυρισμό ότι η εκτελούμενη απαίτηση της καθής όπως ενσωματώνεται στα υποθηκικά συμβόλαια τα οποία και μόνο η ανακόπτουσα θεωρεί ως εκτελεστό τίτλο, ανέρχεται σε 114.218,62 ευρώ (<u>υποθήκη πρώτου δανείου 88.041,08 ευρώ συν υποθήκη δεύτερου δανείου 26.117,54 ευρώ</u>), άλλως σε 26.410 ευρώ και ακόμα επικουρικότερα σε 116.271,91 ευρώ (υποθήκη πρώτου δανείου), 114.218,62 ευρώ συν υποθήκη δεύτερου δανείου 88.041,08 ευρώ συν <u>υποθήκη ρύθμισης 293,47 ευρώ και όχι στο ποσό των 1.455.412,45 ευρώ για το οποίο επισπεύδει η καθής</u> , ενώ η ανακόπτουσα έχει καταβάλει με τμηματικές καταβολές 1.857.666,90 ευρώ. Με τον λόγο αυτό η ανακόπτουσα κρίνει ότι η <u>επισπευδόμενη αναγκαστική εκτέλεση είναι άκυρη</u> και για το λόγο ότι η αναγκαστική κατάσχεση του ακινήτου συντελέστηκε με βάση ιδιωτικό έγγραφο. Όπως προκύπτει από τις πράξεις παροχής υποθήκης, ρητά έχει συμφωνηθεί μεταξύ των μερών ότι το κάθε συμβόλαιο κηρύσσει τίτλος εκτελεστός και ότι η αναγκαστική	Συμψηφίζει τη δικαστική δαπάνη.
ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2009, Σελ. 121-145.		

	εκτέλεση και η όλη σχέση που έχει δημιουργηθεί με την κάθε δανειακή σύμβαση και την πράξη ρύθμισης και την αντίστοιχη συμβολαιογραφική πράξη διέπεται από τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17-7/13-8/1923.	
--	--	--

Πίνακας 5. Περίπτωση Δράμας: Τράπεζα Ε.Φ.Γ. Eurobank Ergasias Α. Ε.-Ασφαλιστικά Μέτρα-Προσημείωση Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ:</p> <p>ΔΡΑΜΑ 301/2012</p>	<p>Η αιτούσα, επικαλούμενη επικείμενο κίνδυνο, ζητεί να διαταχθεί, ως ασφαλιστικό μέτρο, μέχρι την έκδοση τελεσίδικης απόφασης επί της αγωγής που άσκησε κατά των καθών η παρούσα αίτηση, δυνάμει της οποίας αιτείται τη διάρρηξη των αναφερομένων στην αίτηση δικαιοπραξιών μεταβίβασης ψιλής κυριότητας και επικαρπίας ακινήτου, η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης στο ακίνητο που περιγράφεται στην αίτηση, το οποίο μεταβιβάστηκε καταδολιευτικά, κατά τα ιστορούμενα, από τον πρώτο των καθών, οφειλέτη της αιτούσας στη δεύτερη των καθών-κόρη του, προς εξασφάλιση της απαιτήσεως της ποσού 220.414,031 ευρώ, που κινδυνεύει να μην ικανοποιηθεί, εφόσον η υπολειπόμενη περιουσία του ως άνω οφειλέτη δεν επαρκεί για την ικανοποίηση της απαίτησης της αιτούσας.</p> <p>Η αιτούσα με την με αριθμό 650000538683/11-7-2006 σύμβαση στεγαστικού δανείου καθώς και με τις πρόσθετες πράξεις της αρχικής σύμβασης χορήγησε στον πρώτο των καθών στεγαστικό δάνειο ποσού 190.000 ευρώ, κατά τους ειδικότερους όρους και συμφωνίες που συνομολογήθηκαν. Ο πρώτος των καθών ήδη από τον Φεβρουάριο του έτους 2010 κατέστη υπερήμερος ως προς την αποπληρωμή των ληξιπροθέσμων δόσεων του δανείου και η αιτούσα με την από 2-2-2011 καταγγελία της, που επιδόθηκε νομίμως στον πρώτο των καθών, κατήγγειλε τη σύμβαση και ζήτησε από τον καθού την αποπληρωμή του συνόλου της οφειλής του ποσού 198.952,31 ευρώ, ενώ κατόπιν αιτήσεως της εκδόθηκε η υπ. α. 1217ΔΠ204/8-6-2011 διαταγή πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Δράμας,</p>	<p>Για τους λόγους αυτούς δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.</p> <p><u>Δέχεται εν μέρει την αίτηση.</u></p> <p><u>Επιτρέπει στην αιτούσα να εγγράψει προσημείωση υποθήκης μέχρι του ποσού των 204.140,31 ευρώ, για την εξασφάλιση της χρηματικής απαίτησης της, στο δικαίωμα επικαρπίας επί του επίδικου περιγραφομένου ακινήτου.</u></p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ:</p> <p>ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΔΡΑΜΑΣ</p>		<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ:</p> <p>ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2012, Σελ. 103- 112.</p>
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ:</p> <p>ΣΑΚΑΛΟΓΛΟΥ Γ. ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ</p>		

δυνάμει της οποίας υποχρεώθηκε ο πρώτος των καθών-πρωτοφειλέτης να καταβάλλει το ως άνω ποσό της οφειλής του, πλέον νομίμων τόκων και εξόδων. Ο πρώτος των καθών μετά από δεκάμηνο από τη σύναψη της σύμβασης του στεγαστικού δανείου με το υπ.αριθμ.2057/26-4-2007 συμβόλαιο γονικής παροχής του συμβολαιογράφου Δοξάτου Δράμας Θ. Β., που μεταγράφηκε νόμιμα, μεταβίβασε προς την δεύτερη των καθών-θυγατέρα του κατά ψιλή κυριότητα, παρακρατήσας το δικαίωμα επικαρπίας, ένα αυτοτελές και διαιρεμένο διαμέρισμα, το οποίο φέρει αριθμό εσωτερικής αρίθμησης - 1- και βρίσκεται στον δεύτερο κύριο όροφο μετά το υπόγειο και την πυλωτή μιας οικοδομής που βρίσκεται στην Δημοτική Κοινότητα Δράμας, και το οποίο έχει εμβαδόν καθαρό 88,35 τετραγωνικά μέτρα, εμβαδόν μικό 112,56 τετραγωνικά μέτρα. Ακολουθώς ο πρώτος των καθών με την υπ. α. 1.737/9-2-2011 πράξη παραίτησης από το δικαίωμα ισόβιας επικαρπίας οριζόντιας ιδιοκτησίας, λόγω γονικής παροχής, της συμβολαιογράφου Δράμας Μ. Τ., που μεταγράφηκε νόμιμα, παραιτήθηκε από την ισόβια επικαρπία του διαμερίσματος που είχε παρακρατήσει για τον εαυτό του και πλέον η δεύτερη των καθών απέκτησε την πλήρη κυριότητα της οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Η αιτούσα κατά τη χορήγηση του στεγαστικού δανείου στον πρώτο των καθών, προς εξασφάλιση της χρηματικής της απαίτησης, είχε εγγράψει προσημείωση υποθήκης για το ποσό των 247.000 ευρώ σε ακίνητο (κατάστημα) ιδιοκτησίας του, κρίνοντας, με βάση τις επικρατούσες τότε στην αγορά συνθήκες, ότι με την εγγραφή της ως άνω εμπράγματης ασφάλειας εξασφαλίζεται επαρκώς η εκ δανείου απαίτηση της. Περαιτέρω η εν λόγω απαλλοτρίωση (μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας του διαμερίσματος) συντελέστηκε ενόψει της οικογενειακής αποκατάστασης της δευτέρας των καθών - θυγατέρας του πρώτου των καθών, η οποία τον Ιούλιο του έτους 2007 τέλεσε γάμο και άρχισε να χρησιμοποιεί το μεταβιβασθέν

κατά ψιλή κυριότητα ακίνητο ως οικογενειακή στέγη. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω δεν πιθανολογείται ότι ο πρώτος των καθών ενήργησε κατά τον παραπάνω τρόπο, ήτοι μεταβίβασε το επίδικο διαμέρισμα στη δεύτερη θυγατέρα του -της οποίας η γνώση σε κάθε περίπτωση είναι αδιάφορη, για το λόγο ότι η γονική παροχή είναι εξ ολοκλήρου χαριστική δικαιοπραξία (ΑΠ 1482/2004 ΤΝΠ)- με πρόθεση να βλάψει τα συμφέροντα της αιτούσας και να μην ικανοποιήσει την απαίτηση της, καθόσον ο ίδιος τον κρίσιμο χρόνο της απαλλοτρίωσης (26-4-2007) είχε την οικονομική ευχέρεια να ανταποκριθεί στις οικονομικές του έναντι της αιτούσας εκκρεμότητες, η εκ δανείου απαίτηση της αιτούσας ήταν εμπραγμάτως εξασφαλισμένη και ως εκ τούτου δεν σκοπούσε στη ματαίωση της ικανοποίησης της αιτούσας. Περαιτέρω όμως κατά το χρόνο που ο πρώτος των καθών παραιτήθηκε του δικαιώματος της επικαρπίας που είχε παρακρατήσει για τον εαυτό του, ήτοι την 9-2-2011, αυτός γνώριζε ότι ήταν υπερήμερος οφειλέτης της αιτούσας και μάλιστα ότι είχε καταγγελθεί η σύμβαση δανείου και είχε καταστεί αμέσως απαιτητό το χρεωστικό υπόλοιπο της ανερχόμενο στο ποσό των 198.952,31 ευρώ, καθόσον την 7-2-2011 είχε περιέλθει σε αυτόν η εξώδικη καταγγελία της σύμβασης εκ μέρους την αιτούσας, επιπλέον δε γνώριζε την δεινή οικονομική κατάσταση στην οποία είχε περιέλθει, ενώ ως προς τη δεύτερη των καθών- αποκτήσασα την επικαρπία του ακινήτου από χαριστική αιτία (γονική παροχή). Άλλωστε ο επικαλούμενος λόγος που υπαγόρευσε τη μεταβίβαση και της επικαρπίας του ακινήτου, ήτοι η δαπάνη ανακαίνισης του ακινήτου από τη δεύτερη των καθών, ελέγχεται ως αναληθής, καθόσον εν προκειμένω, λόγω της στενής συγγενικής σχέσης, η επαύξηση της αξίας του ακινήτου απέβαινε και ωφελούσε μόνο τη δεύτερη των καθών. Η δε παραίτηση από την επικαρπία ακινήτου συνιστά απαλλοτρίωση, υποκείμενη σε διάρρηξη (ΕφΛαρ 743/2006 ΤΝΠ) και συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις για να θεωρηθεί ως

καταδολιευτική.

Η αιτούσα ήδη έχει ασκήσει ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Δράμας την από 23-4-2012 αγωγή διαρρήξεως και της ως άνω κατά δολιευτικής δικαιοπραξίας και επίκειται η συζήτηση της στη δικάσιμο της 20-9-2012. Η εκ δανείου απαίτηση της αιτούσας δεν καλύπτεται εξ ολοκλήρου εμπραγμάτως, επιπλέον δε υπάρχουν σαφείς ενδείξεις οικονομικής δυσχέρειας του πρώτου των καθών και αδυναμίας αυτού να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του. Ως εκ τούτων καθίσταται επισφαλής η ικανοποίηση της απαίτησης της αιτούσας, ενώ προ της έκδοσης τελεσιδίκου αποφάσεως επί της ανωτέρω αγωγής διάρρηξης και της σημείωσης της διάρρηξης στο περιθώριο της μεταγραφής της απαλλοτριωτέας πράξης, υφίσταται κίνδυνος περαιτέρω μεταβίβασης του ακινήτου από την δεύτερη των καθών, προς αποτροπή της ικανοποίησης της αξιώσεως της αιτούσας. Συντρέχει λοιπόν νόμιμη περίπτωση να ληφθεί το αιτούμενο ασφαλιστικό μέτρο, μόνον όμως όσον αφορά το δικαίωμα επικαρπίας και όχι για το δικαίωμα ψιλής κυριότητας επί του ακινήτου, για τους λόγους που προεκτάθηκαν, επιτρεπομένης της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης σε δικαίωμα επικαρπίας επί ακινήτου (βλ.σχ.ΑΠ 280/2011 ΤΝΠ) όπως ορίζεται στο διατακτικό και για αυτό η αίτηση να γίνει εν μέρει δεκτή ως βάσιμη και από ουσιαστική άποψη.

Πίνακας 6. Περίπτωση Καλαυρίας: Μόνιμη Αδυναμία Πληρωμής Ληξιπρόθεσμων Χρηματικών Οφειλών, Προσημείωση Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΚΑΛΑΥΡΙΑΣ, 22/2012</p>	<p>Η αιτούσα, επικαλούμενη με την αίτησή της ότι έχει περιέλθει σε μόνιμη αδυναμία πληρωμής ληξιπρόθεσμων χρηματικών οφειλών της ζητεί τη διευθέτηση τους από το δικαστήριο κατά το προτεινόμενο από αυτήν σχέδιο, <u>ώστε να επέλθει η μερική απαλλαγή της από κάθε τυχόν υφιστάμενο υπόλοιπο χρεών της έναντι των αναφερομένων στην αίτηση πιστωτριών της τραπεζικών εταιριών.</u></p> <p>Το ακίνητο ιδιοκτησίας της αιτούσας, που χρησιμεύει <u>ως κύρια κατοικία της</u>, δεν υπερβαίνει το προβλεπόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις όριο αφορολόγητης απόκτησης πρώτης κατοικίας, προσαυξημένο κατά 50% και πρέπει να εξαιρεθεί από την εκποίηση. Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι βεβαρημένο με εμπράγματα ασφάλεια υπέρ της EUROBANK (βλ. την με αριθμό 1796/2011 επαναληπτική περίληψη κατασχετήριας έκθεσης του δικαστικού επιμελητή). Με βάση την προβλεπόμενη από τη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 2 Ν. 3869/2010 ρύθμιση, και εφ' όσον προβάλλεται αίτημα εξαίρεσης της κατοικίας της από την εκποίηση και συντρέχουν οι προϋποθέσεις του νόμου, η ρύθμιση αυτή είναι υποχρεωτική για το Δικαστήριο. Έτσι θα πρέπει να οριστούν μηνιαίες καταβολές για τη διάσωση του μοναδικού ακινήτου της οφειλέτριας-αιτούσας που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία, για την οποία θα πρέπει να καταβάλει το 85% της εμπορικής της αξίας, δηλαδή το ποσό των 68.000 ευρώ. Η αποπληρωμή του ποσού αυτού θα γίνει εντόκως, χωρίς ανατοκισμό με το μέσο επιτόκιο στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, που θα ισχύει, σύμφωνα με το στατιστικό δελτίο της Τράπεζας της Ελλάδος κατά τον τελευταίο μήνα για τον οποίο θα υφίσταται μέτρηση</p>	<p>Κατ' ακολουθία των ανωτέρω εκτιθεμένων θα πρέπει <u>να γίνει εν μέρει δεκτή η αίτηση ως και κατ' ουσία βάσιμη και να ρυθμιστούν τα χρέη της αιτούσας.</u></p> <p>Δικαστική δαπάνη δεν επιδικάζεται σύμφωνα με το άρθρο 8 π. 6 του Ν. 3869/2010.</p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΚΑΛΑΥΡΙΑΣ</p>		<p>Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.</p> <p><u>Δέχεται εν μέρει την αίτηση.</u></p>
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Χ. Δ. ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗΣ</p>		<p>Ορίζει <u>μηδενικές καταβολές για την οφειλή της αιτούσας προς την Β' των καθόν.</u></p>
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2012, Σελ. 79-87.</p>	<p>Εξαίρει της εκποίησης μιας <u>διώροφης οικοδομής, που έχει συνολική επιφάνεια 139,40 τ.μ., είναι κτισμένη σε οικόπεδο 80,94 τ.μ., βρίσκεται στο χωριό....., ιδιοκτησίας της αιτούσας, που χρησιμεύει ως κύρια κατοικία της.</u></p> <p>Επιβάλλει στην αιτούσα την υποχρέωση <u>να καταβάλει για τη διάσωση της κατοικίας της στην 1^η πιστώτρια το ποσό των τριακοσίων τριάντα τεσσάρων (334) ευρώ μηνιαίως και επί δέκα επτά (17) έτη, ήτοι 204 μήνες.</u></p> <p>Η καταβολή των δόσεων αυτών θα αρχίσει από τον μήνα Ιούλιο 2012, θα πραγματοποιείται το πρώτο πενήνθερο κάθε μήνα και θα</p>	<p>Εξαίρει της εκποίησης μιας <u>διώροφης οικοδομής, που έχει συνολική επιφάνεια 139,40 τ.μ., είναι κτισμένη σε οικόπεδο 80,94 τ.μ., βρίσκεται στο χωριό....., ιδιοκτησίας της αιτούσας, που χρησιμεύει ως κύρια κατοικία της.</u></p> <p>Επιβάλλει στην αιτούσα την υποχρέωση <u>να καταβάλει για τη διάσωση της κατοικίας της στην 1^η πιστώτρια το ποσό των τριακοσίων τριάντα τεσσάρων (334) ευρώ μηνιαίως και επί δέκα επτά (17) έτη, ήτοι 204 μήνες.</u></p> <p>Η καταβολή των δόσεων αυτών θα αρχίσει από τον μήνα Ιούλιο 2012, θα πραγματοποιείται το πρώτο πενήνθερο κάθε μήνα και θα</p>

	<p>κατά τον χρόνο της καταβολής, αναπροσαρμολζόμενο με επιτόκιο αναφοράς αυτό των Πράξεων Κύριας Αναχρηματοδότησης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Θα ξεκινήσει από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης, ο δε χρόνος τοκοχρεωλυτικής εξόφλησης του ποσού αυτού πρέπει να οριστεί σε δέκα επτά (17) έτη, λαμβανομένης υπόψη της παραπάνω οικονομικής της δυνατότητας.</p> <p><u>Η μηνιαία δόση, που θα καταβάλει η αιτούσα στα πλαίσια της ρύθμισης αυτής, ανέρχεται στο ποσό των 334 ευρώ (68.000 ευρώ : 204 μήνες).</u> Η καταβολή της δόσης αυτής θα γίνεται το πρώτο πενθήμερο κάθε μήνα και η έναρξη καταβολής των δόσεων αυτών τοποθετείται στον μήνα Ιούλιο 2012. Από τις καταβολές αυτές για τη διάσωση της κύριας κατοικίας θα ικανοποιηθεί προνομιακά η απαίτηση της ανωτέρω 1ης πιστώτριας, καθ' όσον η απαίτησή της απ' αυτό, όπως προαναφέρθηκε, είναι εξοπλισμένη με εμπράγματα ασφάλεια και συγκεκριμένα με προσημείωση υποθήκης. Η αιτούσα θα απαλλαγεί του πέραν του 85% ποσού της οφειλής της, κατά τα ανωτέρω.</p>	<p>γίνει χωρίς ανατοκισμό με το μέσο επιτόκιο στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο που θα ισχύει κατά τον χρόνο της αποπληρωμής σύμφωνα με το στατιστικό δελτίο της Τράπεζας της Ελλάδος.</p>
--	---	--

Πίνακας 7. Περίπτωση Λασιθίου: Ανάκληση Απόφασης Προσημείωσης Υποθήκης σε Ακίνητα Δανειολήπτη.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΛΑΣΙΘΙ, 367/2013.	Σύμφωνα με τα πραγματικά περιστατικά, ο αιτών, ο οποίος είναι μέλος της Ένωσης Προστασίας Καταναλωτών Κρήτης, προ της εκδίκασης της αίτησης της τράπεζας περί εγγραφής προσημείωσης είχε προσφύγει στο Ν.3869/2010 και του είχε χορηγηθεί <u>προσωρινή διαταγή</u> , με την οποία <u>απαγορευόταν κάθε πραγματική και νομική μεταβολή της ακίνητης περιουσίας του</u> , μέχρι την εκδίκαση της αίτησης.	Δικάζει αντιμωλία των διαδικών. <u>Δέχεται εν μέρει την αίτηση.</u>
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	Ωστόσο, η τράπεζα <u>προχώρησε στην εγγραφή προσημείωσης υποθήκης στα ακίνητά του, για το ποσό των 95.000 ευρώ και προς εξασφάλιση της απαίτησής της</u> . Η καθ' ην τράπεζα στο δικαστήριο για την ανάκληση της απόφασης ισχυρίστηκε ότι αγνοούσε την προσφυγή του αιτούντα στο Ν.3869/2010.	Το Δικαστήριο έκρινε ότι η απόφαση για <u>εγγραφή προσημείωσης σε ακίνητα του δανειολήπτη πρέπει να ανακληθεί διότι προσκρούει στο περιεχόμενο και στη δεσμευτική δύναμη της προσωρινής διαταγής</u> , την οποία είχε μεταγράψει ο δανειολήπτης στα βιβλία κατασχέσεων του αρμοδίου υποθηκοφυλακείου - ισχύουσα κατά αυτόν τον τρόπο έναντι πάντων.
ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΓΕΡΩΝΥΜΑΚΗΣ Ι. ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ		
ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2013, Σελ. 365-381.		

