

ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΩΝ. ΜΠΟΥΡΑΣ

ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΣ

Αντιπρόεδρος Ομοσπονδίας Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδος.

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Στην ημερίδα της 20-12-2021

ΘΕΜΑ: «Η αναγκαστική κατάσχεση ακινήτου, μετά το Ν. 4842/2021. Από την έκδοση του εκτελεστού τίτλου, στον πλειστηριασμό».

κ.κ. Συνάδελφοι.

Ένα εκ των θεμάτων που πραγματευόμαστε σήμερα είναι οι αλλαγές στον Κ. Πολ. Δικον., που θεσπίστηκαν με το Ν. 4842/2021 και αφορούν την διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης ακινήτου, η ισχύς των οποίων άρχεται από την 1-1-2022. Θα προσπαθήσουμε να κάνουμε ένα οδικό χάρτη για την πραγματοποίηση της αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτου, ο οποίος θα περιλαμβάνει και όλα όσα θα ισχύουν από 1-1-2022, τονίζοντας μόνο κάποια σημεία που ατμοποιήθηκαν με τον νόμο 4842/2021, αλλά περισσότερο να είναι αυτός πρακτικός και κατανοητός.

1. ΕΚΤΕΛΕΣΤΟΣ ΤΙΤΛΟΣ.

Αναγκαστική κατάσχεση ακινήτου, γίνεται με βάση τους εκτελεστούς τίτλους που αναφέρονται στο άρθρο 904 του Κ. Πολ. Δικον., οι οποίοι είναι και οριοθετημένοι, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, καθότι η παράγραφος (ζ), του άρθρου αυτού αναφέρει ως εκτελεστούς τίτλους και: «οι διαταγές και πράξεις που αναγνωρίζονται από το Νόμο ως εκτελεστού τίτλου».

Εκ των ανωτέρω συνάγεται ότι προκειμένου να ενεργηθεί αναγκαστική κατάσχεση ακινήτου, θεμελιώδης προϋπόθεση είναι η ύπαρξη εκτελεστού τίτλου.

Ο Δικαστικός Επιμελητής δεν υπεισέρχεται στον έλεγχο του εκτελουμένου τίτλου, όμως έχει υποχρέωση να ερευνά την εκτελεστότητα αυτού κατά το τμήμα που ανάγεται στα καθήκοντά του (π.χ. άρθρο 915, 916, 918 παρ. (ε), Κ. Πολ. Δικον.).

Κατά ποίων γίνεται αναγκαστική εκτέλεση, ρυθμίζεται από το άρθρο 919 του Κ. Πολ. Δικον.. Σκόπιμο είναι εν προκειμένω περιοριστικά να σταθούμε στην περίπτωση των ειδικών ή καθολικών διαδόχων των διαδίκων, οι οποίοι δεν αναφέρονται στον εκτελεστό τίτλο, καθότι είναι μιά διαδικασία, η οποία αφορά κατά κύριο λόγο και όχι μόνο βέβαια, τα πιστωτικά ιδρύματα και τις απαιτήσεις αυτών που επιδικάστηκαν και εν συνεχεία μεταβιβάστηκαν σε επενδυτικά σχήματα (ΦΑΝΣ), με βάση το Ν. 3156/2003 σε συνδυασμό με το Ν. 2844/2000 κ.λ.π..

2. ΕΠΙΤΑΓΗ ΠΡΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗ

Πρώτη πράξη αναγκαστικής εκτέλεσης είναι η επίδοση επιταγής προς εκτέλεση, κατ' άρθρο 924 του Κ. Πολ. Δικον.. Η επιταγή προς εκτέλεση είναι μεν εξώδικη διαδικαστική πράξη, η οποία όμως έχει δικονομικές και ουσιαστικές συνέπειες.

Αν μεν η επιταγή προς εκτέλεση αφορά τα πρόσωπα που είναι διάδικοι στον εκτελεστό τίτλο, ουδέν πρόβλημα για τον Δικαστικό Επιμελητή. Η προσοχή μας όμως πρέπει να στραφεί στους διαδίκους και ειδικότερα στον επισπεύδοντα, ο οποίος δεν αναφέρεται στον εκτελεστό τίτλο και είναι ειδικός ή καθολικός διάδοχος, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα.

