

Σχόλιο

1. Σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού, με την καταβολή του πλειστηριάσματος επέρχεται απόσβεση των υποθηκών και των προσημειώσεων που βαρύνουν το ακίνητο (ΚΠολΔ 1005.3)¹ και ο υπερθεματιστής μπορεί να ζητήσει την εξάλειψή τους, πράγμα που καθιστά την αναγγελία των εμπραγμάτως ασφαλισμένων δανειστών απαραίτητη, προς διασφάλιση των απαιτήσεών τους, με την κατάταξη.

2. Αντιθέτως στις περιπτώσεις εκούσιου πλειστηριασμού κατ' αρχήν, καθώς το άρθρο ΚΠολΔ 1021 δεν παραπέμπει στην παρ. 3 του άρθρου 1005, το ακίνητο μεταβιβάζεται στον υπερθεματιστή με τα εμπράγματα βάρη του (και την προσημείωση)² ώστε ανάγκη αναγγελίας και κατατάξεως εδώ δεν υπάρχει. Γι' αυτό, ορθά δέχεται η κρατούσα γνώμη³ ότι δεν εφαρμόζονται στον εκούσιο πλειστηριασμό οι διατάξεις του ΚΠολΔ για την αναγγελία και την κατάταξη δανειστών.

3. Όμως, κατ' απόκλιση του ανωτέρω κανόνα, ειδικά στην περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού για τη δικαστική διανομή, προβλέπει το άρθρο ΚΠολΔ 484 (τροποποιώντας κατά τούτο και την ρύθμιση του ΑΚ 803) την απόσβεση των εμπράγματων βαρών με την καταβολή του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή.

α. Έτσι, αφού (όπως αναφέρθηκε) στον εκούσιο πλειστηριασμό δεν χωρεί αναγγελία και κατάταξη⁴ υποστηρίζεται ότι εναπομένει στον ενυπόθηκο (ή προσημειούχο) δανειστή η δυνατότητα (που παρέχεται και στους εγχειρόγραφους δανειστές) κατασχέσεως του πλειστηριάσματος, που αναλογεί στον οφειλέτη τους, στα χέρια του συμβολαιογράφου ως τρίτου⁵.

Εν τούτοις, θα εξανεμίζονταν με τον τρόπο αυτό τα πλεονεκτήματα της εμπράγματης εξασφάλισης, αφού επέρχεται αφενός απόσβεση της υποθήκης (ή προσημειώσεως) με την καταβολή του πλειστηριάσματος κατά το άρθρο 484 ΚΠολΔ, θα ήταν δε αφετέρου άνευ αντικειμένου η υποχρεωτική προσεπίκληση του ενυπόθηκου (ή προσημειούχου) δανειστή με το άρθρο 491 ΚΠολΔ, συνακόλουθα και η παρέμβαση⁶ αυτού στη δίκη διανομής και έτσι θα εξομοιώνονταν ανεπίτρεπτα οι ενυπόθηκοι (ή προσημειούχοι) δανειστές με τους εγχειρόγραφους⁷.

β. Διασφάλιση των ενυπόθηκων (ή προσημειούχων) δανειστών επιτυγχάνεται, ως εκ τούτου, όπως ορθά έχει γίνει δεκτό από μερίδα της νομολογίας⁸, μόνο με την

¹ Ανάλογα για το ενέχυρο στα κινητά πρβλ. τα άρθρα ΑΚ 1318.3 και 1250 εδ. β'.

² Σύμφωνα με τη νομολογία της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου (14/2006, ΧρΙδΔ 2007, 97) με το άρθρο 41 ΕισΝΚολΔ εξομοιώνεται πλήρως ο ενυπόθηκος με τον προσημειούχο δανειστή, με μόνη διαφορά (εκ του άρθρου 1007.1 ΚΠολΔ) τον τρόπο κατατάξεως, δηλαδή οριστικής ή τυχαίας αντίστοιχα.

³ Βλ. σχετικός, με παραπομπές, *Α. Πίψου*, Η αναγγελία σελ. 72 επ

⁴ Ειδικά για την διανομή βλ. ΑΠ 99/1990 ΕλΔ 1991, 85. ΑΠ 1307/1994 ΕλΔ 1996, 609-610. *Μητσόπουλος*, ΔΙΚΗ 1977, 189 (196). *Μπέης*, ΔΙΚΗ 1977, 798. *Κεραμεύς - Κονδύλης - Νίκας*, ΠολΔ 485 αρ. 8 σελ. 869.