Πίνακας 8. Περίπτωση Λαυρίου: Απόφαση για Υπερχρεωμένα Νοικοκυριά, Παραβίαση Προδικασίας από Πιστωτικά Ιδρύματα.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΛΑΥΡΙΟ, 131/2013.</p>	<p>Η βεβαίωση οφειλής που χορηγεί το πιστωτικό ίδρυμα αποτελεί σύμφωνα με το νόμο βασικό έγγραφο έναρξης της προδικασίας. Από τη σαφήνεια και την πληρότητα του εγγράφου αυτού μπορεί ο οφειλέτης να ελέγξει την ύπαρξη και το ύψος της απαίτησης του πιστωτικού ιδρύματος, να συνομολογήσει την ύπαρξη και το ύψος του χρέους του και να το εισφέρει σε ρύθμιση.</p>	<p>Δικάζει αντιμωλία των μετεχόντων στη δίκη.</p> <p><u>Επιφυλάσσεται ν' αποφασίσει.</u></p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΛΑΥΡΙΟΥ</p>	<p>Γι αυτό πρέπει ν' αναφέρονται σ' αυτά τα έγγραφα το ποσό των τόκων και το επιτόκιο εκτοκισμού και υπολογισμού του χρέους, ώστε να προκύπτουν αναλυτικά οι χρεώσεις και να μπορεί αυτές να ελεγχθούν για την ορθότητά τους από τον δανειζόμενο πολίτη. Η εκτίμηση αυτή είναι σύμφωνη με τον γενικό ερμηνευτικό κανόνα του άρθρου 2 παρ.4 εδαφίου Ν. 2251/1994.</p>	<p>Διατάσσει τα μετέχοντα στη δίκη πιστωτικά ιδρύματα να προσκομίσουν εντός τριάντα (30) ημερών από τη δημοσίευση αυτής της απόφασης:</p>
<p>ΚΟΥΒΑΡΑ Μ., ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗΣ</p>	<p>Εάν αντιληχθεί ότι κατά τη συμφωνία των μερών συμφωνήθηκε ότι μπορεί ν' αποτελέσει πλήρη απόδειξη κάθε έγγραφο προερχόμενο από την καθ' ης Τράπεζα, έστω και αν περιέχει λιγότερα προσδιοριστικά της απαίτησης στοιχεία (τέτοιο έγγραφο μπορεί να εκτιμηθεί ακόμη και ένα έγγραφο, που αναγράφει μόνο τον αριθμό λογαριασμού, τα στοιχεία του οφειλέτη και το συνολικό οφειλόμενο ποσό χωρίς καμία άλλη εξειδίκευση, πχ ακόμη και το τελευταίο μόνο φύλλο αποσπάσματος από τα εμπορικά βιβλία), κατ' αρχήν τούτο έρχεται σε ευθεία αντίθεση με το νόμο 3869/2010, όπως συμπληρώθηκε με το α. 85 Ν.3996/2011. Περαιτέρω εκτιμάται από το Δικαστήριο ότι ο σχετικός αυτός όρος είναι καταχρηστικός ως ΓΟΣ περιλαμβανόμενος σε σύμβαση προσχώρησης κατά τα παραπάνω σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.</p>	<p>1) <u>βεβαίωση οφειλών του αιτούντα μέχρι 11 Απριλίου 2012, με αναφορά ξεχωριστά του κεφαλαίου, των συμβατικών τόκων, των τόκων υπερημερίας και του επιτοκίου εκτοκισμού της κάθε απαίτησης,</u></p> <p>2) τη σχετική με κάθε απαίτηση δανειακή σύμβαση και</p> <p>3) την κίνηση του αντίστοιχου λογαριασμού από τη σύναψη της σύμβασης μέχρι την ημεροχρονολογία κοινοποίησης της αίτησης, είτε το πρωτότυπο απόσπασμα του λογαριασμού, με βεβαίωση αρμόδιου υπαλλήλου του πιστωτικού ιδρύματος ότι αυτό είναι το πρωτότυπο, είτε αντίγραφο αυτού, υπογεγραμμένο από αντιπρόσωπο αρμόδιας αρχής ή από πληρεξούσιο δικηγόρο.</p> <p>Ο αιτών εντός τριάντα (30) ημερών από την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας πρέπει να δηλώσει εάν αποδέχεται την</p>
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2013, Σελ. 432- 445.</p>		

2251/1994, γιατί έχει σαν αποτέλεσμα την ουσιώδη διατάραξη της ισορροπίας των υποχρεώσεων και δικαιωμάτων σε βάρος του ιδιώτη πελάτη του πιστωτικού ιδρύματος, αφού έτσι αναστρέφεται το βάρος απόδειξης και περιορίζονται υπέρμετρα τα αποδεικτικά μέσα του ιδιώτη κατά παράβαση του α. παρ 7 (ΕιρΑθ 3626/2012). Στην ουσία η θέσπιση υποχρέωσης του πιστωτικού ιδρύματος να χορηγήσει στον οφειλέτη βεβαίωση περί του ύψους της απαίτησης και των στοιχείων διαμόρφωσής της αποτελεί προστατευτική υπέρ του συναλλακτικά ασθενέστερου μέρους παρέμβαση του νομοθέτη στον προσδιορισμό του ορθού μέτρου στην ενάσκηση της συναλλακτικής ελευθερίας κατ' εφαρμογή της γενικής ρήτρας του άρθρου 281 ΑΚ, ως ασφαλούς εργαλείου για την αποτροπή καταχρήσεων στην άσκηση της ελευθερίας αυτής, χωρίς με την παρέμβαση αυτή να διαταράσσεται η συναλλακτική πίστη και η ασφάλεια των συναλλαγών. Εάν ακόμη αντιληχθεί ότι η απαίτηση αποδεικνύεται πλήρως ως αναγνωρισμένη κατά την έννοια των άρθρων 361 και 874 ΑΚ, εάν ο οφειλέτης δεν ειδοποιήσει την Τράπεζα μέσα σε ορισμένη προθεσμία ότι διαφωνεί ως προ το ύψος του χρεωστικού υπολοίπου, θα θεωρείται, ότι έχει επέλθει αναγνώριση του χρεωστικού υπολοίπου και όλων των κονδυλίων και χρεώσεων, διότι τέτοιον όρο έχει συνολογήσει ο οφειλέτης, ο όρος αυτός είναι άκυρος για τους ίδιους λόγους που αναφέρονται αμέσως παραπάνω. Επιπλέον δεν μπορεί να νοηθεί εκ των προτέρων αναγνώριση μελλοντικών καταλοίπων και μάλιστα σιωπηρή (βλ σχετικά ΑΠ 1219/2001).

Μετά απ' αυτά πρέπει: 1) εντός 30 ημερών από τη δημοσίευση αυτής της απόφασης τα μετέχοντα στη δίκη πιστωτικά ιδρύματα να προσκομίσουν στη γραμματεία του παρόντος δικαστηρίου, προκειμένου να περιληφθούν στον φάκελο της υπόθεσης: α) τη βεβαίωση οφειλών του αιτούντα, όπως αυτή εξειδικεύεται στο διατακτικό, β) τη δανειακή σύμβαση που συνήψαν με τον

απαίτηση, όπως αυτή προσδιορίζεται από το πιστωτικό ίδρυμα, η εάν την αμφισβητεί με τρόπο σαφή και αναφορά της πλημμέλειας που διαπιστώνει. Οι δηλώσεις θα κατατεθούν στη γραμματεία του παρόντος δικαστηρίου και θα περιληφθούν στη δικογραφία της υπόθεσης.

Απαγορεύει στον αιτούντα να προβεί σε οποιαδήποτε μεταβολή των περιουσιακών του στοιχείων μέχρι να εκδοθεί οριστική απόφαση επί της αίτησής του για ένταξη στις ρυθμίσεις του Ν.3869/2010.

Απαγορεύει στις καθ' ων να προβούν σε οποιαδήποτε πράξη αναγκαστικής εκτέλεσης και εγγραφής προσημείωσης κατά περιουσιακού στοιχείου του αιτούντα, μέχρι να εκδοθεί οριστική απόφαση επί της αίτησής του για ένταξη στις ρυθμίσεις του Ν.3869/2010.

αιτούντα και γ) την αναλυτική κατάσταση του λογαριασμού που τηρείται στο πιστωτικό ίδρυμα για την απαίτηση, είτε το πρωτότυπο απόσπασμα του λογαριασμού, με βεβαίωση αρμόδιου υπαλλήλου του πιστωτικού ιδρύματος ότι αυτό είναι το πρωτότυπο, είτε αντίγραφο αυτού, υπογεγραμμένο από αντιπρόσωπο αρμόδιας αρχής ή από πληρεξούσιο δικηγόρο, 2) εντός 30 ημερών από την παρέλευση της ανωτέρω 30ημερης προθεσμίας ο αιτών να δηλώσει εάν αμφισβητεί την απαίτηση, όπως αυτή προσδιορίζεται από το πιστωτικό ίδρυμα, 3) να ορισθεί χρόνος συνέχισης της συζήτησης της αίτησης η 18^η Ιουνίου 2013 ενώπιον του παρόντος δικαστηρίου 3) Να απαγορευθεί στον αιτούντα η μεταβίβαση οποιουδήποτε περιουσιακού του στοιχείου μέχρι να εκδοθεί οριστική απόφαση επί της αίτησής του για υπαγωγή στις ρυθμίσεις του Ν.3869/2010 και 4) ν' απαγορευθεί στα μετέχοντα στη δίκη πιστωτικά ιδρύματα να προβούν α) σε οποιαδήποτε πράξη αναγκαστικής εκτέλεσης και β) εγγραφή βαρών προνομιακής μεταχείρισης των απαιτήσεών τους έναντι των λοιπών πιστωτών (προσημείωση εγγραφής υποθήκης) κατά των περιουσιακών στοιχείων του αιτούντα, μέχρι να εκδοθεί οριστική απόφαση επί της ανωτέρω αίτησης.

Πίνακας 9. Περίπτωση Ρόδου: Ασφαλιστικά Μέτρα. Μεταρρυθμιστική Αγωγή. Προϋποθέσεις άσκησης-Εγγραφή Προσημείωσης Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΡΟΔΟΥ 4245/2007	<p>Στην προκειμένη περίπτωση, η αιτούσα εκθέτει στην υπό κρίση αίτηση της ότι από τον γάμο της με τον καθ' ου απέκτησε τρία τέκνα, από τα οποία τα δύο και, συγκεκριμένα, η και η ..., είναι σήμερα ανήλικα, η δε έγγαμη συμβίωση των διαδίκων διακόπηκε οριστικά το Νοέμβριο του 2004 από εύλογη αιτία και υπαιτιότητα του καθ' ου. Ότι με την 66/2006 απόφαση του Δικαστηρίου τούτου, η επιμέλεια των άνω ανηλίκων ανατέθηκε οριστικά στον καθ' ου, ήδη δε η ίδια έχει ασκήσει κατ' αυτής, στο Εφετείο Δωδεκανήσου, έφεση, δικάσιμος της οποίας ορίστηκε μετ' αναβολή η 11.4.2008, ενώ τα ανήλικα τέκνα τους εξακολουθούν να διαμένουν μαζί της, στην Αθήνα.</p> <p>Επικαλούμενη περαιτέρω βάσιμο φόβο κινδύνου της αξίωσης της συμμετοχής στα αποκτήματα του καθ' ου, λόγω του επικείμενου κινδύνου απαλλοτρίωσης της ακίνητης περιουσίας του, ζητά να της επιτραπεί να <u>εγγράψει προσημείωση υποθήκης, μέχρι του ποσού των 150.000 ευρώ, επί του περιγραφόμενου ακινήτου του.</u> Ζητά ακόμη να καταδικαστεί αυτός στην καταβολή των δικαστικών της εξόδων. Με τέτοιο περιεχόμενο και αίτημα, η αίτηση, όσον αφορά τα μερικότερα αιτήματα της προσωρινής επιδίκασης διατροφής στην καθ' ης και τα ανήλικα (και για τον παρελθόντα χρόνο), αρμόδια φέρεται για συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, κατά την προκειμένη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (άρθρα 686 επ. ΚΠολΔ) και είναι επαρκώς ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 1391, 1392, 1485, 1486, 1489, 1493, 1496 εδ. α', 1498, 1510-1516 παρ. 2, 340, 341, 345, 346 του ΑΚ, 682, 728, 729, 730 και 176 του ΚΠολΔ.</p> <p>Επιπροσθέτως, <u>υφίσταται ενεργητική</u></p>	<p>Δικάζοντας κατ' αντιμωλία των διαδίκων.</p> <p><u>Απορρίπτει ότι έκρινε απορριπτέο.</u></p> <p><u>Δέχεται κατά ένα μέρος την αίτηση.</u></p> <p>Υποχρεώνει τον καθ' ου να καταβάλει στην αιτούσα, υπό την προαναφερθείσα ιδιότητα της.</p> <p>Συμψηφίζει στο σύνολο τους τα δικαστικά έξοδα μεταξύ των διαδίκων.</p>
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΡΟΔΟΥ		
ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΝΙΚΑΚΗ, Μ., ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ		
ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2007, Σελ.254-271.		

νομιμοποίηση της αιτούσας για την εκπροσώπηση των τέκνων της, με την οποία άλλωστε αυτά διαμένουν, εφόσον, σύμφωνα με τα προεκτιθέμενα, με τη νεότερη, από 6.9.2006, συμφωνία των ήδη αντιδίκων, συμφωνήθηκε διαφορετική ρύθμιση του θέματος της επιμέλειας από τη ρύθμιση που είχε γίνει με την 66/2006 οριστική απόφαση του Δικαστηρίου τούτου, η από το οποίο δοθείσα λύση αδρανεύει. Το αίτημα όμως για αναγνώριση του ότι η αιτούσα ασκεί προσωρινά την επιμέλεια των ανηλίκων θα πρέπει να απορριφθεί, καθόσον δεν ζητείται με αυτό η λήψη κάποιου ασφαλιστικού μέτρου, και, εν πάση περιπτώσει, το θέμα αυτό αναγκαίως ερευνάται, ως προαπαιτούμενο για την άσκηση από μέρους της των αξιώσεων περί διατροφής των ανηλίκων, εφόσον συναρτάται με τη νομιμοποίηση της στην προκειμένη δίκη. Όσον αφορά το επικουρικό αίτημα, περί της προσωρινής ανάθεσης στην αιτούσα της επιμέλειας του προσώπου των ανηλίκων, μεταρρυθμιζομένης της 66/2006 αποφάσεως (κατά της οποίας ήδη εκκρεμεί έφεση της αιτούσας), είναι μη νόμιμο και απορριπτέο, αφού, σύμφωνα και με τα εκτιθέμενα στη μείζονα σκέψη, οι νέες συνθήκες πρέπει να επήλθαν μετά την τελεσιδικία της απόφασης, ενώ τηρητέα διαδικασία θα ήταν αυτή των εργατικών διαφορών (άρθ. 668 επ., 681 Β΄ ΚΠολΔ). Τέλος, και το αίτημα περί εγγραφής προσημείωσης υποθήκης είναι μη νόμιμο και απορριπτέο, για το λόγο ότι η αιτούσα δεν επικαλείται ότι έχει ασκήσει αγωγή διαζυγίου ή ακύρωσης του γάμου ή αγωγή εκ του άρθρου 1400 ΑΚ (άρθρο 1402 ΑΚ), ώστε να μπορεί να ζητήσει να εξασφαλιστεί η αξίωση της για συμμετοχή στα αποκτήματα με τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων. Εκτίθεται βέβαια ότι οι διάδικοι έχουν ασκήσει ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου, περί τον Σεπτέμβριο μήνα του 2006, αίτηση για λύση του γάμου τους με συναινετικό διαζύγιο. Η αίτηση αυτή συζητήθηκε για πρώτη φορά, πλην όμως κατά την ορισθείσα μετ' αναβολή δικάσιμο της 26.4.2007, σύμφωνα πάντοτε με όσα εκτίθενται στο ίδιο το δικόγραφο της αίτησης, η αιτούσα δεν εμφανίστηκε στο Δικαστήριο για να δηλώσει

	<p>για δεύτερη φορά τη βούληση της για λύση του γάμου, για το λόγο αυτό προφανώς και θεμελιώνει την εκ του άρθρου 1400 ΑΚ απορρέουσα αξίωση της στη διάσταση της με τον καθ' ου, η οποία όμως δεν διήρκεσε περισσότερο από τρία χρόνια, όπως απαιτεί η διάταξη του άρθρου 1400 παρ. 2 ΑΚ. Κατά το μέρος που κρίθηκε νόμιμη η αίτηση, πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσία. Κατά τη συζήτηση, ο καθ' ου η παραπάνω αίτηση αρνήθηκε αυτή και περαιτέρω, με προφορική δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου του, επικαλούμενος επείγουσα περίπτωση, άσκησε ανταπαίτηση, με την οποία <u>ζήτησε να ανατεθεί σ' αυτόν η επιμέλεια των ανηλίκων τέκνων τους, μεταρρυθμιζομένης της 66/2006 οριστικής απόφασης του Δικαστηρίου τούτου.</u> Η ανταπαίτηση αυτή κρίνεται απορριπτέα πρωτίστως για όσους λόγους απορρίφθηκε και η αντίστοιχη αίτηση της αιτούσας.</p>	
--	---	--

Πίνακας 10. Περίπτωση Κεφαλονιάς: Ασφαλιστικά Μέτρα. Μεταρρυθμιστική Αγωγή. Προϋποθέσεις Άσκησης-Εγγραφή Προσημείωσης Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ 19/2007	<p>Στην προκειμένη περίπτωση, με την υπό κρίση αγωγή του ο ενάγων, κατ' εκτίμηση του δικογράφου, εκθέτει ότι δυνάμει δύο συμβάσεων ατόκου δανείου που καταρτίστηκαν άτυπα στην Αθήνα στις (.....) και (.....), ποσού (.....) ευρώ ((.....)δραχμών) εκάστης, μεταβίβασε στους εναγόμενους κατά κυριότητα το συνολικό ποσό των (.....)ευρώ ((.....)δραχμών). Ότι οι ανωτέρω συμβάσεις καταρτίστηκαν μεταξύ του ίδιου (ενάγοντος) και του, ο οποίος ήταν κατά το χρόνο σύναψης των επιδίκων συμβάσεων διαχειριστής της πρώτης εναγομένης εταιρίας. Ότι η εταιρία αυτή της οποίας σήμερα ομόρρυθμος εταίρος και διαχειριστής-μετά από μια σειρά διαδοχικών μεταβιβάσεων των εταιρικών μεριδίων- είναι ο τρίτος εναγόμενος, ανέλαβε την υποχρέωση να αποδώσει το ανωτέρω ποσό μέσα σε διάστημα δώδεκα μηνών από την ημερομηνία κατάρτισης εκάστης σύμβασης δανείου. Ότι προς εξασφάλιση της απαίτησης του ενάγοντος, η <u>πρώτη εναγομένη εταιρία δια του τότε νομίμου εκπροσώπου αυτής, συναίνεσε στην εγγραφή δύο προσημειώσεων νομίμως μετεγγραμμένων, σε ένα ακίνητο της που βρίσκεται στο Αργοστόλι Κεφαλληνίας.</u> Ότι τέλος οι εναγόμενοι περιήλθαν σε κατάσταση υπερημερίας οφειλέτη, μετά την άπρακτη πάροδο της δήλης ημέρας κατά την οποία είχαν υποσχεθεί την ολοσχερή εξόφληση του δανείου, αλλά και παρά τις επακολουθήσασες οχλήσεις του ενάγοντος. Ενόψει τούτων, ο ενάγων ζητεί να εκδοθεί απόφαση αυτού του Δικαστηρίου, που να υποχρεώνει τους εναγόμενους να καταβάλουν εις ολόκληρο έκαστος το συνολικό ποσό των παραπάνω συμβάσεων δανείου, ήτοι (.....)ευρώ, νομιμοτόκως όπως παραδεκτά διόρθωσε με τις προτάσεις- για μεν το ποσό των (.....) ευρώ από (.....) μέχρι την εξόφληση, για δε</p>	<p>Για τους λόγους αυτούς</p> <p>Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.</p> <p><u>Απορρίπτει ότι κρίθηκε απορριπτέο.</u></p> <p><u>Δέχεται κατά τα λοιπά την αγωγή.</u></p> <p><u>Υποχρεώνει τους εναγόμενους να καταβάλουν στον ενάγοντα εις ολόκληρο έκαστος, το συνολικό ποσό των (.....) ευρώ με το νόμιμο τόκο ως εξής: α) ποσό (.....) ευρώ νομιμοτόκως από1993 μέχρι την εξόφληση και β) ποσό (.....) ευρώ νομιμοτόκως από την1993 μέχρι την εξόφληση.</u></p> <p>Καταδικάζει τους εναγόμενους στην καταβολή των δικαστικών εξόδων του ενάγοντος, τα οποία ορίζει στο ποσό των έξι χιλιάδων διακοσίων (6.200) ευρώ.</p>
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑΣ		
ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΜΕΛΑ Ε. ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ		
ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2007, Σελ.402-423.		