Το άρθρο 925 του Κ. Πολ. Δικον. προβλέπει ότι «ο καθολικός ή ειδικός διάδοχος του δικαιούχου δεν μπορεί να αρχίσει ή να συνεχίσει την αναγκαστική εκτέλεση πριν κοινοποιηθούν σε εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση η επιταγή και τα έγγραφα που τον νομιμοποιούν».

Επειδή η διαδρομή της ειδικής ή καθολικής διαδοχής, για τα πιστωτικά ιδρύματα και τα επενδυτικά σχήματα (ΦΑΝΣ), είναι πολλάκις δαιδαλώδης, δηλαδή μπορεί να μεταβιβάστηκε μια απαίτηση δύο και τρεις φορές, χρειάζεται προσοχή από τον Δικαστικό Επιμελητή, στην επιταγή προς εκτέλεση, την οποία και θα χρησιμοποιήσει για την επιβολή αναγκαστικής κατάσχεσης. Γίνεται μνεία εν προκειμένω ότι στην επιταγή προς εκτέλεση κατά τεκμήριο εμπλέκεται και διαχειριστής των απαιτήσεων, των ειδικών ή καθολικών διαδόχων.

Στοιχεία κατά την γνώμη μου τα οποία είναι απαραίτητα να περιλαμβάνονται στην επιταγή προς εκτέλεση, είναι όχι μόνο η γνωστοποίηση της διαδοχής, αλλά να συνεπιδίδονται και τα εν γένει νομιμοποιητικά έγγραφα εκ των οποίων προκύπτει η διαδοχή αυτή. Το ζήτημα είναι αν μπορεί και εάν έχει την υποχρέωση ο Δικαστικός Επιμελητής να ελέγξει τα νομιμοποιητικά έγγραφα, την πληρότητα αυτών και γενικότερα ποια είναι αυτά τα νομιμοποιητικά έγγραφα,

καθότι η διαδοχή προκύπτει π.χ. από τη σύμβαση μεταβίβασης απαιτήσεως, εγγραφή στο αρμόδιο ενεχυροφυλακείο, την δημοσίευση αυτών των συμβάσεων άρθρου 10 παρ. 8 του Ν. 3156/2003, το ιδιωτικό συμφωνητικό διαχείρισης απαιτήσεων, ειδικό πληρεξούσιο, καταστικά κ.λ.π.. Κατά την γνώμη μου ο Δικαστικός Επιμελητής έχει την υποχρέωση ελέγχου βασικών στοιχείων της επιταγής προς εκτέλεση, όπως π.χ.: α) την γνωστοποίηση της μεταβίβασης της απαίτησης από τον επιτάσσοντα προς τον οφειλέτη και εάν ενεργεί ως διαχειριστής της απαιτήσεως, γνωστοποίηση τους πως κατέστη διαχειριστής. β) την σύμβαση μεταβίβασης απαιτήσεως μεταξύ του αρχικώς επισπεύδοντος (και συμπεριλαμβανομένου διαδίκου στον εκτελεστό τίτλο) και του ειδικού ή καθολικού διαδόχου της απαίτησης, η οποία πρέπει να συνεπιδίδεται με το ακριβές αντίγραφο του εκτελεστού τίτλου. Κατά τα λοιπά η όποια ατέλεια μπορεί να υποβληθεί δι ανακοπής από τον οφειλέτη.

3. ΕΝΤΟΛΗ προς ΕΚΤΕΛΕΣΗ

Η εντολή προς εκτέλεση και το περιεχόμενο αυτής ρυθμίζεται από το άρθρο 927 του Κ. Πολ. Δικον.: α) Η εντολή προς εκτέλεση δίδεται **επάνω** στο απόγραφο. β) η εντολή δίδεται σε **ορισμένο** Δικαστικό Επιμελητή. γ) ο επισπεύδων ορίζει τον τρόπο **και εάν είναι δυνατόν** και τα αντικείμενα πάνω στα οποία θα γίνει η εκτέλεση αν πρόκειται για κατάσχεση. δ) ορίζει ως υπάλληλο του πλειστηριασμού ένα συμβολαιογράφο της της **Εφετειακής περιφέρειας** του τόπου όπου θα γίνει η κατάσχεση.