⁵ *Μπέης*, ΠολΔ άρθρο 484 σελ. 1793 και 1795. ΜΠρΑθ 839/1976 ΝοΒ 1976, 997. ΕφΘεσ 128/1993 ΕλΔ 1994, 653-654. *Κεραμεύς - Κονδύλης - Νίκας*, π.

⁶ Άνευ αντικειμένου θεωρεί όντως (!) την κύρια παρέμβαση των εμπραγμάτως ασφαλισμένων δανειστών στη δίκη διανομής με πλειστηριασμό η απόφαση ΜονΠρΤρικ 490/1971 ΝοΒ 1972, 348-9.

⁷ Βλ. την σχετική επισήμανση της *Α. Πίψου*, π. σελ. 415.

⁸ ΠολΠρΑθ 560/2009, Digesta 2009 σελ. 271 επ.

παρακράτηση από το συμβολαιογράφο μέρους του πλειστηριάσματος, ίσου με την εμπραγμάτως εξασφαλισμένη απαίτηση και την εξόφλησή της (ακόμη και όταν δεν είναι ληξιπρόθεσμη) με βάση τη δικαστική απόφαση διανομής⁹ και μάλιστα ακόμη και αν δεν ασκήθηκε κύρια παρέμβαση από τον ενυπόθηκο (ή προσημειούχο) δανειστή, αρκεί αυτός να είχε προσεπικληθεί, καθιστάμενος έτσι διάδικος, όπως μεμονωμένα μεν -αλλά πειστικά- έχει επίσης κριθεί¹⁰.

γ. Νομική βάση για την ανωτέρω παραδοχή παρέχουν, επάλληλα, οι διατάξεις των άρθρων 492.3 ΚΠολΔ και 1287 -1288 ΑΚ, με ανάλογη εφαρμογή τους:

i. Η πρώτη διάταξη που ορίζει ότι «το δικαστήριο με αίτηση του δανειστή διατάζει να καταβληθεί σ' αυτόν το χρηματικό ποσό για να εξοφληθεί, ολικά ή εν μέρει, η απαίτησή του και αν η απαίτηση που ασφαρίζεται δεν είναι ληξιπρόθεσμη» όταν το δικαστήριο υποχρεώνει κάποιον από τους κοινωνούς -για να εξισωθούν τα μέρη- να καταβάλει χρηματικό ποσό στον κοινωνό που η μερίδα του βαρύνεται με υποθήκη, πρέπει για την ταυτότητα του λόγου να τύχει ανάλογης εφαρμογής στο εξεταζόμενο ζήτημα, καθώς είναι μάλλον πρόδηλη η ομοιότητα των περιπτώσεων, ως προϋπόθεση της αναλογίας.

ii. Στο ίδιο αποτέλεσμα καταλήγει, παράλληλα, η ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 1287 και 1288 ΑΚ, κατ' ορθήν ερμηνεία των οποίων η υποθήκη σε ακίνητο ουσιαστικά μετατρέπεται σε ενέχυρο απαιτήσεως¹¹. Στην εξεταζόμενη περίπτωση το προνόμιο του εμπραγμάτως ασφαλισμένου δανειστή διασώζεται, έτσι, δια της μετατροπής της υποθήκης ή προσημειώσεως¹² σε ενέχυρο επί απαιτήσεως, επιτρεπομένης κατά το άρθρο 1254 ΑΚ της είσπραξής της με αφαίρεση από το πλειστηρίασμα του μέρους που αντιστοιχεί σ' αυτήν.

Κ. Παναγόπουλος

⁹ Βλ. Α. Πίππου, π. σελ. 414 και 415 και τις εκεί παραπομπές στις σημ. 97, 98 και 101.

¹⁰ ΠολΠρΑθ 2580/2005 Digesta 2009 σελ. 274 – 277.

¹¹ Έτσι, για τα άρθρα 1287 – 1288 ΑΚ, ο Σπυριδάκης σε Αρμ 2014 σελ. 716 β' ημίσηλο.

¹² Βλ. ανωτέρω σημ. 2.