το υπόλοιπο ισόποσο των (.....) ευρώ από την (.....) μέχρι την εξόφληση, άλλως με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής.

Επιπλέον, ζητεί να διαταχθεί σε βάρος του τρίτου εναγομένου, με την ιδιότητα του ως ομορρύθμου μέλους και εκπροσώπου της πρώτης εναγομένης αλλά και ως διαχειριστή της δεύτερης εναγομένης, προσωπική κράτηση πέντε μηνών. Τέλος, ζητεί να καταδικαστούν οι εναγόμενοι στην καταβολή της δικαστικής του δαπάνης. Η υπό κρίση αγωγή, αρμόδια εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου κατά την τακτική διαδικασία, είναι δε ορισμένη εκτός του παρεπόμενου αιτήματος απαγγελίας προσωπικής κράτησης κατά του τρίτου εναγομένου, καθόσον δεν εκτίθενται στο αγωγικό δικόγραφο τα περιστατικά που θεμελιώνουν την αιτία για την οποία ζητείται προσωπική κράτηση (εμπορική ιδιότητα και εμπορικότητα της απαίτησης ή αδικοπραξία) και συνεπώς το σχετικό αίτημα είναι απορριπτέο ως αόριστο.

Κατά το άρθρο 250 αριθ. 15 ΑΚ σε πέντε χρόνια παραγράφονται οι αξιώσεις των τόκων, κατά δε το άρθρο 251 ΑΚ η παραγραφή αρχίζει από τότε που γεννήθηκε η αξίωση και είναι δυνατή η δικαστική επιδίωξη της, ενώ κατά το άρθρο 253 ΑΚ η παραγραφή των αξιώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 250 ΑΚ αρχίζει μόλις λήξει το έτος μέσα στο οποίο συμπίπτει η έναρξη της παραγραφής που ορίζεται στα προηγούμενα άρθρα. Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτει ότι σε πέντε χρόνια παραγράφονται και οι τόκοι της υπερημερίας η εν λόγω δε βραχυπρόθεσμη (πενταετής) παραγραφή αρχίζει να τρέχει από την αρχή κάθε επόμενου έτους εκείνου εντός του οποίου έχουν παραχθεί αυτοί (τόκοι) και κατά το οποίο ο δικαιούχος μπορούσε να εγείρει αγωγή και να τους ζητήσει. Για το ορισμένο της ένστασης παραγραφής θα πρέπει να αναφέρεται: α) ο χρόνος γέννησης κάθε επιμέρους περιοδικής παροχής β) το ύψος κάθε μιας περιοδικής παροχής ανά έτος, και γ) ο χρόνος έναρξης της παραγραφής κάθε επιμέρους παροχής για να είναι ευχερής

	<p>ο προσδιορισμός του χρόνου συμπλήρωσης της πενταετούς παραγραφής για κάθε μια από αυτές. (Α.Π 1355/1998,Δικ/νη 1999, σελ. 287).</p>	
--	---	--

Πίνακας 11. Περίπτωση Πειραιά: Προϋποθέσεις Εγγραφής Προσημείωσης Υποθήκης σε Ακίνητο Τρίτου.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΠΕΙΡΑΙΑΣ 645/2011</p>	<p>Στην προκειμένη περίπτωση με την ένδικη αίτηση η αιτούσα ισχυρίζεται ότι κατήρτισε με την εδρεύουσα στον Δήμο Πειραιώς ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία και ΣΙΑ ΟΕ και το διακριτικό τίτλο την με α. 32.109581/17-7-2008 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό και την από 17-7-2008 πρόσθετη πράξη αυτής με τις οποίες χορηγήθηκε στην παραπάνω εταιρία πίστωση με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό μέχρι του ποσού των 60.000 ευρώ. Ότι την εκπλήρωση των όρων της παραπάνω συμβάσεως και της πρόσθετης πράξης εγγυήθηκε η πρώτη των καθών και ο σύζυγος αυτής για ολόκληρο το ποσό της πίστωσης πλέον τόκων και εξόδων, ευθυνόμενοι αλληλεγγύως και εις ολόκληρο μετά της πιστούχου εταιρίας και ως αυτοφειλέτες. Επιπλέον η αιτούσα κατήρτισε με την πρώτη των καθών την με αριθ. 33.013756/1-7-2005 σύμβαση πίστωσης με την οποία χορηγήθηκε στην τελευταία πίστωση για κεφάλαιο κίνησης ποσού 35.000 ευρώ.</p> <p>Κατά την 6-5-2011 οι λογαριασμοί μέσω των οποίων κινήθηκαν οι ως άνω πιστώσεις παρουσίασαν αφενός εκείνος που εξυπηρετεί την υπ αριθ. 32.109581/17-7-2008 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό λογαριασμό χρεωστικό υπόλοιπο σε βάρος των ανωτέρω (πιστούχου και εγγυητών) ποσού 62.888,86 ευρώ και αφετέρου εκείνος που εξυπηρετεί την υπ' αριθ. 33.013756/1-7-2005 σύμβαση πίστωσης χρεωστικό υπόλοιπο σε βάρος της πρώτης των καθών 37.204,03 ευρώ και συνολικά 100.092,89 ευρώ. Ότι την 16-9-2010 η πρώτη των καθών ενεργώντας με πρόθεση βλάβης της, δηλαδή για να μην ικανοποιηθεί η ανωτέρω απαίτηση της, μεταβίβασε λόγω γονικής παροχής με το υπ' αριθ. 925/16-9-2010 συμβόλαιο γονικής</p>	<p>Για τους λόγους αυτούς</p> <p>Δικάζει αντιμωλία των διαδικών.</p> <p><u>Απορρίπτει την αίτηση.</u></p> <p>Επιβάλλει σε βάρος της αιτούσας τα δικαστικά έξοδα των καθών τα οποία ορίζει στο ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ .</p> <p>Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στον Πειραιά, στις 13-9-2011 σε έκτακτη και δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριο του Δικαστηρίου τούτου.</p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ</p>		
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΚΑΤΡΑΣ Ι. ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ</p>		
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2011, Σελ.85-100.</p>		

παροχής της Συμβολαιογράφου Πειραιώς Ι.Γ., που μεταγράφηκε νόμιμα, προς την δεύτερη των καθών θυγατέρα της, το περιγραφόμενο στην αίτηση ακίνητο, παρόλο που αυτό ήταν το μοναδικό εμφανές και αξιόχρεο περιουσιακό της στοιχείο. Ότι η δεύτερη των καθών γνώριζε κατά το χρόνο καταρτίσεως της δικαιοπραξίας την πρόθεση βλάβης της πρώτης εξ αυτών.

Με βάση αυτό το ιστορικό επικαλούμενη επικείμενο κίνδυνο, ζητεί, ενόψει της αγωγής για τη διάρρηξη της πιο πάνω δικαιοπραξίας που προτίθεται να ασκήσει κατά των καθών, να διαταχθεί ως ασφαλιστικό μέτρο, η εγγραφή προσημειώσεως υποθήκης στο ως άνω ακίνητο μέχρι του ποσού α) των 75.000 ευρώ για την πρώτη απαίτηση που απορρέει από την υπ'αριθ.32.109581/17-7-2008 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό και β) των 45.000 ευρώ για την δεύτερη απαίτηση που απορρέει από την με αριθ. 33.013756/1-7-2005 σύμβαση πίστωσης. Για την επίκληση του επικείμενου κινδύνου εκτίθενται στην ένδικη αίτηση τα εξής: Υφίσταται άμεσος και επικείμενος κίνδυνος αποξένωσης της Β' των καθών εκ της κυριότητας της επί της ως άνω περιγραφόμενης ακίνητης περιουσίας της Β των καθών μεταβιβάζοντας την σε έτερο τρίτο πρόσωπο είτε να επιβαρυνθεί από τρίτους δανειστές, γεγονός που θα οδηγήσει στην πλήρη ματαίωση της ικανοποίησης της απαιτήσεως μας η οποία ούτως ή άλλως καθίσταται επισφαλής, συνεκτιμημένης της σχετικά υποβαθμισμένης θέσης και εν γένει συνολικής αξίας του εν λόγω ακινήτου μετά του παρακολουθήματός του η οποία πιθανολογείται βάσιμα ότι δεν καλύπτει το ύψος των ανεξόφλητων χρεωστικών υπολοίπων, δεδομένου και της επ' αυτού ύπαρξης εμπράγματος βάρους και δη προσημείωσης υποθήκης για ποσό 123.258 ευρώ υπέρ της Τράπεζας ΑΕ εγγραφείσας την 3-10-2002 στα βιβλία Υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιώς.

Η αίτηση αρμοδίως εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου

	<p>κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (άρθρα 686 επ. του ΚΠολΔ). Σύμφωνα όμως με όσα αναφέρθηκαν στην προηγηθείσα νομική σκέψη η κρινόμενη αίτηση μπορεί να εκτιμηθεί <u>ως αίτηση δικαστικής μεσεγγύησης</u>. Όμως και έτσι εκτιμώμενη η υπό κρίση αίτηση είναι αόριστη και <u>πρέπει να απορριφθεί κατά παραδοχή και της σχετικής ένστασης των καθών</u>, διότι δεν εκτίθενται σε αυτή τα ειδικότερα περιστατικά από τα οποία προκύπτει επείγουσα περίπτωση ή επικείμενος κίνδυνος για να ληφθούν ασφαλιστικά μέτρα σε βάρος των καθών.</p>	
--	---	--

Πίνακας 12. Περίπτωση Πειραιά: Ασφαλιστικά Μέτρα και Προσημείωση Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΠΕΙΡΑΙΑ 6186/2014	<p>Εν προκειμένω η αιτούσα επικαλείται επικείμενο κίνδυνο και ζητεί να διαταχθεί, ως ασφαλιστικό μέτρο, η <u>εγγραφή προσημείωσης υποθήκης στα περιγραφόμενα ακίνητα</u>, μέχρι του ποσού των 126.000, προκειμένου να εξασφαλιστεί απαίτηση της ποσού 104.206,01, πλέον τόκων και εξόδων, η οποία κινδυνεύει λόγω της ελαττωμένης περιουσιακής κατάστασης η οποία πηγάζει από σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, που είχε συνάψει με την πρώτη των εταιρεία, υπέρ της οποίας είχε εγγυηθεί ως πρωτοφειλέτης η δεύτερη.</p> <p>Από την εκτίμηση της ένορκης κατάθεσης των μαρτύρων Σ.Π. (της αιτούσας) και του Γ. Β. (των καθ' ων), των εγγράφων που προσκόμισαν οι διάδικοι, απ' όσα ανέπτυξαν προφορικά οι πληρεξούσιοι δικηγόροι τους και επιπλέον με τα έγγραφα σημειώματά τους, καθώς και από την εν γένει συζήτησή της υπόθεσης πιθανολογήθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά.</p> <p>Δυνάμει της υπ' αριθμ. 24-10-2006 σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, <u>μεταξύ της αιτούσας τραπεζικής εταιρίας και της πρώτης των καθ' ων ομόρρυθμης εταιρίας, χορηγήθηκε στην τελευταία πίστωση μέχρι του ποσού των €100.000, ενώ η δεύτερη εγγυήθηκε ως αυτοοφειλέτρια την πλήρη εμπρόθεσμη και ολοκληρωτική εξόφληση παντός χρεωστικού υπολοίπου λογαριασμών της πίστωσης, ενεχόμενη εις ολόκληρο με αυτήν. Για την εξυπηρέτηση της πίστωσης τηρήθηκε ο υπ' αριθμ.0026 0300001856 λογαριασμός, ο οποίος στις 31-1-2014 εμφάνιζε χρεωστικό υπόλοιπο</u></p>	<p>Για τους λόγους αυτούς</p> <p>Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.</p> <p><u>Απορρίπτει την αίτηση.</u></p> <p>Επιβάλλει σε βάρος της αιτούσας τα δικαστικά έξοδα των καθών τα οποία ορίζει στο ποσό των τριακοσίων (...) ευρώ</p>
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ		
ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΧΑΤΖΗΔΑΚΗ ΑΓ. ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ		
ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2014, Σελ.334-349.		

	<p>€104.206,01. Περαιτέρω, και ανεξάρτητα από την ως άνω απαίτηση της αιτούσας από κανένα αποδεικτικό μέσο <u>δεν πιθανολογήθηκε ότι η περιουσιακή κατάσταση των έχει καταστεί επισφαλής.</u></p>	
--	---	--

Πίνακας 13. Περίπτωση Πειραιά: Ασφαλιστικά Μέτρα και Προσημείωση Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΠΕΙΡΑΙΑ</p> <p>3101 /2012</p>	<p>Η αιτούσα επικαλούμενη επικείμενο κίνδυνο, ζητεί προς εξασφάλιση χρηματικής απαίτησης που διατηρεί κατά του καθού, συνολικού ύψους 26.920 € πλέον τόκων και εξόδων, απορρέουσας από την υπ' αριθ. 33.072944/29.04.2008 σύμβαση πίστωσης μεταξύ τους, βάσει της οποίας του χορήγησε πίστωση μέχρι του ποσού των 25.000,00 € <u>να διαταχθεί ως ασφαλιστικό μέτρο η προσημείωση υποθήκης μέχρι του ποσού των 33.000 €</u> επί παντός περιουσιακού στοιχείου του καθού συμπεριλαμβανομένων και των αναφερομένων στην αίτηση ποσοστών συνιδιοκτησίας του επί των περιγραφόμενων ακινήτων, προκειμένου να εξασφαλιστεί η απαίτησή της που αναφέρεται στην αίτηση και κινδυνεύει λόγω της ελαττωμένης και επισφαλούς περιουσιακής κατάστασής του.</p> <p>Με αυτό το περιεχόμενο η αίτηση παραδεκτά εισάγεται στο δικαστήριο αυτό, που είναι καθ' όλη και κατά τόπον αρμόδιο προς εκδίκασή της κατά την προκειμένη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (α. 683 §1 3, 29 και 686 επ. ΚΠολΔ). Είναι δε νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 706 ΚΠολΔ και 1274 επ. ΑΚ.</p> <p>Η ως άνω πίστωση συμφωνήθηκε έντοκη με επιτόκιο αποτελούμενο από το βασικό επιτόκιο κεφαλαίου κίνησης επαγγελματιών 8,90% πλέον περιθωρίου 1,75% και εισφορά 0,60% Ν. 128/1975 (όρος 1.5 της σύμβασης). Ο καθείς έχει υποχρέωση να καταβάλει στην τράπεζα, ως ελάχιστη μηνιαία καταβολή, ποσό τουλάχιστον ίσο προς τους δεδουλευμένους τόκους του προηγούμενου μήνα, την τελευταία ημέρα κάθε ημερολογιακού μήνα, με έναρξη την ημέρα αυτή του επόμενου μήνα απ' αυτόν στον οποίο υπογράφηκε η σύμβαση. Η ως άνω ημέρα καταβολής συμφωνείται δήλη</p>	<p>Για τους λόγους αυτούς</p> <p>Δικάζει αντιμωλία των διαδικών.</p> <p><u>Απορρίπτει την αίτηση.</u></p> <p>Καταδικάζει την αιτούσα στη δικαστική δαπάνη του καθού η αίτηση, την οποία ορίζει στο ποσό των διακοσίων πενήντα (250,00) ευρώ.</p> <p>Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στον Πειραιά, σε έκτακτη και δημόσια στο ακροατήριο του συνεδρίαση.</p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ</p>		
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ:</p> <p>ΛΑΜΠΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ</p> <p>I.</p> <p>ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ</p>		
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2012, Σελ.467-489.</p>		

κατά την έννοια του νόμου (όρος 4.01 της σύμβασης).

Οι τόκοι θα υπολογίζονται τιμαριθμικά επί του εκάστοτε οφειλόμενου υπολοίπου, με βάση έτος 360 ημερών, θα λογίζονται στο τέλος κάθε ημερολογιακού μήνα (όρος 5.03 της σύμβασης). Οι τόκοι υπερημερίας θα υπολογίζονται με το ανώτατο εκάστοτε επιτόκιο υπερημερίας που σήμερα είναι ίσο προς το συνολικό συμβατικό επιτόκιο που εφαρμόζεται στο αμέσως προηγούμενο της υπερημερίας χρονικό διάστημα, προσαυξημένο κατά 2,5% εκατοστιαίες μονάδες και θα συμπεριλαμβάνονται επίσης στην ελάχιστη μηνιαία καταβολή (όρος 5.05 της σύμβασης).

Συμφωνήθηκε ότι η τράπεζα θα αποστέλλει στο καθού στο τέλος κάθε ημερολογιακού μήνα αντίγραφο του λογαριασμού από τα εμπορικά της βιβλία που θα εμφανίζει και θα αποδεικνύει την κίνησή του κατά την αντίστοιχη μηνιαία περίοδο, το ύψος του χρεωστικού υπολοίπου και το ποσό της ελάχιστης μηνιαίας καταβολής (όρος 6.01 της σύμβασης).

Εάν δεν ειδοποιήσει την τράπεζα, εγγράφως και με απόδειξη, μέσα σε 30 ημέρες από το τέλος κάθε ημερολογιακού μήνα, είτε ότι δεν έλαβε κατάσταση του λογαριασμού, είτε ότι διαφωνεί ή έχει αντιρρήσεις ως προς τα κονδύλια, το ύψος του χρεωστικού υπολοίπου και του ποσού της ελάχιστης μηνιαίας καταβολής, θα θεωρείται ότι παρέλαβε την κατάσταση λογαριασμού και ότι έχει αναγνωρίσει ανεπιφύλακτα και συμφωνεί προς τα άνω στοιχεία και κονδύλια, τα οποία θα τεκμαίρονται ακριβή και η τράπεζα θα απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση αποζημίωσης για κακή ή εσφαλμένη τήρηση του λογαριασμού.