Βασικά στοιχεία της προσοχής του Δικαστικού Επιμελητού, εν προκειμένω είναι: α) Οτι η εντολή προς εκτέλεση δίδεται πάνω στο απόγραφο. Πολλάκις παρατηρείται το φαινόμενο, με την ανοχή του Δικαστικού Επιμελητού, η εντολή να συρράπτεται στο απόγραφο, χωρίς σφραγίδα και υπογραφή στο ενδιάμεσο των σελίδων, από τον εντολέα. Κακώς και έχουν ακυρωθεί εκτελέσεις για τον λόγο αυτό. β) η εντολή δίδεται σε ορισμένο Δικαστικό Επιμελητή. Εχουν αναφερθεί περιπτώσεις που συνάδελφος έχει εκτελέσει επειδή στην εντολή αναγραφόταν «και πάντα αρμόδιο τοιούτο». Κακώς. Ο νομοθέτης γιαυτό ορίζει ότι δίδεται σε ορισμένο Δικαστικό Επιμελητή, γιατί την εντολή μπορεί να την άρει ο επισπεύδων σε κάθε στάση της εκτελεστικής διαδικασίας. Επίσης επί εκτέλεσης πολλαπλών τίτλων, απαιτείται στον κάθε τίτλο ξεχωριστή εντολή και όχι μία για όλους. γ) ο εντολέας αν είναι δυνατόν να ορίζει και τα αντικείμενα πάνω στα οποία θα γίνει κατάσχεση. Αυτό δεν είναι δεσμευτικό. Μπορεί να δώσει την εντολή να κατάσχουμε κάθε κινητή ή ακίνητη περιουσία. Όταν όμως γίνεται εξειδίκευση του αντικειμένου

πάνω στο οποίο θα γίνει κατάσχεση, είναι και δεσμευτική για τον Δικαστικό Επιμελητή και εξυπηρετεί σκοπιμότητες, όπως ύπαρξη εμπράγματης ασφάλειας της απαίτησης σε ορισμένο ακίνητο κ.λ.π.. δ) ορίζει ως υπάλληλο πλειστηριασμού, συμβολαιογράφο Εφετειακής αρμοδιότητας, ως προς τον τόπο της εκτέλεσης. Αυτή είναι και μια καινούργια διάταξη, η οποία θεσπίστηκε από το 4855/2021 και ήδη ισχύει από 12-11-2021, σε συνδυασμό με τις προισχύουσες διατάξεις (βεβαίωσης στην έκθεση κατάσχεσης και στο απόσπασμα περί μη ύπαρξης ή άρνησης πιστοποιημένου συμβολαιογράφου και ορισμού επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου του τόπου της εκτέλεσης και σε περίπτωση μη ύπαρξης ή άρνησης του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου της πρωτεύουσας του Κράτους κ.λ.π.).

4) ΕΠΙΒΟΛΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.

Η επιβολή αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτου, ρυθμίζεται από τα άρθρα 992 επόμενα, του Κ. Πολ. Δικον.. Επειδή όμως για την κατάσχεση πλοίου ή αεροσκάφους, ισχύουν αναλογικά οι διατάξεις για την κατάσχεση ακινήτου, θα συμπεριλάβουμε τις ενέργειες του Δικαστικού Επιμελητού για την επιβολή κατάσχεσης και τις ανάλογες προθεσμίες αυτών.

Βασική Προυπόθεση: Η τήρηση της προθεσμίας του άρθρου 926 του Κ. Πολ. Δικον.. Ητοι η παρέλευση τριών εργασίμων ημερών από την επίδοση της επιταγής προς εκτέλεση. Ο Δικαστικός Επιμελητής προκειμένου να επιβάλλει αναγκαστική κατάσχεση σε ακίνητο, πρέπει να έχει στα χέρια του: α) τον εκτελεστό τίτλο με την εντολή προς εκτέλεση. β) την έκθεση επίδοσης της επιταγής προς εκτέλεση προς τον οφειλέτη. Στην περίπτωση εκτέλεσης κατά τρίτου κυρίου ή νομίμου τίτλω νεμομένου ακίνητο και την έκθεση επίδοσης προς αυτόν και τον πρωτοφειλέτη και ενοχικώς ευθυνόμενο, της τριημέρου ως άνω προθεσμίας ισχύουσας και για την επίδοση προς τον τρίτο κύριο. Σκόπιμο είναι εν προκειμένω όταν εκτελούμε με εκτελεστό τίτλο την Διαταγή Πληρωμής, να έχουμε και τις εκθέσεις επιδόσεως αυτής, είτε προς γνώση είτε με επιταγή προς εκτέλεση, εκ των οποίων να προκύπτει ότι η Διαταγή Πληρωμής έχει επιδοθεί εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας των 2 μηνών, γιατί αν δεν έχει επιδοθεί εντός της προθεσμίας αυτής, καθίσταται ανίσχυρος.