Πίνακας 14. Περίπτωση Θεσσαλονίκης: Ασφαλιστικά Μέτρα και Προσημείωση Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΘΕΣΣΑΛΛΟΝΙΚΗ</p> <p>131 /2014</p>	<p>Στην προκείμενη περίπτωση, η αιτούσα, με την κρινόμενη αίτηση της, κατ' εκτίμηση του συνόλου του περιεχομένου και του αιτήματος της, επικαλούμενη επικείμενο κίνδυνο, ζητεί να διαταχθεί, <u>ως ασφαλιστικό μέτρο η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης μέχρι του ποσού των 50.000,00 € επί του περιγραφόμενου στην αίτηση ακινήτου</u> (ενός αυτοτελούς και διαιρεμένου διαμερίσματος, του πρώτου ορόφου, πολυώροφης οικοδομής, που βρίσκεται στον άλλοτε Δήμο και ήδη Δημοτική Κοινότητα, της Δημοτικής Ενότητας, του Δήμου, της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και στη διασταύρωση των οδών με αριθμό με πρόσοψη σε αμφότερες τις άνω οδούς (γωνιακό), εμβαδού καθαρού 32,50 τ.μ. και μικτού, μαζί με την αναλογία των κοινοχρήστων, 49 τ.μ., αποτελούμενο από ένα δωμάτιο, σαλοκουζίνα, λουτροαποχωρητήριο και χωλ, όπως αυτό φαίνεται χαρακτηριζόμενο με τα στοιχεία Δ2, στο συνημμένο στην υπ' αριθ. 24837/23-10-2008 πράξη της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης ..., σχεδιάγραμμα κάτοψης του 1^{ου} ορόφου του πολιτικού μηχανικού, στο οποίο (διαμέρισμα) αναλογεί και αντιστοιχεί ποσοστό στο όλο οικόπεδο, στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα, χώρους, μέρη και εγκαταστάσεις της οικοδομής, 140/1000 εξ αδιαρέτου.</p> <p>Στο παραπάνω διαμέρισμα ανήκει, ως παρακολούθημά του, μια (1) αποθήκη στο υπόγειο της οικοδομής, εμβαδού 4,11 τ.μ., όπως αυτή φαίνεται, χαρακτηριζόμενη ως αποθήκη 4, στο ως άνω σχεδιάγραμμα κατόψεως υπογείου του ίδιου μηχανικού, συνορευόμενη με</p>	<p>Για τους λόγους αυτούς</p> <p>Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.</p> <p><u>Απορρίπτει την αίτηση.</u></p> <p>Καταδικάζει την αιτούσα στη δικαστική δαπάνη του καθού η αίτηση, την οποία ορίζει στο ποσό των διακοσίων πενήντα (.....) ευρώ.</p> <p>Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στον Πειραιά, σε έκτακτη και δημόσια στο ακροατήριο του συνεδρίαση.</p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΛΟΝΙΚΗΣ</p>		
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ:</p> <p>Χ. ΜΑΥΡΙΔΗΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ</p>		
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2012, Σελ.467-489.</p>		

τις υπ' αριθ. 3 και 5 αποθήκες και με κοινόχρηστο διάδρομο του υπογείου. Η παραπάνω πολυώροφη οικοδομή, έχει ανεγερθεί, δυνάμει της υπ' αριθ. 4911/4-9-2007 αδείας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, στο υπ' αριθ. 01 οικόπεδο, του με αριθμό 62B Ο.Τ., της Δημοτικής Κοινότητας, έκτασης 160 τ.μ., περιήλθε δε στην πλήρη κυριότητα της πρώτης των καθ' ων, δυνάμει του με αριθμό 27644/2009 συμβολαίου αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νεάπολης Θεσσαλονίκης, στον τόμο ... και με αριθμό, ως αγορά και σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, σε συνδυασμό με τη με αριθμό 28702/2010 πράξη εξόφλησης τιμήματος και άρσης όρου διαλυτικής αιρέσεως της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του ίδιου ως άνω Υποθηκοφυλακείου, στον τόμο ...και με αριθμό), της 2^{ης} των καθ' ων η αίτηση, το οποίο (ακίνητο) μεταβίβασε σ' αυτήν κατά πλήρη κυριότητα, η 1^η των καθ' ων η αίτηση - μητέρα της, με το υπ' αριθ./2010 συμβόλαιο γονικής παροχής της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, που μεταγράφηκε νόμιμα, στις 30-6-2010, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νεάπολης Θεσσαλονίκης, στον τόμο ...και αριθ., καθόσον η ως άνω μεταβίβαση έγινε καταδολεντικά, με σκοπό να μην ικανοποιηθεί η ληξιπρόθεσμη και απαιτητή συνολική απαίτηση της (αιτούσας) κατά της πρώτης των καθ' ων η αίτηση, ποσού 397.585,72 € πλέον τόκων και εξόδων.

Με το παραπάνω περιεχόμενο και η αίτημα η κρινόμενη αίτηση η οποία αρμοδίως εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου (682 παρ. 1, 683 παρ. 1, 22 και 37 παρ. 1 του ΚΠολΔ), κατά την προκειμένη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων

(αρθρ. 686 και επ. του Κ.Πολ.Δ.), είναι απορριπτέα ως νόμο αβάσιμη. Και τούτο διότι, κατά τα ιστορούμενα, οφειλέτης της απαίτησης της αιτούσας, για την εξασφάλιση της οποίας ζητείται η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης στο περιγραφόμενο στην αίτηση ακίνητο, είναι μεν η πρώτη των καθ' ων, πλην, όμως, το ακίνητο αυτό δεν ανήκει, πλέον, σ' αυτήν αλλά στην 2^η των καθ' ων, κόρη της, η οποία το απέκτησε με το παραπάνω νόμιμα μετεγγραμμένο συμβόλαιο από γονική παροχή, της πρώτης των καθ' ων προς αυτήν. Επομένως, με την τυχόν διάρρηξη της ως άνω δικαιοπραξίας δεν ακυρώνεται η μεταβίβαση αυτή του επίδικου ακινήτου, ώστε να καθίσταται με τον τρόπο αυτό (ακύρωση της μεταβίβασης) και πάλι κύρια τούτων η πρώτη οφειλέτης της αιτούσας, αλλά η επίδικη μεταβίβαση - απαλλοτρίωση, ακόμη και μετά τη διάρρηξη της, παραμένει ισχυρή, μόνη δε συνέπεια της είναι η διάπλαση κατάστασης μη αντιταξιμότητας κατά του δανειστή της καταδολιευτικής απαλλοτρίωσης - εν προκειμένω της αιτούσας - η οποία μπορεί να κατάσχει το επίδικο ακίνητο απευθείας στην περιουσία της οφειλέτριας της (1^ης των καθ' ων). Πρέπει, συνεπώς, ν' απορριφθεί η κρινόμενη αίτηση, κατά τις προαναφερόμενες κατά περίπτωση αιτιολογίες της παρούσας.

Πίνακας 15. Περίπτωση Αθηνών: Γονική Παροχή και Προσημείωση Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΑΘΗΝΑ 560/2012</p>	<p>Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων των διαδίκων, που εξετάστηκαν στο ακροατήριο του Πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου, οι οποίες περιέχονται στα ταυτάριθμα με την εκκαλούμενη πρακτικά, εκτιμωμένων χωριστά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, κατά το λόγο γνώσης και το βαθμό αξιοπιστίας καθενός, από όλα τα έγγραφα που οι διάδικοι προσκομίζουν και επικαλούνται είτε προς άμεση απόδειξη, είτε προς συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, εκτός από α) την .../25-7-2007 ένορκη βεβαίωση ενώπιον της Ειρηνοδίκη Κρωπίας, που προσκομίζει και επικαλείται ο εκκαλών-εφεσίβλητος-ενάγων, η οποία δεν λαμβάνεται υπόψη, καθόσον οι αντιδικοί κλητεύθηκαν πριν από μια και όχι πριν από δύο εργάσιμες ημέρες, όπως προκύπτει από τις/23-7-2007 και/23-7-2007 εκθέσεις επίδοσης του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Ι.Α. και β) τις 1986/27.10.2008 και/27.10.2008 ένορκες βεβαιώσεις ενώπιον της Ειρηνοδίκη Κρωπίας, που προσκομίζει και επικαλείται ο εκκαλών-εφεσίβλητος-δεύτερος εναγόμενος, οι οποίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθόσον ο αντιδίκος του κλητεύθηκε πριν από μια και όχι πριν από δύο εργάσιμες ημέρες, όπως προκύπτει από την .../23.10.2008 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Ι.-Ι.Κ., (άρθρο 270 παρ 2 ΚΠολΔ), αποδείχθηκαν πλήρως, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά:</p> <p>Ο εκκαλών-εφεσίβλητος-ενάγων Α.Κ. γνωρίστηκε περί τα τέλη του 1984 με τους αντιδίκους του, μέσω του Π.Κ., γιό του εκκαλούντα-εφεσίβλητου-πρώτου εναγομένου Γ.Κ. και αδελφό του εκκαλούντα-εφεσίβλητου-δευτέρου</p>	<p>Για τους λόγους αυτούς</p> <p>Συνεκδικάζει με παρόντες τους διαδίκους τις κρινόμενες εφέσεις.</p> <p><u>Δέχεται</u> τυπικά και <u>απορρίπτει</u> κατ' ουσία την από 27-7-2009 <u>πρώτη κρινόμενη έφεση</u> του εκκαλούντος-δευτέρου εναγομένου Α.Κ. και</p> <p>Καταδικάζει αυτόν στα δικαστικά έξοδα του εφεσίβλητου του παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας τα οποία ορίζει σε δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ.</p> <p><u>Δέχεται</u> τυπικά και <u>απορρίπτει</u> κατ' ουσία από 27-7-2009 <u>δεύτερη κρινόμενη έφεση</u> του εκκαλούντος-πρώτου εναγομένου Γ.Κ. και</p> <p>Καταδικάζει αυτόν στα δικαστικά έξοδα του εφεσίβλητου του παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας, τα οποία ορίζει σε δύο χιλιάδες διακόσια (2.200) ευρώ.</p> <p><u>Δέχεται</u> τυπικά και <u>απορρίπτει</u> κατ' ουσία από 15-9-2009 <u>τρίτη κρινόμενη έφεση</u> του εκκαλούντος-εναγόντος Α.Κ.</p> <p><u>Εξαφανίζει</u> την εκκαλούμενη απόφαση 1237/2009 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, τακτικής διαδικασίας μόνο</p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΤΜΗΜΑ 15ο</p>		
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Θ. ΜΠΙΡΡΙΟΣ ΕΦΕΤΗΣ</p>		
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ, 2012, Σελ. 456-487.</p>		

εναγομένου Α.Κ., ο οποίος (Π.Κ.) ήταν συμμαθητής του στο Γυμνάσιο Κορωπίου. Το έτος 2004 ο εκκαλών-εφεσίβλητος ενάγων ασχολείται με εμπορία λιπαντικών και ο Π.Κ. δραστηριοποιείται επαγγελματικά ως επιχειρηματίας στην περιοχή Κορωπίου Αττικής, εκμεταλλευόμενος πέντε καταστήματα (δύο γυμναστήρια και τρία κέντρα διασκέδασης). Αρχές του έτους 2004 ο εκκαλών-εφεσίβλητος-ενάγων δάνεισε άτοκα τον Π.Κ. με το ποσό των 40.000 ευρώ σε μετρητά και 150.000 ευρώ με επιταγές έκδοσής του, το οποίο θα χρησιμοποιούσε για εξόφληση των πιστωτών του. Ο ανωτέρω οφειλέτης προκειμένου να πείσει τον εκκαλούντα-εφεσίβλητο-ενάγοντα να του δανείσει το ποσό αυτό τον διαβεβαίωσε ότι ο εκκαλών-εφεσίβλητος-πρώτος εναγόμενος-πατέρας του, που διέθετε δώροφη οικοδομή στο Κορωπί αλλά και αξιόλογη περιουσία στο Τυρό Αρκαδίας, θα εγγυάτο την επιστροφή του δανείου εκ μέρους του γιού του. Προς επιβεβαίωση των προαναφερθέντων συντάχθηκε από τον δανειολήπτη η από 20-9-2004 δήλωσή του, σύμφωνα με την οποία προς εξασφάλιση του ποσού των εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ παρέδωσε στον εκκαλούντα-εφεσίβλητο-ενάγοντα τη με αριθμό-.. τραπεζική επιταγή, με ανοικτή ημερομηνία, έκδοσης του εκκαλούντος-εφεσίβλητου-πρώτου εναγομένου, με χρέωση του με αριθμό-... λογαριασμού που διατηρούσε στην Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ. Η επιταγή αυτή ενσωμάτωνε απαίτηση του εκκαλούντος-εφεσίβλητου-ενάγοντος κατά του εκκαλούντος-εφεσίβλητου-πρώτου εναγομένου υπό την αναβλητική αίρεση της μη αποπληρωμής του ανωτέρω δανείου και ειδικότερα του ποσού των 100.000 ευρώ. Χρόνος επιστροφής του δανείου δεν συμφωνήθηκε και επομένως δεν συμφωνήθηκε και ο χρόνος κατά τον οποίο η απαίτηση από την επιταγή θα γινόταν ληξιπρόθεσμη και απαιτητή. Ακολούθως στις 5-3-2005 συντάχθηκε

κατά το μέρος που απέρριψε το αίτημα του εκκαλούντος-ενάγοντος προς διάρρηξη και των απαλλοτριώσεων που έγιναν με το υπ' αριθμ./15-2-2005 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Κορωπίου Β.Μ.-Μ., καθώς και ως προς την περί δικαστικής δαπάνης διάταξη.

Κρατεί την υπόθεση και δικάζει την από 3-7-2007 αγωγή.

Δέχεται την αγωγή.

Διατάσσει τη διάρρηξη των απαλλοτριώσεων που έγιναν με το/15-2-2005 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Κορωπίου Β.Μ.-Μ., με τις οποίες μεταβιβάστηκαν λόγω γονικής παροχής από τον πρώτο εφεσίβλητο-πρώτο εναγόμενο στο δεύτερο εφεσίβλητο-δεύτερο εναγόμενο τα αναφερόμενα στο σκεπτικό της παρούσας περιουσιακά στοιχεία.

Καταδικάζει τους εφεσίβλητους-εναγομένους να καταβάλουν στον εκκαλούντα-ενάγοντα τα δικαστικά έξοδα και των δύο βαθμών δικαιοδοσίας, τα οποία ορίζει σε ευρώ πέντε χιλιάδες πεντακόσια (5.500) ευρώ.

ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ του εκκαλούντος-εφεσίβλητου-ενάγοντος, του δανειολήπτη Π.Κ. και του εκκαλούντος-εφεσίβλητου-πρώτου εναγομένου, στο οποίο βεβαιώθηκε το γνήσιο των υπογραφών τους, όπου επαναλήφθηκε το περιεχόμενο της από 20-9-2004 δήλωσης του δανειολήπτη και ο τελευταίος ανέλαβε την υποχρέωση να εξοφλήσει το ανωτέρω ποσό μέχρι 30-6-2005. Επίσης με το ίδιο συμφωνητικό α) ο εκκαλών-εφεσίβλητος-πρώτος εναγόμενος εγγυήθηκε την επιστροφή ολόκληρου του δανεισθέντος ποσού των 190.000 ευρώ μέχρι 30-6-2005, παραιτούμενος από την ένσταση διζήσεως, β) συμφωνήθηκε ότι η ανωτέρω επιταγή θα καθίστατο ληξιπρόθεσμη και απαιτητή αν το δάνειο δεν εξοφληθεί μέχρι 30-6-2005 καθώς και ότι ο δανειστής έχει δικαίωμα αυτοβούλως να ορίσει ημερομηνία έκδοσης και να απαιτήσει το ποσό ο ίδιος ή να τη θέσει σε κυκλοφορία.

Συνεπώς το Πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που δέχτηκε εν μέρει την αγωγή έσφαλε και βάσιμα παραπονείται ο εκκαλών-εφεσίβλητος-ενάγων με τους λοιπούς λόγους της τρίτης κρινόμενης έφεσης.

Πίνακας 16. Περίπτωση Αθηνών: Ασφαλιστικά Μέτρα και Προσημείωση Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΑΘΗΝΑ 5975/2010</p>	<p>Με την υπό κρίση αίτηση, η αιτούσα εκθέτει ότι δυνάμει της υπ' αριθμ /26-5-2009 διαταγής πληρωμής του δικαστή αυτού του δικαστηρίου υποχρεώθηκε να καταβάλει στην καθ' ης η αίτηση το ποσό των 816.344,49 ευρώ με τους νόμιμους τόκους και τα έξοδα. Με βάση τη διαταγή πληρωμής και προς εξασφάλιση της απαίτησης της η καθ' ης η αίτηση τράπεζα ενέγραψε προσημείωση υποθήκης στα βιβλία Κτηματολογικού Γραφείου επί του ακινήτου της αιτούσας που περιγράφεται με λεπτομέρεια στην αίτηση.</p> <p><u>Ότι συντρέχει λόγος να διαταχθεί από το δικαστήριο η εξάλειψη της προσημείωσης λόγω ακυρότητας, επικαλούμενη ειδικότερα ότι κατά το χρόνο εγγραφής της» στις 8/7/2009, τούτο απαγορευόταν στην καθ' ης, εφόσον με την από 19/3/2009 προσωρινή διαταγή του δικαστή του Πρωτοδικείου απαγορευόταν η ατομική ή συλλογική εκτέλεση των πιστωτών της αιτούσας κατά αυτής μέχρι την έκδοση απόφασης επί αιτήσεως συνδιαλλαγής και ότι για το λόγο αυτό έχει πρόδηλο έννομο συμφέρον να διαταχθεί η εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης που έχει εγγραφεί με βάση αυτή.</u></p> <p><u>Ζητεί δε να διαταχθεί η εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης από τα βιβλία υποθηκών του Κτηματολογικού Γραφείου.</u></p> <p>Απεναντίας η καθ' ης προς απόδειξη του ισχυρισμού της, προσκομίζει την από 22/1/09 περίληψη μεταγραφής του υπ αριθ. 2501/19-1-2009 συμβολαίου / της συμβολαιογράφου Αθηνών Χ. Κ., δια της οποίας πώλησε σημαντικό περιουσιακό της στοιχείο προς την θυγατρική της</p>	<p>Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.</p> <p><u>Απορρίπτει την αίτηση.</u></p> <p>Συμψηφίζει τα δικαστικά έξοδα μεταξύ των διαδίκων.</p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ</p>		
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ν.Σ. ΠΡΩΤΟΔΙΚΗΣ</p>		
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2010, Σελ. 434-456.</p>		

	<p>δανείστριας της τράπεζας, αντί τιμήματος 11.700.000 ευρώ, ενώ στη συνέχεια προέβη σε χρηματοδοτική μίσθωση του ακινήτου αυτού. Μετά ταύτα πιθανολογούνται ως βάσιμες και ουσία οι άνω αιτιάσεις της καθ' ης και συγκεκριμένα ότι, η αιτούσα, λίγο πριν καταθέσει την αίτηση της για άνοιγμα της διαδικασίας συνδιαλλαγής, μείωσε - επιλεκτικώς-προς όφελος ορισμένου πιστωτή σημαντικά την ακίνητη περιουσία της, προς πιθανολογούμενη βεβαίως ζημιά των λοιπών υφιστάμενων πιστωτών, μεταξύ των οποίων και της καθ' ης.</p>	
--	---	--