Με βάση τα ανωτέρω, η κατάσχεση γίνεται με την σύνταξη της σχετικής έκθεσης από τον Δικαστικό Επιμελητή, μπροστά σε ένα ενήλικο μάρτυρα, τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 930 παρ. 2. Δηλαδή αν προβάλλεται ή απειλείται αντίσταση κατά την εκτέλεση ή αν στον τόπο

όπου πρόκειται να γίνει η εκτέλεση δεν βρίσκεται εκείνος κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση ή πρόσωπο ενήλικο, από εκείνα που αναφέρονται στα άρθρα 128 παρ. 1 και 129 παρ. 1 του Κ. Πολ. Δικον.. ο Δικαστικός Επιμελητής προσλαμβάνει δύο ενήλικες μάρτυρες ή δεύτερο Δικαστικό Επιμελητή.

Περιεχόμενο κατασχετηρίου εκθέσεως κατ άρθρο 993 Κ.Πολ.Δικον.: α) πρέπει να περιλαμβάνει όσα αναφέρονται στο άρθρο 117 του Κ. Πολ. Δικον., ήτοι: τόπος, ημεροχρονολογία σύνταξης, β) μνεία του εκτελεστού τίτλου, μνεία των εκθέσεων επιδόσεως της επιταγής προς εκτέλεση, της εντολής προς εκτέλεση, ποσό για το οποίο επιβάλλεται η κατάσχεση, περιγραφή του ακινήτου ούτως ώστε να μη γεννάται αμφιβολία περί της ταυτότητας αυτού, την τιμή εκτίμησης η οποία πρέπει να είναι η εμπορική αξία του ακινήτου, όπως προβλέπεται από το ΠΔ 59/2016 και την τιμή πρώτης προσφοράς, την ημέρα, τον τρόπο πλειστηριασμού (ηλεκτρονικό), και την ώρα. Σε ότι αφορά την ημέρα πλειστηριασμού, πρέπει να είναι Τετάρτη ή Πέμπτη ή Παρασκευή, μετά από 7 μήνες και όχι πάνω από 8. Σε ότι αφορά την ώρα, με το Ν. 4842/2021, προβλέπεται ότι διενεργείται ο πλειστηριασμός από τις 10.00 έως τις 12.00 και από τις 14.00 έως τις 16.00. Όταν πρόκειται όμως για πλειστηριασμό πλοίου ή αεροσκάφους, η προθεσμία αυτή (ορισμού ημέρας πλειστηριασμού) κατ άρθρο 1011^Α του Κ. Πολ. Δικον., διαφοροποιείται και ορίζεται η πρώτη εργάσιμη Τετάρτη, μετά την παρέλευση 40 ημερών από την κατάσχεση. Σκόπιμο είναι να αναφερθεί εδώ, ότι λύεται και το θέμα του Αυγούστου, για τα ακίνητα, αφού με το Ν. 4842/2021 ορίζεται ότι: αν η παραπάνω προθεσμία συμπληρώνεται το Αύγουστο, τότε για τον υπολογισμό της λαμβάνεται υπόψιν ο επόμενος μήνας. Το όνομα και την διεύθυνση του επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου κατά τα προεκτεθέντα και τους τυχόν όρους διενεργείας του πλειστηριασμού, που έθεσε ο επισπεύδων με την κατ άρθρο 927 εντολή προς εκτέλεση.