Πίνακας 17. Περίπτωση Αθήνας: Νομική φύση και Δεσμευτικότητα της Προσωρινής διαταγής. Απαγόρευση Διάθεσης του Πράγματος.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΑΘΗΝΑ 17/2009</p>	<p>Στην προκείμενη περίπτωση, <u>η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη, αν ο νόμος την απαγορεύει</u>, κατά δε το επόμενο άρθρο 176, αν την απαγόρευση του προηγούμενου άρθρου έχει τάξει δικαστική απόφαση, ισχύει ότι και στην απαγόρευση από το νόμο.</p>	<p>Επομένως, <u>η προσωρινή διαταγή, που εκδίδεται στο πλαίσιο της δίκης των ασφαλιστικών μέτρων για τη θέση του πράγματος υπό δικαστική μεσεγγύηση, ως συνάρτηση της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων και τελολογικό παρεπόμενο της αντίστοιχης απόφασης, αποτελεί το πρόσφορο μέσο προς πραγμάτωση του με το ασφαλιστικό μέτρο επιδιωκόμενου σκοπού και δεν μπορεί να είναι περισσότερο εξασφαλιστική από την ίδια την απόφαση των ασφαλιστικών μέτρων.</u></p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ ΑΡΕΙΟΣ ΠΑΓΟΣ</p>	<p>Είναι όμως τίτλος εκτελεστός, από αυτούς που αναφέρονται στο άρθρο 904 παρ. 2. Περαιτέρω, τα ανωτέρω άρθρα 691 παρ. 2 και 700 παρ. 3 ΚΠολΔ ορίζουν, ότι οι προσωρινές διαταγές διαλαμβάνουν «τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν αμέσως έως την έκδοση της απόφασης του δικαστηρίου για την εξασφάλιση ή τη διατήρηση του δικαιώματος ή τη ρύθμιση της κατάστασης» και ότι «εκτελούνται μόλις καταχωριστούν, κάτω από την αίτηση ή στα πρακτικά, με βάση σημείωση του δικαστή που τις εξέδωσε». Οι διατάξεις αυτές καθιερώνουν τη δεσμευτικότητα των προσωρινών διαταγών, με την έννοια ότι αρνούνται να προσδώσουν έννομες συνέπειες σε πράξεις που αντίκεινται στο περιεχόμενό τους και επιβάλλουν σιωπηρώς την ακυρότητα, ως κύρωση της παράβασής τους.</p>	<p>Ετσι, η απαγόρευση, <u>με προσωρινή διαταγή, της νομικής μεταβολής ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σε αυτό, ισχύει έναντι των τρίτων, με την προϋπόθεση ότι σημειώθηκε προηγουμένως η προσωρινή διαταγή στα αντίστοιχα δημόσια βιβλία κατασχέσεων, σύμφωνα με την ως άνω διάταξη του άρθρου 715 παρ. 3 ΚΠολΔ, η οποία εφαρμόζεται αναλόγως.</u></p>
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Β. ΝΙΚΟΠΟΥΛΟΣ</p>	<p>Είναι όμως τίτλος εκτελεστός, από αυτούς που αναφέρονται στο άρθρο 904 παρ. 2. Περαιτέρω, τα ανωτέρω άρθρα 691 παρ. 2 και 700 παρ. 3 ΚΠολΔ ορίζουν, ότι οι προσωρινές διαταγές διαλαμβάνουν «τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν αμέσως έως την έκδοση της απόφασης του δικαστηρίου για την εξασφάλιση ή τη διατήρηση του δικαιώματος ή τη ρύθμιση της κατάστασης» και ότι «εκτελούνται μόλις καταχωριστούν, κάτω από την αίτηση ή στα πρακτικά, με βάση σημείωση του δικαστή που τις εξέδωσε». Οι διατάξεις αυτές καθιερώνουν τη δεσμευτικότητα των προσωρινών διαταγών, με την έννοια ότι αρνούνται να προσδώσουν έννομες συνέπειες σε πράξεις που αντίκεινται στο περιεχόμενό τους και επιβάλλουν σιωπηρώς την ακυρότητα, ως κύρωση της παράβασής τους.</p>	<p>Επομένως, <u>η προσωρινή διαταγή, που εκδίδεται στο πλαίσιο της δίκης των ασφαλιστικών μέτρων για τη θέση του πράγματος υπό δικαστική μεσεγγύηση, ως συνάρτηση της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων και τελολογικό παρεπόμενο της αντίστοιχης απόφασης, αποτελεί το πρόσφορο μέσο προς πραγμάτωση του με το ασφαλιστικό μέτρο επιδιωκόμενου σκοπού και δεν μπορεί να είναι περισσότερο εξασφαλιστική από την ίδια την απόφαση των ασφαλιστικών μέτρων.</u></p>
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ, 2009, Σελ. 60-75.</p>	<p>Είναι όμως τίτλος εκτελεστός, από αυτούς που αναφέρονται στο άρθρο 904 παρ. 2. Περαιτέρω, τα ανωτέρω άρθρα 691 παρ. 2 και 700 παρ. 3 ΚΠολΔ ορίζουν, ότι οι προσωρινές διαταγές διαλαμβάνουν «τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν αμέσως έως την έκδοση της απόφασης του δικαστηρίου για την εξασφάλιση ή τη διατήρηση του δικαιώματος ή τη ρύθμιση της κατάστασης» και ότι «εκτελούνται μόλις καταχωριστούν, κάτω από την αίτηση ή στα πρακτικά, με βάση σημείωση του δικαστή που τις εξέδωσε». Οι διατάξεις αυτές καθιερώνουν τη δεσμευτικότητα των προσωρινών διαταγών, με την έννοια ότι αρνούνται να προσδώσουν έννομες συνέπειες σε πράξεις που αντίκεινται στο περιεχόμενό τους και επιβάλλουν σιωπηρώς την ακυρότητα, ως κύρωση της παράβασής τους.</p> <p>Από αυτά παρέπεται, <u>ότι αν το μέτρο που ορίστηκε με την προσωρινή διαταγή και παραβιάστηκε, συνίσταται στην απαγόρευση διάθεσης του πράγματος (μεταβολής της νομικής του κατάστασης), η μεταγενέστερη της προσωρινής διαταγής διάθεση (εκποίηση) πλήττεται με ακυρότητα, η οποία θεμελιώνεται όχι στο άρθρο 175 ΑΚ, αφού ο νόμος (άρθρα 691 παρ. 2 και 700 παρ. 3 ΚΠολΔ) δεν προβλέπει</u></p>	<p>Επομένως, <u>η προσωρινή διαταγή, που εκδίδεται στο πλαίσιο της δίκης των ασφαλιστικών μέτρων για τη θέση του πράγματος υπό δικαστική μεσεγγύηση, ως συνάρτηση της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων και τελολογικό παρεπόμενο της αντίστοιχης απόφασης, αποτελεί το πρόσφορο μέσο προς πραγμάτωση του με το ασφαλιστικό μέτρο επιδιωκόμενου σκοπού και δεν μπορεί να είναι περισσότερο εξασφαλιστική από την ίδια την απόφαση των ασφαλιστικών μέτρων.</u></p> <p>Ετσι, η απαγόρευση, <u>με προσωρινή διαταγή, της νομικής μεταβολής ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σε αυτό, ισχύει έναντι των τρίτων, με την προϋπόθεση ότι σημειώθηκε προηγουμένως η προσωρινή διαταγή στα αντίστοιχα δημόσια βιβλία κατασχέσεων, σύμφωνα με την ως άνω διάταξη του άρθρου 715 παρ. 3 ΚΠολΔ, η οποία εφαρμόζεται αναλόγως.</u></p>

ακυρότητα της απαγορευμένης με προσωρινή διαταγή διάθεσης, αλλά στο άρθρο 176 ΑΚ, σε συνδυασμό με το άρθρο 691 παρ. 2 ΚΠολΔ, κατ' αναλογία με τα ισχύοντα επί δικαστικής απόφασης, με την οποία προσομοιάζει, χωρίς να είναι η προσωρινή διαταγή. Περαιτέρω, κατά μεν την παρ. 1 του άρθρου 715 ΚΠολΔ.

Απαγορεύεται και είναι άκυρη υπέρ εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση η διάθεση των πραγμάτων που κατασχέθηκαν από εκείνον σε βάρος του οποίου έγινε η κατάσχεση, κατά δε την π. 3 του ίδιου άρθρου, «Στη συντηρητική κατάσχεση ακινήτου, πλοίου, αεροσκάφους ή εμπράγματος δικαιώματος, επάνω σ' αυτά, η ακυρότητα που αναφέρεται στην παρ. 1 ισχύει ως προς τους τρίτους, μόνον αν κατά το χρόνο της διάθεσης είχε γίνει εγγραφή της κατάσχεσης στο βιβλίο κατασχέσεων, στο νηολόγιο ή στο μητρώο αεροσκαφών».

Από τις διατάξεις, αυτές, οι οποίες, κατά ρητή παραπομπή του νομοθέτη (άρθρο 727 ΚΠολΔ), τυγχάνουν εφαρμογής και επί δικαστικής μεσεγγύησης, που αντικατέστησε «τη συντηρητική κατάσχεση επί σκοπό διεκδίκησης του προϊσχύοντος δικαίου, συνάγεται ότι με αυτές τίθεται, χάριν της ασφάλειας των συναλλαγών, ως προϋπόθεση ισχύος, ως προς τους τρίτους, της ακυρότητας διάθεσης των πραγμάτων που τέθηκαν υπό δικαστική μεσεγγύηση, η εγγραφή της απόφασης με την οποία διατάχθηκε η θέση του πράγματος υπό δικαστική μεσεγγύηση στα βιβλία κατασχέσεων της περιφέρειας του τόπου, όπου βρίσκεται το ακίνητο, κατά τον χρόνο της διάθεσης.

Πίνακας 18. Περίπτωση Αθηνών: Απόρριψη Αίτησης Ασφαλιστικών Μέτρων και Εγγραφής Προσημείωσης Υποθήκης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΑΘΗΝΑ, 394/2013.</p>	<p>Με την κρινόμενη αίτηση, η αιτούσα (Τράπεζα) ζητεί να διαταχθεί ως ασφαλιστικό μέτρο η <u>εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί ενός ακινήτου της καθείς μέχρι του ποσού των 34.265,33 ευρώ</u>, επικουρικά δε η δικαστική μεσεγγύηση του ιδίου ακινήτου, προκειμένου να εξασφαλιστεί η απαίτησή της και να καταδικασθεί η αντίδικος της στην πληρωμή των δικαστικών της εξόδων.</p>	<p>Ως εκ τούτου το Δικαστήριο έκρινε απορριπτέο <u>ως μη νόμιμο το επικουρικό αίτημα περί δικαστικής μεσεγγύησης</u>, δεδομένου ότι το ανωτέρω ασφαλιστικό μέτρο δεν μπορεί να ζητηθεί προς εξασφάλιση οιασδήποτε αξίωσης της αιτούσας σε βάρος της κυρίας του ακινήτου, αλλά μόνον αν υπάρχει αξίωση της (εμπράγματα ή ενοχική) που να έχει σχέση με το ακίνητο η δικαστική μεσεγγύηση του οποίου ζητείται.</p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ</p>	<p>Το δικαστήριο δικαιούται να διατάξει <u>ως ασφαλιστικό μέτρο τη δικαστική μεσεγγύηση κινητών ή ακινήτων ή ομάδας πραγμάτων ή επιχείρησης, αν υπάρχει σχετική με την κυριότητα, τη νομή ή την κατοχή ή οποιαδήποτε άλλη διαφορά σχετική με αυτά ή αν κατά τις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου μπορεί να ζητηθεί μετεγγύηση.</u></p>	<p>Περαιτέρω, από τα προσκομιζόμενα αποδεικτικά στοιχεία, <u>δεν προέκυψε ότι υφίσταται άμεσος κίνδυνος περαιτέρω επιβάρυνσης της ιδιοκτησίας της καθείς η αίτηση με εμπράγματα δικαιώματα υπέρ τρίτων.</u> Επίσης, κανένα συγκεκριμένο περιστατικό δεν προέκυψε το οποίο να καταδεικνύει πρόθεση της καθείς η αίτηση να αποξενωθεί από το πιο πάνω περιουσιακό της στοιχείο, ενώ μόνον η αδυναμία της να ανταποκριθεί στις προς την αιτούσα οικονομικές της υποχρεώσεις δεν παρέχει ένδειξη προς τούτο.</p>
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΚΟΝΤΟΠΟΥΛΟΣ, Χ.</p>	<p>Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι το ασφαλιστικό μέτρο της δικαστικής μεσεγγύησης, το οποίο αναγνωρίζεται ως αυτοτελές ασφαλιστικό μέτρο, μπορεί να ζητηθεί για την εξασφάλιση της μελλοντικής άμεσης αναγκαστικής εκτέλεσης προς παράδοση ή απόδοση δεσμευόμενου πράγματος, εφόσον υπάρχει διαφορά για την κυριότητά του πράγματος ή και για άλλο δικαίωμα είτε πάνω στο πράγμα είτε σχετικά με αυτό. Συνεπώς, η ασφαλιζόμενη με δικαστική μεσεγγύηση αξίωση δεν έχει υποχρεωτικά εμπράγματο χαρακτήρα, αλλά μπορεί να είναι και απλή ενοχική αξίωση ως προς το δεσμευόμενο αντικείμενο όπως λ.χ. είναι η αξίωση για παράδοση πωληθέντος ή προσυμφωνημένου να πωληθεί κινητού (ΜΠΠειρ 35/1991 Δ 1992, 351), ή για διάρρηξη καταδολιευτικής</p>	<p>Περαιτέρω, από τα προσκομιζόμενα αποδεικτικά στοιχεία, <u>δεν προέκυψε ότι υφίσταται άμεσος κίνδυνος περαιτέρω επιβάρυνσης της ιδιοκτησίας της καθείς η αίτηση με εμπράγματα δικαιώματα υπέρ τρίτων.</u> Επίσης, κανένα συγκεκριμένο περιστατικό δεν προέκυψε το οποίο να καταδεικνύει πρόθεση της καθείς η αίτηση να αποξενωθεί από το πιο πάνω περιουσιακό της στοιχείο, ενώ μόνον η αδυναμία της να ανταποκριθεί στις προς την αιτούσα οικονομικές της υποχρεώσεις δεν παρέχει ένδειξη προς τούτο.</p>
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ, 2013, Σελ. 234-245.</p>	<p>Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι το ασφαλιστικό μέτρο της δικαστικής μεσεγγύησης, το οποίο αναγνωρίζεται ως αυτοτελές ασφαλιστικό μέτρο, μπορεί να ζητηθεί για την εξασφάλιση της μελλοντικής άμεσης αναγκαστικής εκτέλεσης προς παράδοση ή απόδοση δεσμευόμενου πράγματος, εφόσον υπάρχει διαφορά για την κυριότητά του πράγματος ή και για άλλο δικαίωμα είτε πάνω στο πράγμα είτε σχετικά με αυτό. Συνεπώς, η ασφαλιζόμενη με δικαστική μεσεγγύηση αξίωση δεν έχει υποχρεωτικά εμπράγματο χαρακτήρα, αλλά μπορεί να είναι και απλή ενοχική αξίωση ως προς το δεσμευόμενο αντικείμενο όπως λ.χ. είναι η αξίωση για παράδοση πωληθέντος ή προσυμφωνημένου να πωληθεί κινητού (ΜΠΠειρ 35/1991 Δ 1992, 351), ή για διάρρηξη καταδολιευτικής</p>	<p>Περαιτέρω, από τα προσκομιζόμενα αποδεικτικά στοιχεία, <u>δεν προέκυψε ότι υφίσταται άμεσος κίνδυνος περαιτέρω επιβάρυνσης της ιδιοκτησίας της καθείς η αίτηση με εμπράγματα δικαιώματα υπέρ τρίτων.</u> Επίσης, κανένα συγκεκριμένο περιστατικό δεν προέκυψε το οποίο να καταδεικνύει πρόθεση της καθείς η αίτηση να αποξενωθεί από το πιο πάνω περιουσιακό της στοιχείο, ενώ μόνον η αδυναμία της να ανταποκριθεί στις προς την αιτούσα οικονομικές της υποχρεώσεις δεν παρέχει ένδειξη προς τούτο.</p>

	<p>απαλλοτριωτέας δικαιοπραξίας (ΜΠΑ 4953/2011 δημοσιευμένη στην ΤρΝομΠληρ, ΜΠΚορ 734/1983 ΝοΒ 1984. 700)</p>	<p><u>παραμένει το ιδιοκτησιακό του καθεστώς ως έχει.</u> Επομένως, η κρινόμενη αίτηση, κατά το μέρος που κρίθηκε νόμιμη, απορρίφθηκε ως αβάσιμη κατ' ουσία.</p> <p>Τέλος, το Δικαστήριο καταδίκασε την αιτούσα Τράπεζα στην πληρωμή των δικαστικών εξόδων της καθείς η αίτηση, τα οποία όρισε στο ποσό των 250 ευρώ.</p>
--	---	--

Πίνακας 19. Περίπτωση Αθηνών: Υποθήκη Πλοίου.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ	
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΑΘΗΝΑ, 665/2011.</p>	<p>Η ένδικη διαφορά άρχισε με την από 30-6-1999 αγωγή των ήδη αναιρεσάντων, που κατατέθηκε στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Πειραιά. Των αναιρεθεισών: 1. Εταιρείας με την επωνυμία "ΝΑΥΤΟΣΩΛ ΕΠΕ" που εδρεύει στον Πειραιά και εκπροσωπείται νόμιμα και 2. εταιρείας με την επωνυμία "CMI TRADING SERVICES LTD", που εδρεύει στην Μονρόβια της Λιβερίας, και στον Πειραιά στην Ελλάδα και εκπροσωπείται νόμιμα. Εκδόθηκαν οι αποφάσεις: 6489/2000 μη οριστική, 480/2005 του ίδιου Δικαστηρίου και 1016/2007 του Εφετείου Πειραιά.</p>	<p>Κατόπιν τούτων, <u>η κρινόμενη αίτηση αναίρεσης πρέπει να απορριφθεί, παρέλκει δε η έρευνα του αναιρετικού λόγου, με τον οποίο αποδίδεται στην απόφαση εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του ιδιωτικού διεθνούς δικαίου των Ινδιών, σχετικά με το εφαρμοστέο ουσιαστικό δίκαιο στο ζήτημα του προνομιακού ή μη χαρακτήρα των επιδικών απαιτήσεων και υποστηρίζεται ότι έπρεπε να θεωρηθεί εφαρμοστέο, για το ζήτημα αυτό, το ουσιαστικό δίκαιο της Μάλτας, ως δίκαιο της σημαίας του πλοίου, σύμφωνα με το οποίο οι απαιτήσεις των αναιρεθεισών είναι προνομιούχες και ικανοποιούνται πριν από τις απαιτήσεις των ενυπόθηκων δανειστών.</u></p> <p>Για τους λόγους αυτούς <u>απορρίπτει την από 29.4.2008 αίτηση των εταιριών "Ναυτοσώλ ΕΠΕ" και "CMI Trading Services Ltd" για αναίρεση της 1016/2007 απόφασης του Εφετείου Πειραιώς.</u></p> <p>Επιβάλλει στις αναιρεθείσες την δικαστική δαπάνη των παραστατών εκ των αναιρεσιβλήτων, την οποία ορίζει σε δύο χιλιάδες επτακόσια (2.700) ευρώ.</p>	
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ ΑΡΕΙΟΣ ΠΑΓΟΣ</p>			<p>Την αναίρεση της τελευταίας απόφασης ζητούν οι αναιρεθείσες με την από 29-4-2008 αίτησή τους. Στην προκειμένη περίπτωση από την επισκόπηση α) της από 10.10.2006 έφεσης των αναιρεθεισών ενώπιον του Εφετείου Πειραιά, δεν προκύπτει ότι ο παραπάνω ισχυρισμός, ότι δηλαδή με βάση τα εκτιθέμενα στην αγωγή πραγματικά περιστατικά ήταν εφαρμοστέο στην αναφερόμενη σε αυτήν ενοχή εξ αδικήματος το Ελληνικό δίκαιο, ή επαναφέρθηκε ή προτάθηκε το πρώτον στο εφετείο παραδεκτά και νόμιμα, β) της προσβαλλόμενης απόφασης δεν προκύπτει ότι έκρινε το εφετείο επί του ζητήματος αυτού και γ) της κρινόμενης αίτησης αναίρεσεως δεν προκύπτει ότι διατυπώνεται σε αυτή σχετικά με το ζήτημα αυτό λόγος αναίρεσης. Επομένως είναι απαράδεκτη η έρευνα από το δικαστήριο τούτο του παραπάνω ζητήματος και δεν είναι αλυσιτελείς, εκ του λόγου εφαρμογής του Ελληνικού δικαίου, η έρευνα των λόγων αναίρεσης, που συνίστανται σε</p>
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΑΣΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΥ Ρ.</p>			
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ, 2011, Σελ. 111-134.</p>			

παραβιάσεις του αφορμισθέντος από το Εφετείο Ινδικού δικαίου, όπως κατωτέρω εκτίθεται. εδώ αναιρεσείοντες εταιρίες ιστορούσαν: (1) Ότι κατά το έτος 1996, η πρώτη εξ αυτών επιτέλεσε στον Πειραιά εκτεταμένες επισκευές στο φερόμενο υπό σημαία Μάλτας και ανήκον κατά πλοιοκτησία στην εδρεύουσα στη Μάλτα εταιρία "ELENI MARITIME LTD" εμπορικό πλοίο "G... C..." (17021) και είχε κατά της πλοιοκτήτριας εκ της αιτίας αυτής απαίτηση 1.522.104 δολαρίων ΗΠΑ. (β) Ότι η δεύτερη εξ αυτών είχε κατά της αυτής εταιρίας απαίτηση 147.063 δολαρίων από προμήθεια του ίδιου πλοίου με εφόδια και ανταλλακτικά κατά το έτος 1996. (γ) Ότι για εξασφάλιση των απαιτήσεων τους αυτών, και ενώ το πλοίο είχε καταπλεύσει την 11-11-1996 έμφορτο στον λιμένα Χατζίρα των Ινδίων, οι αναιρεθείσες ζήτησαν και πέτυχαν την συντηρητική κατάσχεση αυτού και την δικαστική απαγόρευση του απόπλου του και της εκποίησης του. (δ) Ότι, παρά τις δικαστικές αυτές απαγορεύσεις, με σκόπιμες και συγκλίνουσες ενέργειες των εναγομένων και εδώ αναιρεσιβλήτων (η πρώτη των οποίων είχε εγγεγραμμένη υποθήκη επί του πλοίου για εξασφάλιση δανείου 23.000.000 δολαρίων), το πλοίο απέπλευσε αυθαίρετα την 24-1-1997, καθοδηγήθηκε δε τελικώς στην Σιγκαπούρη, όπου και πλειστηριάσθηκε την 2-6-1997 αντί 4.800.000 δολαρίων. (ε) Ότι το σύνολο του πλειστηριάσματος (μετά την αφαίρεση των εξόδων) ανέλαβε η πρώτη αναιρεσίβλητος, ως ενυπόθηκη δανείστρια, επειδή κατά το δίκαιο της Σιγκαπούρης η σχετική απαίτηση κατατάσσεται πριν από τις απαιτήσεις από επισκευές και από προμήθεια του πλοίου με εφόδια, ενώ κατά το δίκαιο των Ινδίων ίσχυε το αντίστροφο, (στ) Ότι εξαιτίας τούτων οι αναιρεθείσες ζημιώθηκαν κατά τα ανωτέρω ποσά των

απαιτήσεων τους, αφού η οφειλέτρια εταιρία υστερείτο άλλων περιουσιακών στοιχείων. Ζητούσαν δεν οι αναιρεθείσες να αναγνωρισθεί ότι οι αναιρεσίβλητοι οφείλουν σ' αυτές, και δη εις ολόκληρο έκαστος, τα ανωτέρω ποσά ως αποζημίωση λόγω αδικήματος.

Το Πολυμελές Πρωτοδικείο Πειραιώς απέρριψε την αγωγή ως νομικώς αβάσιμη κατά το ουσιαστικό δίκαιο των Ινδιών, το οποίο έκρινε εφαρμοστέο. Το Εφετείο, στη συνέχεια, κρίνοντας επίσης εφαρμοστέο το Ινδικό δίκαιο απέρριψε, με την προσβαλλόμενη απόφασή του, την έφεση των ηττηθεισών διαδίκων δεχθέν: (α) Ότι "η παραβίαση της συντηρητικής κατασχέσεως και της απαγορεύσεως απόπλου του ... πλοίου ... δεν θεμελιώνει ευθεία αξίωση αποζημιώσεως ... επί τη βάσει της αδικοπραξίας". (β) Ότι "οι ένδικες απαιτήσεις των εκκαλουσών - εναγουσών δεν απολαύουν ναυτικού προνομίου κατά το Ινδικό δίκαιο, εντεύθεν έπονται της ναυτικής υποθήκης δια της οποίας ήτο βεβαρυμμένο το ανωτέρω πλοίο υπέρ της πρώτης εναγομένης - εφεσίβλητου Τραπεζής". Από την επισκόπηση, όμως, του ως άνω αγωγικού δικογράφου των αναιρεθεισών προκύπτει, ότι σημαντικό και ουσιώδες μέρος της όλης αδικοπρακτικής συμπεριφοράς, που αποδίδεται στους εναγομένους - αναιρεσιβλήτους, φέρεται ότι έλαβε χώραν επί Ελληνικού εδάφους. Ενδεικτικά, σχετικώς, είναι τα ακόλουθα αποσπάσματα της αγωγής: "Περί τις αρχές Δεκεμβρίου 1996 ο έκτος εναγόμενος Λ. ... μετέβη στο Λονδίνο.

Κατά τη διάρκεια των συνομιλιών με την Τράπεζα.... συμφωνήθηκε (α) να μεταβιβασθεί το πλοίο στον έκτο εναγόμενο Λ. ή σε εταιρεία που ήθελε υποδειχθεί από αυτόν κατά τη διάρκεια του πλειστηριασμού.... που θα

επακολουθούσε σε χώρα διαφορετική από την Ινδία ... (β) να αποπλεύσει το πλοίο παράνομα από την Χατζίρα της Ινδίας, παρά την ύπαρξη των ως άνω κατασχέσεων που υπήρχαν, προκειμένου αυτό στη συνέχεια να πλεύσει είτε στη Σιγκαπούρη είτε στο Χονγκ-Κόνγκ ... (γ) να αγοράσει ο Λ. το πλοίο ... με τον τρόπο που εκτέθηκε ως άνω και με χρηματοδότησή του με την Τράπεζα (αναχρηματοδότηση) Η ως άνω συμφωνία και ο σχεδιασμός της παράνομης διαφυγής του πλοίου επιβεβαιώθηκε και στον Πειραιά με τον δεύτερο εναγόμενο Δ. Α., ο οποίος ενεργούσε εξ' ονόματος και για λογαριασμό της πρώτης Στο πλαίσιο της ... συμφωνίας ... ο Λ. φροντίζει ώστε να προμηθευθεί το πλοίο με υπερβολική ποσότητα καυσίμων και νερού προκειμένου να έχει ικανοποιητικά αποθέματα για το σχεδιαζόμενο ταξίδι του.

Η Τράπεζα κατέβαλε το τίμημα αυτών ... στον τραπεζικό λογαριασμό ... στην Τράπεζα ANZ Grindlays Bank, κατάστημα. Την 18 Ιανουαρίου 1997 ο έκτος εναγόμενος ... συναντήθηκε με τον έβδομο εναγόμενο, πλοίαρχο Γ. Ο.....τον Α' Μηχανικό Ν. Κ. και τον Β' Μηχανικό Χ. Α., σε ναυτιλιακό γραφείο του Πειραιά, προκειμένου να υπογράψουν συμβάσεις ναυτικής εργασίας Μετά ... παρέλευση δύο περίπου ημερών ... οι παραπάνω ναυτικοί ... αναχώρησαν ... για Χατζίρα και επιβιβάστηκαν αυθημερόν στο πλοίο Οι προηγούμενοι Κροάτες αξιωματικοί, που απολύθηκαν, πληρώθηκαν από την Τράπεζα κατά τη συμφωνία Την 22.00' της ίδιας μέρας το πλοίο απέπλευσε παράνομα Την επομένη, κατόπιν εντολών, το όνομα του πλοίου άλλαξε εν πλω ... όπως επίσης και το Διεθνές Διακριτικό αυτού Σήμα ... προκειμένου να χαθούν τελείως τα ίχνη του Λόγω ... αρνήσεως της Τράπεζας να ... επιβεβαιώσει εγγράφως τη συμφωνία

	<p>τους, ο Λ. δίνει εντολή στον εναγόμενο πλοίαρχο να του τηλεφωνεί καθημερινά στο γραφείο του Στο μεταξύ, το πλοίο κατέπλευσε σε προκαθορισμένο στίγμα, που υποδείχθηκε στον πλοίαρχο από τον Λ., σε σημείο εκτός δικαιοδοσίας του λιμανιού της Σιγκαπούρης, σε διεθνή ύδατα και ο Λ. έδωσε εντολή στον πλοίαρχο να μην εισέλθει μέσα στο λιμάνι Με έχοντας δε, μέχρι τότε, αποτυπωθεί και εγγράφως η συμφωνία με την Τράπεζα, ο Λ. δίνει εντολή στον πλοίαρχο να αποπλεύσει από τη Σιγκαπούρη με προορισμό τη Ν. Αφρική Καθόλη τη διάρκεια του πλου, εξακολουθούσε η καθημερινή τηλεφωνική επαφή του Λ. με τον πλοίαρχο Μετά από ταξίδι 7-8 ημερών, το πλοίο έφθασε στις ακτές της Ν. Αφρικής, πλέοντας όμως πάντοτε στα διεθνή ύδατα Βλέποντας, όμως, ο πλοίαρχος την κατάσταση να διαιωνίζεται ... ειδοποίησε μέσω τηλεφώνου από το πλοίο τον γνωστό του δικηγόρο στον Πειραιά ... ο οποίος και τον έφερε σε επαφή με τους εναγόμενους αξιωματούχους της Τράπεζας και με τους όγδοη και ένατο εναγομένους.</p>	
--	--	--

Πίνακας 20. Περίπτωση Κομοτηνής: Εξάλειψη Προσημείωσης Υποθήκης λόγω Ακύρωσης Διαταγής Πληρωμής μετά από Άσκηση Ανακοπής.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΟ	ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
<p>ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: ΚΟΜΟΤΗΝΗ, 201/2013.</p>	<p>Ως τέτοια απόφαση νοείται: α) απόφαση που ανακαλεί ή μεταρρυθμίζει την απόφαση η οποία διέταξε ως ασφαλιστικό μέτρο την εγγραφή προσημείωσης. Αυτή είναι η απόφαση που επιφέρει και την απόσβεση της προσημείωσης κατ' άρθρο 1323 ΑΚ, β) απόφαση που διατάζει την εξάλειψη της προσημείωσης, η οποία είναι διαφορετική από την παραπάνω αναφερθείσα, διότι ενώ εκείνη ανακαλεί ή μεταρρυθμίζει προηγούμενη απόφαση λ.χ. γιατί μεταβλήθηκαν οι συνθήκες ή παρέχεται εγγυοδοσία κλπ., αυτή διατάζει απλώς την εξάλειψη της προσημείωσης. Αυτό συμβαίνει αα) όταν η προσημείωση έχει για κάποιο λόγο ήδη αποσβεστεί, λ.χ. εξοφλήθηκε η απαίτηση ή ο δανειστής παραιτήθηκε, β) όταν η προσημείωση είχε άκυρα εγγραφεί, γ) <u>όταν η προσημείωση είχε εγγραφεί με διαταγή πληρωμής, οπότε δεν υπάρχει προηγούμενη απόφαση που διέταξε την εγγραφή της, ώστε με νέα να ανακληθεί.</u></p> <p>Πιο προβληματική είναι η εξάλειψη της προσημείωσης η οποία γράφτηκε με διαταγή πληρωμής. Πάντως, και εδώ πρόκειται για εξάλειψη της προσημείωσης, η οποία, ανεξάρτητα από τον τρόπο που γράφτηκε, παραμένει ασφαλιστικό μέτρο, άρα και η εξάλειψη της πρέπει να διαταχθεί μ' αυτές τις διατάξεις. Περαιτέρω, κατ' άρθρο 698 ΚΠολΔ, η απόφαση που διέταξε ασφαλιστικό μέτρο ανακαλείται υποχρεωτικά, ολικά ή εν μέρει, μόνο για τους λόγους που αναφέρονται περιοριστικά στην παρ. 1 αυτού, μεταξύ των οποίων υπάγεται και η έκδοση οριστικής αποφάσεως στη δίκη για την</p>	<p>Δικάζει ερήμην της καθ' ης η αίτηση.</p> <p><u>Δέχεται την αίτηση.</u></p> <p><u>Διατάσσει την εξάλειψη από τα Κτηματολογικά Φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Κομοτηνής, της καταχωρηθείσης σ' αυτά, με αριθμό 1288/15.04.2010, προσημείωσης υποθήκης υπέρ της καθ' ης η αίτηση και σε βάρος του κάτωθι ακινήτου, που ενεγράφη δυνάμει της υπ' αρ. 69/2010 διαταγής πληρωμής του δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ροδόπης.</u></p>
<p>ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΡΟΔΟΠΗΣ</p>		
<p>ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΟΥ Ε.</p>		
<p>ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ: ΝΟΜΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ, 2013, Σελ. 435-456.</p>		

κύρια απαίτηση κατ' εκείνου που ζήτησε το ασφαλιστικό μέτρο, η οποία έγινε τελεσίδικη.

Στην προκειμένη περίπτωση, με την κρινόμενη αίτηση τους οι αιτούντες ζητούν να διαταχθεί με δικαστική απόφαση η εξάλειψη της μη τραπεύσας σε υποθήκη προσημείωσης επί του περιγραφομένου σ' αυτήν ακινήτου, της συγκυριότητας τους, για το λόγο ότι η εγγραφή προσημείωση υποθήκης, δυνάμει της υπ' αρ. 69/2010 διαταγής πληρωμής του Δικαστή αυτού του Δικαστηρίου, μετά την άσκηση κατά της τελευταίας ανακοπής, στερείται νομίμου τίτλου, δοθέντος ότι η διαταγή πληρωμής ακυρώθηκε με την υπ' αρ. 88/2011 ήδη αμετάκλητη απόφαση του παρόντος Δικαστηρίου, που εκδόθηκε κατά την τακτική διαδικασία δεχόμενο την ανακοπή κατ' ουσία.

Επομένως, η εγγραφή προσημείωση υποθήκης, η οποία δεν τράπηκε σε υποθήκη, στερείται πλέον νομίμου τίτλου και οι αιτούντες έχουν έννομο συμφέρον να ζητούν την εξάλειψη της, η ύπαρξη της οποίας επηρεάζει αρνητικά την διαδικασία υπαγωγής τους στις διατάξεις του Ν. 3869/2010 για ρύθμιση των οφειλών τους (υπερχρεωμένα νοικοκυριά), μεταξύ των άλλων και προς την καθ' ης, επί της οποίας ήδη εκδόθηκαν οι υπ' αρ. 26 και 27/2012 αποφάσεις του Ειρηνοδικείου Κομοτηνής και εκκρεμεί η έκδοση αντιστοίχων αποφάσεων επί των εφέσεων που άσκησαν οι ίδιοι κατ' αυτών.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μια από τις κυριότητες λειτουργίες των ιδιωτικών συναλλαγών είναι και χορήγηση δανείων, που αποτελούν μεν την κυριότερη πηγή εσόδων των τραπεζών, αλλά δημιουργούν από την άλλη τον λεγόμενο πιστωτικό κίνδυνο λόγω αδυναμίας αποπληρωμής των δανείων από τους πελάτες της και ανταπόκρισης στις υποχρεώσεις τους. Όπως ήδη αναφέρθηκε η υποθήκη είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο που εξασφαλίζει ορισμένη απαίτηση με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο. Η υποθήκη αποτελεί σήμερα έναν από τους πλέον διαδομένους τρόπους εξασφάλισης μιας απαίτησης, λόγω της ευελιξίας που προσφέρει τόσο σε σχέση με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την εγγραφή της, σε σύγκριση με τις αντίστοιχες έννομες συνέπειες της άμεσης εγγραφής υποθήκης, όσο και αναφορικά με τη διαδικασία που απαιτείται για την εγγραφή της, ακρογωνιαίος λίθος της οποίας αποτελεί δικαστική απόφαση που εκδίδεται κατά την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, χωρίς ωστόσο να προηγηθεί απαραίτητα αντιδικία, αφού η εγγραφή προσημείωσης ενεργείται συνήθως με τη συναίνεση του οφειλέτη.

Η πρακτική σημασία της εγγραφής προσημείωσης έγκειται στο γεγονός, ότι εξασφαλίζει στον δανειστή, που δεν έχει εμπράγματη ασφάλεια, τη δυνατότητα απόκτησης υποθήκης σε σύντομο χρονικό διάστημα. Η υποθήκη χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης, η οποία μετά την τελεσίδικη επιδίκαση της ασφαλιζόμενης απαίτησης και τη νομότυπη μετατροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης και επάγεται έκτοτε τις έννομες συνέπειες τους. Η υποθήκη καλύπτει καίριες ανάγκες όχι μόνο στην αστική συναλλαγή αλλά και στον ευρύτερο πιστωτικό τομέα.

Η κρίση στην οποία έχει επέλθει η χώρα μας τα τελευταία χρόνια -από πολλούς παράγοντες- και που όπως εκτιμάται δεν έχουν φανεί ακόμα τα τελικά αποτελέσματα της, έχει επηρεάσει τις ιδιωτικές και δημόσιες συναλλαγές, όλους τους δημόσιους οργανισμούς, τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά. Η κρίση αυτή έχει οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανείων, ανεργία και φτώχεια των νοικοκυριών, καθώς και πτώχευση των επιχειρήσεων. Ανάλογα λοιπόν με την ομαλή ή μη εξυπηρέτηση των δανειακών λογαριασμών και το στάδιο καθυστέρησης τους, τα ποσοστά των δανείων σε καθυστέρηση αυξάνονται με πολύ γρήγορους ρυθμούς.

Από το σύνολο των δικαστικών αποφάσεων που μελετηθήκαν το 45% αφορούσε υποθέσεις που σχετίζονταν με ασφαλιστικά μέτρα, εναντίον της έγγραφης υποθήκης. Στην πλειοψηφία των αποφάσεων τα ασφαλιστικά μέτρα απερρίφθησαν από το δικαστήριο (ποσοστό 56%). Επίσης, δυο αποφάσεις ήταν θετικές ως προς την προσημείωση της υποθήκης και μια (ποσοστό 11%) έκανε εν μέρει δεκτή την αίτηση. Η πλειοψηφία των αποφάσεων στηριχτήκαν στο γεγονός ότι τουλάχιστον μέχρι το χρόνο εγγραφής της υποθήκης ή της προσημείωσης, αυτή πρέπει να ανήκει στον οφειλέτη της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Τα δύο βασικά επιχειρήματα της άποψης των δικαστών είναι ότι από τη μια πλευρά η υποθήκη αποτελεί ασφαλιστικό μέτρο και ως εκ τούτου θα πρέπει να αφορά ακίνητο του οφειλέτη, από την άλλη επιτρέπεται εγγραφή προσημείωσης μόνο με δικαστικό τίτλο, ο οποίος δεν μπορεί να αφορά πρόσωπο που δεν μετέχει στη δίκη ως διάδικος. Η υποθήκη επίσης, μπορεί να εγγραφεί και σε ακίνητο επί του οποίου υφίσταται επικαρπία (του οφειλέτη ή και τρίτου που δέχεται να δεσμεύεται από κοινού με τον οφειλέτη), αφού η επικαρπία αποτελεί αυτοτελές εμπράγματο δικαίωμα και όχι μια ατελή μορφή κυριότητας. Συνάγεται βεβαίως ότι σε αυτήν την περίπτωση το ασφαλιστικό μέτρο θα ληφθεί κατά του

επικαρπωτή και όχι κατά του κυρίου. Κατά την κρατούσα άποψη, είναι αδιάφορο αν η επικαρπία αυτή είναι ή όχι μεταβιβάσιμη.

Ένα ποσοστό 35% των δικαστικών αποφάσεων, αφορούσαν είτε διαγραφή, είτε άρση είτε και ακύρωση υποθήκης. Από αυτές για το 58% το δικαστήριο αποφάνθηκε πως η υποθήκη πρέπει να εξαλειφτεί, να ανακληθεί ή και να ακυρωθεί. Αντίθετα σε δυο περιπτώσεις το δικαστήριο αποφάσισε να εγγραφεί κανονικά η υποθήκη (ποσοστό 28,5%), ενώ σε μια περίπτωση ότι δεν ήταν αρμόδιο να κρίνει την υπόθεση. Ως προς την άρση της υποθήκης ο δικαστής (Πίνακας 3) στηρίχτηκε στο γεγονός ότι ο ΑΚ περιέχει τη ρύθμιση του άρθρου Α.Κ., 1284 για το σκοπό αυτό: «Αν από υπαιτιότητα του οφειλέτη κινδυνεύει να χειροτερεύσει το ενυπόθηκο ή να ελαττωθεί η αξία του, ο δανειστής έχει το δικαίωμα να απαιτήσει είτε την παράλειψη ή άρση των επιβλαβών πράξεων είτε την άμεση εξόφληση του χρέους είτε την παραχώρηση άλλης ανάλογης υποθήκης» Επίσης ο δανειστής έχει δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση σύμφωνα με τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες. Όπως προκύπτει αμέσως και από το γράμμα του νόμου, προκειμένου να χωρήσει εφαρμογή του άρθρου 1284 ΑΚ η μείωση της αξίας του προσημειωμένου κτήματος ή η εν γένει χειροτέρευση της κατάστασης του πρέπει να οφείλεται σε υπαιτιότητα του οφειλέτη. Υπαιτιότητα κατά τον ΑΚ συνιστά τόσο ο δόλος (π.χ., ο ενυπόθηκος ιδιοκτήτης συνειδητά κατακαίει το κτήμα του) όσο και η αμέλεια. Αντιθέτως ο ιδιοκτήτης δεν ευθύνεται για τυχαία περιστατικά ή συμπεριφορά τρίτων η οποία μπορεί να χειροτερεύσει την κατάσταση του ενυπόθηκου, όπως δεν ευθύνεται βέβαια και για γεγονότα ανωτέρας βίας.