Ειδικότερα σημεία προσοχής:

Α) Ποσό για το οποίο επιβάλλεται αναγκαστική κατάσχεση. Πολλάκις και προς αποφυγή εξόδων εκτέλεσης, μας δίδεται εντολή για επιβολή κατάσχεσης για μέρος ποσού απαίτησης. π.χ. απαίτηση 500.000 ευρώ, ποσό κατάσχεσης 50.000 ευρώ. Στην περίπτωση αυτή πρέπει να γίνεται μνεία και να καθορίζεται το ποσό των 50.000 ευρώ, ποια κονδύλια καλύπτει της επιταγής προς εκτέλεση. Εδώ κατά την γνώμη μου βρίσκει εφαρμογή το άρθρο 423 του Α.Κ., που καθορίζει τον τρόπο εξόφλησης χρέους. Σε κάθε περίπτωση όμως επειδή η μη συγκεκριμενοποίηση των κονδυλίων, είναι λόγος ανακοπής και έχουν γίνει δεκτές ανακοπές αυτού

του είδους, πρέπει ο επισπεύδων στην εντολή προς εκτέλεση να καθορίζει και τα κονδύλια αυτά τα οποία αντιπροσωπεύουν το ποσό της κατάσχεσης και με την ρητή επιφύλαξή του για την είσπραξη του υπολοίπου ποσού της απαιτήσεώς του. Σε περίπτωση εκτέλεσης πολλαπλών τίτλων, πρέπει να αναφέρεται ρητώς για ποιο ποσό επιβάλλεται κατάσχεση από κάθε τίτλο, δηλαδή να γίνεται επιμερισμός των ποσών μέχρι την συμπλήρωση του ποσού π.χ. των 50.000 ευρώ και με την επιφύλαξη ως προς το υπόλοιπο των απαιτήσεων.

Β) Στην τιμή εκτίμησης του ακινήτου. Ο Δικαστικός Επιμελητής, **μετά την παρέλευση του τριημέρου και έχοντας ήδη λάβει την εντολή προς εκτέλεση**, ενεργώντας σύμφωνα με το ΠΔ 59/2016, δίδει εντολή σύνταξης έκθεσης εκτίμησης της εμπορικής αξίας του ακινήτου, σε πιστοποιημένο εκτιμητή του Υπουργείου Οικονομίας. **Προσοχή** η εντολή αυτή (της σύνταξης έκθεσης εκτίμησης εμπορικής αξίας ακινήτου), δίδεται μετά την παρέλευση του τριημέρου από την επίδοση της επιταγής προς εκτέλεση, γιατί είναι πράξη εκτέλεσης και ως εκ τούτου δεν μπορεί να δοθεί πριν το τριήμερο. Την εκτίμηση του ακινήτου την κάνει ο Δικαστικός Επιμελητής, ο οποίος μπορεί να μην συμφωνήσει με τον εκτιμητή (θεωρητικά) και να βάλλει άλλη τιμή εκτίμησης, αιτιολογημένα. Ο νομοθέτης ορθώς ορίζει ότι η εκτίμηση γίνεται από τον Δικαστικό Επιμελητή, γιατί αν έλεγε ότι π.χ. γίνεται από τον εκτιμητή, θα έθετε τον εκτιμητή ως οιονεί εκτελεστικό όργανο, δηλαδή πλην του Δικαστικού Επιμελητού και του Συμβολαιογράφου, που είναι τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην διαδικασία του πλειστηριασμού, θα υπεισέρχετο και τρίτο πρόσωπο.

Γ) Ο Δικαστικός Επιμελητής έχει το δικαίωμα να εισέρχεται στο ακίνητο για την επιβολή της κατάσχεσης και την περιγραφή, **έστω και αν κατέχεται από τρίτο.**

Δ) Τόπος σύνταξης της εκθέσεως. Ο Δικαστικός Επιμελητής στην κατάσχεση ακινήτου, έχει το δικαίωμα να συντάξει αυτήν είτε στον τόπο της κατάσχεσης **είτε σε διάφορο τόπο**, δηλαδή και στο Γραφείο του, κατόπιν σημειώσεων που έλαβε κατά την επιτόπια μετάβασή του στην τοποθεσία που βρίσκεται το ακίνητο, πράγματα τα οποία αναφέρει και βεβαιώνει στην έκθεσή του, δηλαδή της προηγούμενης μετάβασης στην τοποθεσία του ακινήτου, υπό την αίρεση βέβαια, ότι μέχρι να συνταγεί η έκθεση, δεν υφίσταται και κατάσχεση. Την έκθεση υπογράφουν τα πρόσωπα που μετέχουν καθόλη την διάρκεια της εκτέλεσης και δεν απαιτείται η υπογραφή π.χ. του οφειλέτη που ήταν παρών κατά την επιτόπια μετάβαση, αλλά η σύνταξη της έκθεσης κατάσχεσης έχει γίνει σε άλλο τόπο. Αυτοί που μετέχουν στην διαδικασία της

κατάσχεσης από την αρχή μέχρι και την σύνταξη της κατασχετηρίου εκθέσεως, είναι ο Δικαστικός Επιμελητής και ο ή οι μάρτυρες. Ως τόπος επιβολής της κατάσχεσης σε κάθε περίπτωση θεωρείται ο τόπος όπου κείται το ακίνητο.