Ως προς την διαγραφή, οι λόγοι που οδήγησαν σε αυτή την απόφαση περιλαμβάνονται στη διάταξη του άρθρου 1005§3 ΚΠολΔ που ορίζει ότι ο υπερθεματιστής δικαιούται μετά τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης να ζητήσει τη διαγραφή των υφιστάμενων εμπραγμάτων βαρών. Αν ο υποθηκοφύλακας αρνηθεί τη διαγραφή τότε ο θιγόμενος μπορεί να τη ζητήσει με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας ή να προσφύγει στον αρμόδιο εισαγγελέα Πρωτοδικών ως προϊστάμενη αρχή του υποθηκοφύλακα. Για να έγκυρη η υποθήκη, διότι κάθε ελάττωμα της ασφαλιζόμενης απαίτησης -ακυρότητα ή ακύρωση- καθιστά, λόγω και πάλι του χαρακτήρα του παρεπομένου, ελαττωματική και την προσημείωση, ενώ μπορεί να ασφαλιστεί με απαίτηση που τελεί υπό αίρεση και προθεσμία (Α.Κ., 1258). Αυτό μπορεί να συμβαίνει εφόσον δεν υφίστανται όλα τα στοιχεία που απαιτεί ο νόμος για τη γέννηση της απαίτησης, παρά το γεγονός ότι υπάρχει η έννομη σχέση από την οποία ιδρύονται. Ως εκ τούτου και για την άρση, αναίρεση ή κατάργηση της υποθήκης πρέπει κατ' αντιστοιχία να συντρέχουν δύο νομικά γεγονότα και συγκεκριμένα το ουσιαστικό που αφορά την απόσβεση του δικαιώματος προς υποθήκη και το τυπικό που αφορά τη δημοσιότητα και συνίσταται στη διαγραφή ή εξάλειψη της υποθήκης.

Μια περίπτωση αφορούσε την περίπτωση υποθήκης ενός πλοίου. Η περίπτωση αυτή απορρίφτηκε από το δικαστήριο. Αυτό συνέβη αφού, πράγματα ειδικής κατηγορίας όπως τα πλοία, που αποτελούν αντικείμενο υποθήκης, δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο προσημείωσης, αφού ελλείπει η σχετική νομοθετική ρύθμιση. Μια άλλη περίπτωση αφορούσε την έγγραφη υποθήκη σε ακίνητο του πατέρα, μετά από αίτηση της μητέρας, για την εξασφάλιση των ανήλικων τεκνών τους. Η υπόθεση κρίθηκε θετικά υπέρ των παιδιών, αφού -σύμφωνα με το Α.Κ., 1262- τίτλο από το νόμο για την απόκτηση υποθήκης έχουν: (i). Το δημόσιο, στα ακίνητα των οφειλετών του, για απαιτήσεις από καθυστερούμενους φόρους, (ii). Το δημόσιο, οι δήμοι, οι κοινότητες, τα θρησκευτικά ή τα κοινής ωφέλειας ιδρύματα και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, στα ακίνητα των διαχειριστών ή των εγγυητών τους, για τις απαιτήσεις που πηγάζουν από τη διαχείριση, (iii). Εκείνοι που τελούν υπό γονική μέριμνα ή επιτροπεία, στα ακίνητα των γονέων ή του επιτρόπου, για την περιουσία τους που αυτή τη διαχειρίζονται και για τις απαιτήσεις τους από αυτή τη διαχείριση, ο κάθε σύζυγος

για την απαίτησή του από την επαύξηση της περιουσίας του άλλου συζύγου (Α.Κ., 1400), (v). Οι κληροδόχοι, στα ακίνητα της κληρονομιάς, για τις απαιτήσεις τους, (vi). Οι κληρονόμοι στα ακίνητα της κληρονομιάς, για τις απαιτήσεις προς εξίσωση των μερίδων τους ή λόγω νομικών ελαττωμάτων των αντικειμένων της κληρονομιάς που τους έλαχαν και (vii). Ο ενυπόθηκος δανειστής, στο ενυπόθηκο ακίνητο, για τους καθυστερούμενους τόκους της απαίτησης και για τη δαπάνη της εγγραφής της υποθήκης ή τη δικαστική δαπάνη, εφόσον το ενυπόθηκο ακίνητο δεν μεταβιβάστηκε σε άλλον.

Τέλος, μετά το 2013 άρχισαν να εμφανίζονται και υποθέσεις υποθήκης (δύο περιπτώσεις, ποσοστό 10%, Πίνακες 5 και 8) και που σχετίζονται με υπερχρεωμένα νοικοκυριά. Στην μια περίπτωση έκανε δεκτή και στην άλλη εν μέρει την αίτηση. Στις περιπτώσεις αυτές ο νόμος υποχρεώνει τα μέρη (οφειλέτη και πιστωτές) σε μία νέα προσπάθεια επιδίωξης συμβιβασμού ενώπιον του δικαστηρίου. Ο συμβιβασμός ενώπιον του δικαστηρίου είναι δυνατόν να επιτευχθεί ακόμη κι αν δεν συμφωνούν όλοι οι πιστωτές, αλλά συμφωνούν μόνο πιστωτές με απαιτήσεις που υπερβαίνουν το ήμισυ των οφειλών. Σε κάθε περίπτωση πάντως θα πρέπει να συμφωνούν οι πιστωτές που έχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις, όπως οι υποθήκες. Έτσι, είναι πρόδηλη η συμβολή της υποθήκης υποκατάστασης τόσο στην ενίσχυση της δημόσιας πίστης, όσο και στην ασφάλεια των ιδιωτικών συναλλαγών.

Η έρευνα μας, διαθέτοντας ένα συγκεκριμένο πλαίσιο αναφοράς, δεν ήταν δυνατό να ανταποκριθεί σε όλα εκείνα τα ερωτήματα που γεννήθηκαν κατά τη διαδικασία επεξεργασίας και ερμηνείας των δεδομένων. Τέτοιου τύπου αδυναμίες δεν μειώνουν τη δυναμική και την αποτελεσματικότητα της έρευνας, αλλά αντίθετα αναδεικνύουν την πολυπλοκότητα της θεμάτων που σχετίζονται με τα δικαστήρια και την υποθήκη. Επίσης, δίνει και ερεθίσματα για νέες ερευνητικές προοπτικές, σε θέματα που συνδέονται με τις δικαστικές υποθέσεις υποθήκης και τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά.

Συμπερασματικά θα αναφέραμε ότι οι αποφάσεις στο σύνολό τους βασίζονταν σε δυο αρχές. Η πρώτη ήταν η δικονομική ισότητα των πολιτών κοινωνική ισότητα και η δεύτερη η κοινωνική δικαιοσύνη. Έτσι στις περιπτώσεις που αναλυθήκαν φαίνεται ότι οι δικαστές προσπάθησαν να ισορροπήσουν τις αποφάσεις τους ανάμεσα στις δυο αυτές αρχές, με βάση και δεινή οικονομική κατάσταση στην οποία βρίσκεται η χώρα. Συνάγεται λοιπόν, το συμπέρασμα ότι δικαιοσύνη συνεχίζει να αποτελεί σήμερα ένα από τα βασικά κοινωνικά αγαθά στα οποία επιβάλλεται να έχουν πρόσβαση άπαντες. Τέλος, βάσει των συμπερασμάτων της ερευνητικής μας προσπάθειας πιστεύουμε ότι αναδύθηκε η σχέση της υποθήκης με τις αντίστοιχες δικαστικές αποφάσεις που την ρυθμίζουν στις σημερινές συνθήκες κορύφωσης της οικονομικής κρίσης.

6. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αγαλλοπούλου, Π., 2012, *Βασικές έννοιες αστικού δικαίου*, 3^η έκδοση, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 652.
- Αθανασόπουλος, Α., 2010, *Εμπράγματο δίκαιο & εθνικό κτηματολόγιο, Ερμηνεία κατά άρθρο νομολογία*, τ. 2, Αθήνα, σελ. 360.
- Απαλαγάκη, Χ., 2005, *Προσημείωση υποθήκης*, 2^η έκδοση, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 400.
- Βαθρακοκύλης, Β., 2008, *Εμπράγματο δίκαιο, ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία, Νομολογία αστικού κώδικα και κτηματολόγιο (κατά άρθρο)*, τ. Δ', ημιτ. Β', Αθήνα, σελ. 269.
- Βάρκα-Αδάμη, Α., 2009, *Εισαγωγή στο αστικό δίκαιο*, σελ. 440.
- Γεωργιάδης, Α., 2010, *Εμπράγματο δίκαιο, Η σπουδαιότητα της εμπράγματης ασφάλειας*, 1^η έκδοση, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 555.
- Γεωργιάδης, Α., & Σταθόπουλος, Μ., 1997, *Αστικός Κώδικας. Κατ' άρθρον ερμηνεία, Δίκαιο και Οικονομία*, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 345.
- Γεωργιάδης, Α., 2008, *Εμπράγματη ασφάλεια, Η εξασφάλιση των πιστώσεων*, 2^η έκδοση, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 210.
- Γεωργιάδης, Α., *Εμπράγματο δίκαιο, Ιστορική καταγωγή και κύρια χαρακτηριστικά*, 1^η έκδοση, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 170.
- Δημαράς, Ν., 2004, *Εισαγωγή στο αστικό δίκαιο, Μελέτες αστικού δικαίου*, Αθήνα-Πάτρα, σελ. 275.
- Μεντής, Γ., 2000, *Δίκαιο και οικονομία. Γενικοί όροι συναλλαγών σε καταναλωτικές και εμπορικές συμβάσεις*, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 350.
- Μπακατσιάκος, Γ., 2010, *Παγκόσμια οικονομική κρίση, Ευρωπαϊκή Ένωση και Ελλάδα*, el.wikibooks.org/wiki/Οικονομική_κρίση._Αιτίες_και_αποτελέσματα.
- Παναγόπουλος, Κ., 1999, *Εμπράγματο δίκαιο, Εισαγωγή στο δίκαιο και στο αστικό δίκαιο*, Εκδ. Σάκκουλας, 1999, τ. 1, σελ. 180.
- Παπαστερίου, Δ., 2008, *Αστικό δίκαιο, Επιτομή*, 2^η έκδοση, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 497.
- Στχυριδάκη, Α., 1997, *Το δίκαιο της εμπραγμάτου ασφαλείας*, 1^η έκδοση, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 303.
- Σπυριδάκης, Ι., 2001, *Εμπράγματο δίκαιο*, 1^η έκδοση, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 419.
- Τριανταφυλλόπουλος, Ι., 1978, *Ιστορία και φιλοσοφία του δικαίου*, 1^η έκδοση, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 235.

Φίλιος, Π., *Εμπράγατο δίκαιο, Προέλευση*, Βιβλίο Γ'Α.Κ., 4^η έκδοση, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 483.

7. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Πίνακας 1. Τα άρθρα του Α.Κ., που σχετίζονται με την υποθήκη.

<p>Άρθρο 1257. Έννοια: Σε ξένο ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα.</p>
<p>Άρθρο 1258. Ύπαρξη απαίτησης: Η υποθήκη αποτελεί παρεπόμενο δικαίωμα. μπορεί να αποκτηθεί και υπέρ απαίτησης μελλοντικής ή υπό αίρεση.</p>
<p>Άρθρο 1259. Δεκτικά υποθήκης: Η υποθήκη αποκτάται μόνο σε ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν καθώς και στην επικαρπία τέτοιων ακινήτων, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή.</p>
<p>Άρθρο 1260. Όροι για την απόκτηση υποθήκης: Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών.</p>
<p>Άρθρο 1261. Τίτλοι: Τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση.</p>
<p>Άρθρο 1262. Τίτλος από το νόμο: Τίτλο από το νόμο για την απόκτηση υποθήκης έχουν: 1. το δημόσιο, στα ακίνητα των οφειλετών του, για απαιτήσεις από καθυστερούμενους φόρους. 2. το δημόσιο, οι δήμοι, οι κοινότητες, τα θρησκευτικά ή τα κοινής ωφέλειας ιδρύματα και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, στα ακίνητα των διαχειριστών ή των εγγυητών τους, για τις απαιτήσεις που πηγάζουν από τη διαχείριση. 3. εκείνοι που τελούν υπό γονική μέριμνα ή επιτροπεία, στα ακίνητα των γονέων ή του επιτρόπου, για την περιουσία τους που αυτή τη διαχειρίζονται και για τις απαιτήσεις τους από αυτή τη διαχείριση. 4. ο κάθε σύζυγος για την απαίτησή του από την επαύξηση της περιουσίας του άλλου συζύγου κατά το άρθρο 1400. 5. οι κληροδοχοί, στα ακίνητα της κληρονομιάς, για τις απαιτήσεις τους. 6. οι κληρονόμοι στα ακίνητα της κληρονομιάς, για τις απαιτήσεις προς εξίσωση των μερίδων τους ή λόγω νομικών ελαττωμάτων των αντικειμένων της κληρονομιάς που τους έλαχαν. 7. ο ενυπόθηκος δανειστής, στο ενυπόθηκο ακίνητο, για τους καθυστερούμενους τόκους της απαίτησης και για τη δαπάνη της εγγραφής της υποθήκης ή τη δικαστική δαπάνη, εφόσον το ενυπόθηκο ακίνητο δεν μεταβιβάστηκε σε άλλον.</p>
<p>Άρθρο 1263. Τίτλος από δικαστική απόφαση: Τίτλο για την απόκτηση υποθήκης παρέχουν, εφόσον επιδικάζουν χρηματική ή άλλη αποτιμητή σε χρήμα παροχή, οι τελεσίδικες αποφάσεις των πολιτικών, ποινικών και διοικητικών ή άλλων ειδικών δικαστηρίων καθώς και οι εκτελεστές αποφάσεις διαιτητών ή αλλοδαπών δικαστηρίων.</p>
<p>Άρθρο 1264. Ακίνητα στα οποία εκτείνεται ο τίτλος: Το δικαίωμα για εγγραφή υποθήκης με</p>

βάση τίτλο από το νόμο ή από δικαστική απόφαση εκτείνεται σε όλα τα ακίνητα του οφειλέτη, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά. Η εγγραφή όμως γίνεται μόνο για ορισμένη ποσότητα και σε ορισμένα ακίνητα.

Άρθρο 1265. Ποιος παραχωρεί υποθήκη: Δικαίωμα για εγγραφή υποθήκης παρέχεται από τον οφειλέτη ή από τρίτον υπέρ του οφειλέτη. Αυτός που παραχωρεί υποθήκη απαιτείται να είναι κύριος του ακινήτου.

Άρθρο 1266. Το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης κατά το προηγούμενο άρθρο παραχωρείται με μονομερή συμβολαιογραφική δήλωση, στην οποία πρέπει να προσδιορίζεται το ακίνητο που υποθηκεύεται.

Άρθρο 1267. Όποιος παραχωρεί υποθήκη σε ακίνητο που γνωρίζει ότι είναι ξένο ή αποσιωπά από το δανειστή τους περιορισμούς και τα βάρη της κυριότητάς του έχει υποχρέωση να παραχωρήσει άλλη ανάλογη υποθήκη. Περαιτέρω ευθύνη του δεν αποκλείεται.

Άρθρο 1268. Από πότε υπάρχει η υποθήκη: Η υποθήκη υπάρχει από τη στιγμή που γίνεται κανονική εγγραφή της στο βιβλίο υποθηκών της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Άρθρο 1269. Εγγράφεται μόνο για ορισμένη χρηματική ποσότητα: Η εγγραφή της υποθήκης πάντοτε για ορισμένη χρηματική ποσότητα. Αν στον τίτλο δεν περιέχεται ορισμένη ποσότητα, αυτός που ζητεί την εγγραφή πρέπει να την ορίσει κατά προσέγγιση. Ο οφειλέτης όμως έχει δικαίωμα να απαιτήσει τη μείωση του ποσού στο μέτρο που αρμόζει.

Άρθρο 1270. Περιορισμός εγγραφής: Η υποθήκη που εγγράφεται βάσει τίτλου από το νόμο ή από δικαστική απόφαση σε περισσότερα ακίνητα του οφειλέτη, μπορεί με αίτησή του να περιοριστεί σε τόσα μόνο ακίνητα όσων η αξία ασφαλίζει αρκετά την απαίτηση.

Άρθρο 1271. Έλλειψη κυριότητας εκείνου που παραχώρησε: Είναι άκυρη η εγγραφή υποθήκης από ιδιωτική βούληση εφόσον το ακίνητο δεν ανήκει ήδη κατά το χρόνο της εγγραφής σ' εκείνον που παραχώρησε την υποθήκη. Η εγγραφή δεν ισχυροποιείται με έγκριση ή επίκτηση μεταγενέστερη από την εγγραφή.

Άρθρο 1272. Τάξη υποθηκών: Η ημέρα της εγγραφής κανονίζει την προτίμηση των υποθηκών. Όλες οι υποθήκες που γράφηκαν την ίδια ημέρα έχουν την ίδια τάξη.

Άρθρο 1273. Η εγγραφή διακόπτει την παραγραφή: Η εγγραφή της υποθήκης διακόπτει την παραγραφή της απαίτησης υπέρ εκείνου για τα δικαιώματα του οποίου έγινε. Αν η υποθήκη εξαλειφθεί, η παραγραφή λογίζεται σαν να μη διακόπηκε.

Άρθρο 1274. Προσημείωση: Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης γίνεται μόνο ύστερα από

δικαστική απόφαση.
Άρθρο 1276. Η προσημείωση εγγράφεται όπως η υποθήκη, με τη μνεία όμως ότι προσημειώνεται.
Άρθρο 1277. Τροπή της προσημείωσης: Η προσημείωση χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης. Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης.
Άρθρο 1278. Η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη δεν εμποδίζεται από το ότι το ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα άλλου.
Άρθρο 1279. Αν πριν από την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη χωρήσει αναγκαστική εκτέλεση στο ακίνητο, η απαίτηση υπέρ της οποίας έχει εγγραφεί η προσημείωση, κατατάσσεται τυχαία και το ακίνητο περιέχεται στον αγοραστή ελεύθερο.
Άρθρο 1280. Διακόπτει την παραγραφή: Η προσημείωση διακόπτει την παραγραφή της απαίτησης υπέρ εκείνου για τα δικαιώματα του οποίου έγινε. Αν η προσημείωση εξαλειφθεί, η παραγραφή λογίζεται σαν να μη διακόπηκε.
Άρθρο 1281. Αδιαίρετο της υποθήκης: Η υποθήκη είναι δικαίωμα αδιαίρετο.
Άρθρο 1282. Έκταση της υποθήκης: Η υποθήκη εκτείνεται σε ολόκληρο το ενυπόθηκο κτήμα καθώς και στα συστατικά και στα παραρτήματά του.
Άρθρο 1283. Αν κινητό που αποτελεί συστατικό ή παράρτημα του ενυπόθηκου αποχωρίστηκε από αυτό και μεταβιβάστηκε σε τρίτον, ο ενυπόθηκος δανειστής δεν δικαιούται να το απαιτήσει κατά του τρίτου.
Άρθρο 1284. Χειροτέρευση του ενυπόθηκου: Αν από υπαιτιότητα του οφειλέτη κινδυνεύει να χειροτερέψει το ενυπόθηκο ή να ελαττωθεί η αξία του, ο δανειστής έχει το δικαίωμα να απαιτήσει είτε την παράλειψη ή άρση των επιβλαβών πράξεων είτε την άμεση εξόφληση του χρέους είτε τέλος την παραχώρηση άλλης ανάλογης υποθήκης. Αξίωση αποζημίωσης κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες δεν αποκλείεται.
Άρθρο 1285. Ασφάλιση του ενυπόθηκου: Αν το ενυπόθηκο είναι οικοδομή, ο δανειστής έχει δικαίωμα να την ασφαλίσει κατά της φωτιάς ή άλλου κινδύνου με δαπάνες του οφειλέτη. Αν αυτός δεν καταβάλλει τα ασφάλιστρα, ο δανειστής έχει δικαίωμα να απαιτήσει την άμεση καταβολή του χρέους.
Άρθρο 1286. Η διάταξη του προηγούμενου άρθρου εφαρμόζεται και για την ασφάλιση κάθε

ενυπόθηκου ακινήτου, αν η ασφάλιση κατά του κινδύνου επιβάλλεται από τους κανόνες της τακτικής διαχείρισής του.

Άρθρο 1287. Όταν το ενυπόθηκο είναι ασφαλισμένο, το δικαίωμα της υποθήκης ασκείται και στην οφειλόμενη ασφαλιστική αποζημίωση. Ο δανειστής έχει υποχρέωση να καταθέσει το ποσόν της αποζημίωσης δημόσια για να γίνει η διαδικασία της κατάταξης. Αν όμως το ενυπόθηκο είναι οικοδομή, ο οφειλέτης έχει δικαίωμα, μέσα σε έξι μήνες από τότε που επήλθε ο ασφαλιστικός κίνδυνος, να απαιτήσει να διατεθεί το ποσόν της αποζημίωσης για την αποκατάσταση της οικοδομής. Αν η αποκατάσταση αυτή δεν πραγματοποιηθεί μέσα σε ένα χρόνο από την καταβολή της αποζημίωσης, το ποσόν κατατίθεται δημόσια και γίνεται η διαδικασία της κατάταξης.

Άρθρο 1288. Αναγκαστική απαλλοτρίωση: Αν το ενυπόθηκο ακίνητο απαλλοτριωθεί αναγκαστικά, το δικαίωμα της υποθήκης ασκείται στην αποζημίωση. Αυτή κατατίθεται δημόσια και γίνεται η διαδικασία της κατάταξης.

Άρθρο 1289. Εγγραφή κεφαλαίου ως τοκοφόρου: Αν το κεφάλαιο της απαίτησης που ασφαρίζεται με υποθήκη γράφηκε ως τοκοφόρο, η υποθήκη, σε οποιουδήποτε την κυριότητα και αν βρίσκεται το ακίνητο, ασφαρίζει κατά την ίδια τάξη εγγραφής και τους καθυστερούμενους τόκους ενός έτους πριν από την κατάσχεση, από οποιονδήποτε και αν ενεργήθηκε αυτή, καθώς και τους τόκους μετά την κατάσχεση ως την πληρωμή του χρέους, ή ωστόσο γίνει αμετάκλητος ο πίνακας της κατάταξης.

Άρθρο 1290. Παραχώρηση και άλλης υποθήκης: Η εγγραφή της υποθήκης δεν αφαιρεί από τον κύριο το δικαίωμα να παραχωρήσει και σε άλλον υποθήκη στο ίδιο ακίνητο. Αντίθετη συμφωνία ισχύει μόνο έναντι αυτών που αποκτούν υποθήκη από ιδιωτική βούληση και μόνο αν η συμφωνία έχει εγγραφεί στο βιβλίο υποθηκών.

Άρθρο 1291. Δικαίωμα ενυπόθηκου δανειστή: Ο δανειστής έχει δικαίωμα να απαιτήσει από τον οφειλέτη την εξόφληση του χρέους ασκώντας κατ' εκλογή είτε την ενοχική είτε την εμπράγματη αγωγή. Η άσκηση της ενοχικής δεν αποκλείει την εμπράγματη αγωγή.

Άρθρο 1292. Με την εμπράγματη αγωγή ο δανειστής μπορεί να επιδιώξει την εξόφληση του χρέους με την αναγκαστική πώληση του ενυπόθηκου κτήματος, μόλις το χρέος γίνει απαιτητό.

Άρθρο 1293. Αν η απαίτηση του δανειστή δεν ικανοποιηθεί στο σύνολο ή κατά ένα μέρος από το ενυπόθηκο κτήμα, ο δανειστής έχει το δικαίωμα να στραφεί με την ενοχική αγωγή κατά οποιουδήποτε υπόχρεου.

Άρθρο 1294. Τρίτος κύριος ή νομέας: Ο τρίτος κύριος που παραχώρησε την υποθήκη καθώς και κάθε τρίτος που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο, υπόκειται στην εμπράγματη αγωγή του δανειστή με την αναγκαστική εκτέλεση πάνω στο κτήμα, αν δεν προτιμά να εξοφλήσει όλες τις ενυπόθηκες απαιτήσεις στην έκταση που ασφαρίζονται με την υποθήκη.

Άρθρο 1295. Η εκτέλεση κατά του τρίτου κυρίου ή νομέα γίνεται κατά τις διατάξεις της πολιτικής δικονομίας. η επιταγή για την πληρωμή κοινοποιείται και σ' αυτόν. Το ίδιο περίσσευμα του εκπλειστηριάσματος αποδίδεται στον τρίτο.

Άρθρο 1296. Έκταση υποχρέωσης του τρίτου: Η υποχρέωση του τρίτου κυρίου ή νομέα για τις υποθήκες δεν εκτείνεται περισσότερο από την αξία του ενυπόθηκου κτήματος, εφόσον αυτός δεν ενέχεται προσωπικά.

Άρθρο 1297. Αν δοθεί υποθήκη για εξασφάλιση εγγύησης, ο τρίτος κύριος ή νομέας του ενυπόθηκου κτήματος έχει δικαίωμα να απαιτήσει να εναχθεί πρώτα ο πρωτοφειλέτης. Εξαιρείται η περίπτωση που ο εγγυητής είναι και πρωτοφειλέτης.

Άρθρο 1298. Υποκατάσταση του τρίτου: Αν ο τρίτος κύριος ή νομέας του ενυπόθηκου κτήματος καταβάλει το ενυπόθηκο χρέος ή αποβληθεί από το ακίνητο με τον πλειστηριασμό του, υποκαθίσταται στα δικαιώματα του ενυπόθηκου δανειστή.

Άρθρο 1299. Χειροτέρευση από υπαιτιότητα του τρίτου: Αν από υπαιτιότητα του τρίτου κυρίου ή νομέα κινδυνεύει το ενυπόθηκο κτήμα να χειροτερέψει ή να ελαττωθεί η αξία του, ο δανειστής έχει δικαίωμα να απαιτήσει είτε την παράλειψη ή άρση των επιβλαβών πράξεων είτε την άμεση εξόφληση του χρέους. Αξίωση αποζημίωσης κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες δεν αποκλείεται.

Άρθρο 1300. Τάξη προτεραιότητας ενυπόθηκων: Η προτεραιότητα μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών κανονίζεται κατά τη χρονολογική τάξη της εγγραφής της υποθήκης τους.

Άρθρο 1301. Δανειστές των οποίων οι υποθήκες γράφηκαν την ίδια ημέρα ικανοποιούνται σύμμετρα.

Άρθρο 1302. Ποιος ζητεί την εγγραφή: Οποιοσδήποτε μπορεί να ζητήσει την εγγραφή υποθήκης για τον εαυτό του ή για άλλον.

Άρθρο 1303. Έχουν ιδίως δικαίωμα να ζητήσουν την εγγραφή υποθήκης υπέρ άλλου: 1. οι δανειστές του οφειλέτη, αν ο ίδιος αμελεί να εγγράψει την υποθήκη, για την οποία έχει τίτλο. 2. ο εγγυητής, αν ο δανειστής αμελεί να εγγράψει την υποθήκη, για την οποία έχει τίτλο προς εξασφάλιση της απαίτησής του κατά του πρωτοφειλέτη. 3. ο επίτροπος, ο παρεπίτροπος, ή κάθε συγγενής, για την εγγραφή υποθήκης υπέρ του επιτροπευομένου στα ακίνητα του επιτρόπου.

Άρθρο 1304. Συμφωνία συζύγων για μη εγγραφή υποθήκης: Είναι άκυρη η συμφωνία μεταξύ των συζύγων για τη μη εγγραφή της υποθήκης που προβλέπεται στο άρθρο 1262 αριθμ. 4.

Άρθρο 1305. Δικαιολογητικά αίτησης εγγραφής: Εκείνος που ζητεί την εγγραφή υποθήκης

προσάγει τον τίτλο και δύο περιλήψεις, από τις οποίες η μια μπορεί να γραφεί πάνω στο αντίγραφο του τίτλου.

Άρθρο 1306. Οι περιλήψεις του προηγούμενου άρθρου περιέχουν: 1. το όνομα, επώνυμο, κατοικία και επάγγελμα του δανειστή και του οφειλέτη. 2. τη χρονολογία και το είδος του τίτλου. 3. το οφειλόμενο ποσόν. 4. το χρόνο της λήξης του χρέους. 5. την περιγραφή του ακινήτου κατά είδος, θέση και όρια.

Άρθρο 1307. Εκείνος που ζητεί την εγγραφή υποθήκης οφείλει να επισυνάψει στις περιλήψεις τα έγγραφα ή αποδείξεις που δικαιολογούν την αίτηση ή την εγγραφή.

Άρθρο 1308. Κοινοποίηση περίληψης: Ο δανειστής μέσα σε οκτώ ημέρες από την εγγραφή οφείλει να κοινοποιήσει στον οφειλέτη, εφόσον αυτός δεν συνέπραξε στην εγγραφή, το αντίγραφο της περίληψης που βρίσκεται στα χέρια του.

Άρθρο 1309. Εγγραφή σε βάρος προσώπου που έχει πεθάνει: Σε ακίνητα προσώπου που έχει πεθάνει η εγγραφή μπορεί να γίνει στο όνομά του χωρίς να αναφέρονται οι κληρονόμοι.

Άρθρο 1311. Συρροή αιτήσεων εγγραφών: Αν συμπέσει μεγάλη συρροή υποθηκών και προσημειώσεων που πρέπει να εγγραφούν και ο υποθηκοφύλακας δεν μπορέσει να τις καταχωρίσει όλες στο βιβλίο την ίδια ημέρα, οφείλει να συντάξει έκθεση για όσες δεν καταχωρίστηκαν και να τις σημειώσει κατά την τάξη της προσαγωγής τους. Η εγγραφή αυτών των υποθηκών στο βιβλίο γίνεται κατά την τάξη που γράφηκαν στην έκθεση.

Άρθρο 1312. Εκχώρηση ή ενεχύραση ενυπόθηκης απαίτησης: Αν εκχωρηθεί ή ενεχυρασθεί ενυπόθηκη απαίτηση, γίνεται μνεία της εκχώρησης ή της ενεχύρασης στην κατάλληλη στήλη του βιβλίου υποθηκών, με φροντίδα του εκδοχέα ή του ενεχυρούχου δανειστή. Αυτοί ενέχονται για κάθε ζημιά από την παράλειψη.

Άρθρο 1313. Άλλες σημειώσεις στο βιβλίο: Με αίτηση των μερών μπορούν να καταχωριστούν στο βιβλίο υποθηκών απέναντι από την αντίστοιχη εγγραφή διάφορες σημειώσεις που περιέχουν ιδίως: 1. διορθώσεις ελλείψεων και λαθών των μερών ή του υποθηκοφύλακα σχετικά με την εγγραφή. 2. αλλαγή κατοικίας ή διαμονής. 3. ελαττώσεις του ποσού της ασφαλιζόμενης απαίτησης ή απαλλαγή μέρους των ενυπόθηκων κτημάτων. 4. μεταβολή των όρων της ενυπόθηκης απαίτησης. Η ελάττωση του ποσού ή η απαλλαγή μέρους των ενυπόθηκων κτημάτων καθώς και η μεταβολή των όρων του χρέους σημειώνονται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση ή από συγκατάθεση των μερών που παρέχεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Άρθρο 1314. Διορθώσεις λαθών και ελλείψεων: Λάθη ή ελλείψεις σχετικά με την εγγραφή, που προέρχονται από υπαιτιότητα των μερών, διορθώνονται μόνο με βάση έγγραφα όμοια με εκείνα που απαιτούνται για την πρώτη εγγραφή. Οι διορθώσεις ισχύουν από την ημέρα που έγιναν.

Άρθρο 1315. Χρονολογία εγγραφών κλπ.: Κάθε εγγραφή υποθήκης, προσημείωση ή σημείωση στο βιβλίο υποθηκών και κάθε αντίγραφο ή περίληψη από το βιβλίο πρέπει να φέρουν τη χρονολογία κατά την οποία έγιναν.

Άρθρο 1316. Ποιον βαρύνουν τα έξοδα: Τα έξοδα της εγγραφής της υποθήκης, αν δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, βαρύνουν τον οφειλέτη αλλά προκαταβάλλονται από αυτόν που ζητεί την εγγραφή. Το ίδιο ισχύει και για τα έξοδα της προσημείωσης, αν έγινε τροπή σε υποθήκη.

Άρθρο 1317. Απόσβεση υποθήκης: Η απόσβεση της απαίτησης με οποιονδήποτε τρόπο επιφέρει την απόσβεση της υποθήκης.

Άρθρο 1318. Απόσβεση της υποθήκης επέρχεται επίσης: 1. με την ολοσχερή εξαφάνιση του ενυπόθηκου κτήματος. 2. με την παραίτηση του δανειστή. 3. με τον πλειστηριασμό του ενυπόθηκου κτήματος και την καταβολή του εκπλειστηριασμού. 4. με την παρέλευση της προθεσμίας με την οποία είχε παραχωρηθεί η υποθήκη.

Άρθρο 1319. Παραίτηση από την υποθήκη: Η παραίτηση από το δικαίωμα της υποθήκης γίνεται με μονομερή συμβολαιογραφική δήλωση. Η παραίτηση αυτή δεν αναιρεί την ενοχική αγωγή εναντίον κάθε υπόχρεου.

Άρθρο 1320. Παραγραφή απαίτησης: Με την παραγραφή απαίτησης επέρχεται απόσβεση της υποθήκης.

Άρθρο 1321. Σύγχυση: Η υποθήκη αποσβήνεται, όταν ενωθούν στο ίδιο πρόσωπο η κυριότητα και το δικαίωμα της υποθήκης.

Άρθρο 1322. Αλλοίωση ενυπόθηκου κτήματος: Η αλλοίωση του ενυπόθηκου κτήματος ή η μεταβολή του σχήματος ή του είδους του δεν βλάπτει το δικαίωμα της υποθήκης.

Άρθρο 1323. Απόσβεση προσημείωσης: Απόσβεση της προσημείωσης επέρχεται από τους λόγους που ισχύουν και για την υποθήκη, καθώς και: 1. με την ανάκληση της απόφασης που διέταξε την προσημείωση. 2. αν μέσα σε ενενήντα ημέρες από την τελεσίδικη απόφαση που επιδικάζει την απαίτηση δεν τράπηκε σε υποθήκη.

Άρθρο 1324. Εξάλειψη υποθήκης: Οι υποθήκες που έχουν εγγραφεί εξαλείφονται από το βιβλίο υποθηκών είτε με τη συναίνεση του δανειστή είτε με τελεσίδικη απόφαση. Η απόφαση πρέπει να είναι αμετάκλητη.

Άρθρο 1325. Η συναίνεση του δανειστή για την εξάλειψη γίνεται με μονομερή συμβολαιογραφική δήλωση.

Άρθρο 1327. Απόφαση για την εξάλειψη: Αν ο δανειστής δεν συναινεί στην εξάλειψη, τη διατάζει το δικαστήριο ύστερα από αγωγή όποιου έχει συμφέρον.

Άρθρο 1328. Το δικαστήριο διατάζει την εξάλειψη, αν η υποθήκη έχει αποσβεστεί ή αν η εγγραφή της είναι άκυρη.

Άρθρο 1329. Ακυρότητα της εγγραφής της υποθήκης: Η εγγραφή είναι άκυρη: 1. αν από αυτή προκύπτει αβεβαιότητα για το πρόσωπο του δανειστή ή του οφειλέτη ή για το ενυπόθηκο ακίνητο ή για το ποσόν της ασφαλιζόμενης απαίτησης. 2. αν δεν έχει χρονολογία. 3. αν έγινε με βάση άκυρο τίτλο.

Άρθρο 1330. Εξάλειψη της προσημείωσης: Η προσημείωση εξαλείφεται: 1. με συναίνεση του δανειστή, που παρέχεται όπως και για την εξάλειψη της υποθήκης. 2. αν προσαχθεί απόφαση που ανακαλεί την απόφαση που είχε διατάξει την εγγραφή της ή απόφαση που διατάζει την εξάλειψή της. 3. αν από την τελεσίδικη επιδίκαση της απαίτησης πέρασαν ενενήντα ημέρες χωρίς η προσημείωση να τραπεί σε υποθήκη.

Άρθρο 1331. Συνέπειες της εξάλειψης: Αν εξαλειφθεί η υποθήκη, την τάξη της παίρνει η αμέσως επόμενη κατά το χρόνο της εγγραφής.

Άρθρο 1332. Η υποθήκη δεν αναβιώνει χωρίς εγγραφή: Η υποθήκη μετά την απόσβεσή της δεν αναβιώνει αν εγγραφεί και πάλι, ισχύει από το χρόνο της νέας εγγραφής.

Άρθρο 1333. Γραφείο υποθηκών: Στα γραφεία υποθηκών γίνονται οι εγγραφές υποθηκών, οι προσημειώσεις και οι εξαλείψεις τους. Τα γραφεία αυτά συνιστώνται, λειτουργούν και διευθύνονται κατά τον τρόπο που ορίζει ο νόμος.

Άρθρο 1334. Ο φύλακας των υποθηκών οφείλει να τηρεί το βιβλίο των υποθηκών, να καταχωρίζει σ' αυτό ακριβώς και κατά χρονολογική τάξη τις εγγραφές, τις προσημειώσεις και τις σημειώσεις, όσες κατά το νόμο είναι δεκτές και πρέπει να καταχωριστούν, καθώς και να τηρεί με επιμέλεια τα έγγραφα που του παραδίνονται κατά το νόμο.

Άρθρο 1335. Ισχύς των πράξεών του: Οι πράξεις του γραφείου υποθηκών, όταν γίνονται σύμφωνα με το νόμο, καθώς και τα αντίγραφα από το βιβλίο υποθηκών έχουν ισχύ δημοσίων εγγράφων.

Άρθρο 1336. Αρίθμηση και μονογράφιση σελίδων: Τα βιβλία υποθηκών πριν από κάθε εγγραφή αριθμούνται κατά σελίδα και μονογράφονται από τον πρόεδρο πρωτοδικών, ο οποίος στο τέλος βεβαιώνει τον αριθμό των σελίδων. Σε κάθε γραφείο τηρείται και αλφαβητικό ευρετήριο του βιβλίου υποθηκών.

Άρθρο 1337. Άλλες διατυπώσεις: Όλες οι ποσότητες που αναφέρονται στο βιβλίο σημειώνονται αριθμητικώς και ολογράφως. Ο φύλακας οφείλει να υπογράψει ιδιοχείρως όλες τις εγγραφές, τις προσημειώσεις και τις διαγραφές, και να συνάπτει σε ιδιαίτερους τόμους τις περιλήψεις και τα άλλα έγγραφα όσα απαιτούνται για την εγγραφή.

Άρθρο 1338. Διαγραφές, ξέσματα κλπ.: Στο βιβλίο υποθηκών οι διαγραφές σημειώνονται απέναντι από τις αντίστοιχες εγγραφές, στο δεξιό μέρος. Απαγορεύονται στο σώμα της εγγραφής ξέσματα, ενδιάμεσες σημειώσεις, παρεγγραφές καθώς και παρεμβολές ή αφαιρέσεις φύλλων του βιβλίου.

Άρθρο 1339. Δημοσιότητα βιβλίων: Τα βιβλία υποθηκών είναι δημόσια και προσιτά σε όποιον θέλει να τα συμβουλευτεί τηρούνται όμως οι όροι που απαιτούνται για την καλή διατήρησή τους.

Άρθρο 1340. Χορήγηση αντιγράφων, πιστοποιητικών κλπ.: Ο φύλακας των υποθηκών οφείλει να δίνει στους αιτούντες ακριβή αντίγραφα ή περιλήψεις από το βιβλίο των υποθηκών. Τα αντίγραφα των εγγραφών και των προσημειώσεων πρέπει να περιέχουν και όλες τις σημειώσεις του βιβλίου, όσες έχουν σχέση με αυτές.

Άρθρο 1341. Οι εγγραφές υποθήκης και οι προσημειώσεις που έχουν εξαλειφθεί δεν μνημονεύονται στα εκδιδόμενα αντίγραφα ή στις περιλήψεις, εκτός αν το αξιώσει εκείνος που τις ζητεί.

Άρθρο 1342. Αν σε ορισμένα ακίνητα δεν υπάρχει εγγραφή υποθήκης ή προσημείωση, ο φύλακας οφείλει να δώσει το σχετικό πιστοποιητικό σε όποιον το ζητήσει.

Άρθρο 1343. Όλα τα αντίγραφα, οι περιλήψεις και τα πιστοποιητικά του φύλακα υποθηκών φέρουν την υπογραφή του και τη σφραγίδα του γραφείου υποθηκών.

Άρθρο 1344. Ευθύνη του φύλακα: Ο φύλακας υποθηκών ευθύνεται σε αποζημίωση όποιου ζημιώθηκε για κάθε πράξη ή παράλειψη σχετική με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που του επιβάλλονται.

Άρθρο 1345. Μη ευθύνη του δημοσίου: Το δημόσιο δεν έχει καμιά ευθύνη από οποιαδήποτε πράξη ή παράλειψη του φύλακα υποθηκών κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.