Ε) Ο επί του πλειστηριασμού υπάλληλος είναι πλέον Εφετειακής αρμοδιότητας και όχι Ειρηνοδικειακής.

ΣΤ) Ο Δικαστικός Επιμελητής κατά την επιτόπια μετάβασή του στην τοποθεσία του ακινήτου, λαμβάνει και φωτογραφίες του κατασχεθέντος ακινήτου.

Ζ) Πλειστηριασμός δεν μπορεί να γίνει από 1 έως 31 Αυγούστου, καθώς και την προηγούμενη και την επόμενη Τετάρτη της ημέρας των εκλογών για την ανάδειξη βουλευτών, αντιπροσώπων στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Οργάνων Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Η απαγόρευση αυτή ισχύει και για τις επαναληπτικές εκλογές και μόνο για της περιφέρειες που διαξάγονται αυτές. Η διάταξη σχετικά με την απαγόρευση πλειστηριασμού από 1 έως 31 Αυγούστου, δεν εφαρμόζεται όταν **πρόκειται για πλοίο ή αεροσκάφος**.

Η) Η ώρα διενέργειας των πλειστηριασμών και όπως διατυπώνεται με το Ν. 4842/2021, δηλαδή από τις 10.00 έως τις 12.00 και από τις 14.00 έως τις 16.00, εκ πρώτης όψεως δημιουργεί πρόβλημα. Ενώ θα έπρεπε να λέει «από τις 10.00 έως τις 12.00 **ή** από τις 14.00 έως τις 16.00» η λέξη **και** σε πρώτη ανάγνωση και με την στενή έννοια ανάγνωσης του Νόμου, παραπέμπει σε συνέχιση του ίδιου πλειστηριασμού που άρχισε στις 10.00 έως τι 12.00 και εν συνεχεία 14.00 έως 16.00. Κατά την γνώμη μου όμως το πνεύμα του νομοθέτη είναι ότι ο πλειστηριασμός ορίζεται μία από τις δύο περιόδους, δηλαδή 10-12 ή 14 έως 16.

Θ) στην περίπτωση επιβολής πολλαπλής κατάσχεσης, επί του πλειστηριασμού υπάλληλος ορίζεται ο ίδιος (αυτός που είχε οριστεί με την προηγούμενη κατάσχεση). Σκόπιμο είναι εν προκειμένω να ερευνηθεί σε περίπτωση που ο προηγούμενος επί του πλειστηριασμού υπάλληλος και ειδικά για τις κατασχέσεις που είχαν επιβληθεί πριν την 1-1-2016, δεν έχει πιστοποιηθεί, δεν ασκεί πλέον τα καθήκοντά του, ο δε αρχειοφύλακας αυτού δεν είναι πιστοποιημένος κ.λ.π.. Κατά την γνώμη μου στις περιπτώσεις αυτές μπορούμε να βάλλουμε άλλον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο.

ΕΠΙΛΟΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΟΥ ΕΚΘΕΣΕΩΣ:

Αντίγραφο της κατασχετηρίου εκθέσεως επιδίδεται στον οφειλέτη, μόλις περατωθεί η κατάσχεση, αν ήταν παρών, άλλως αν είναι απών ή σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η άμεση κατάρτιση του αντιγράφου ή συνταγεί σε διάφορο τόπο η έκθεση, του επιδίδεται το αργότερον εντός της επομένης (εργασίμου) ημέρας, από την σύνταξή της, εφόσον η κατοικία του είναι στην περιφέρεια του Δήμου που έγινε η κατάσχεση. Εάν έχει την κατοικία του σε άλλο Δήμο, του επιδίδεται μέσα σε οχτώ **(8) ημερών** από την ημέρα της κατάσχεσης. Η παρέκταση της προθεσμίας αυτής από 5 ημέρες που προεβλέπετο, θεσπίστηκε με τον Ν. 4842/2021 και ισχύει από 1-1-2022. Σε περίπτωση που η κατάσχεση διενεργείται σε βάρος τρίτου κυρίου, ισχύουν τα ίδια και πρέπει επίσης μέσα στις ίδιες προθεσμίες να επιδοθεί και στον πρωτοφειλέτη και ενοχικώς ευθυνόμενο. Εντός προθεσμίας πέντε ημερών, αντίγραφο της κατασχετηρίου εκθέσεως, επιδίδεται και στον Γραμματέα του Ειρηνοδικείου, στην περιφέρεια του οποίου κείται το ακίνητο και έγινε η κατάσχεση. Η προθεσμία αυτή αν και δεν αναφέρεται ρητώς, συνάγεται εκ της παραγράφου 2 εδάφ. γ, του άρθρου 995 του Κ. Πολ. Δικον., που ορίζει ότι: «ενώ ο Γραμματέας του Ειρηνοδικείου οφείλει αυθημερόν να καταχωρήσει την κατασχετήρια έκθεση σε ειδικό βιβλίο με αλφαβητικό ευρετήριο, με βάση τα ονοματεπώνυμα των καθών η κατάσχεση». Αντίγραφο της κατασχετηρίου εκθέσεως επιδίδεται μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ημερών από την σύνταξή της, στον Υποθηκοφύλακα που τηρεί τα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου ή στον Προϊσταμένο του Κτηματολογικού Γραφείου που τηρούνται τα κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου και αν πρόκειται για πλοίο ή αεροσκάφος, νηολογημένο στην Ελλάδα, σε εκείνον που τηρεί το νηολόγιο όπου είναι γραμμένο το πλοίο και αν πρόκειται για αεροσκάφη γραμμένα σε μητρώο που τηρείται στην Ελλάδα, σε εκείνον που τα τηρεί. Για την εγγραφή στο Υποθηκοφυλακείο της κατάσχεσης, απαιτούνται: αντίγραφο κατασχετηρίου εκθέσεως, περίληψη κατασχετηρίου εκθέσεως και Αίτηση εγγραφής και χορήγησης Πιστοποιητικού Βαρών. Σε περίπτωση που η περιοχή που βρίσκεται το κατασχεθέν ακίνητο είναι υπό κτηματογράφηση, για την εγγραφή της κατάσχεσης στο Υποθηκοφυλακείο απαιτούνται και: α) Πιστοποιητικό Κτηματογραφούμενου Ακινήτου, εκ του οποίου προκύπτει το προσωρινό ΚΑΕΚ του ακινήτου, το οποίο πρέπει να αναφέρεται και στην κατασχετήρια έκθεση, συμπλήρωση του εντύπου Δ2, μετάβαση στο Γραφείο Κτηματογράφησης για έλεγχο του Δ2 και καταχώριση της κατάσχεσης, χορήγηση ταυτότητας πληρωμής του ανάλογου τέλους, πληρωμή αυτού και εν συνεχεία όλα αυτά μαζί (κατασχετήρια έκθεση, Πιστοποιητικό Κτηματογραφούμενου Ακινήτου, Δ2 υπογεγραμμένο από τον υπάλληλο του Κτηματολογικού Γραφείου, αποδεικτικό πληρωμής του τέλους υπέρ ΟΚΧΕ) τα καταθέτουμε με επίδοση στο

Υποθηκοφυλακείο. Αν η εγγραφή της κατάσχεσης γίνει στο Κτηματολογικό Γραφείο, απαιτούνται: αντίγραφο κατασχετηρίου εκθέσεως, αίτηση για χορήγηση αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος, περίληψη εγγραπτέας πράξης και αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης. Ο Υποθηκοφύλακας ή ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ή αυτός που τηρεί το νηολόγιο, είναι υποχρεωμένοι να καταχωρήσουν αυθημερόν την κατάσχεση στο ειδικό βιβλίο κατασχέσεων ο πρώτος και τρίτος, ο δε δεύτερος στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου και να παραδώσουν στον Δικαστικό Επιμελητή μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ημερών, αφότου κατά τα προεκτεθέντα του έγινε η επίδοση, το σχετικό Πιστοποιητικό Βαρών. Εδώ είναι σκόπιμο να αναφέρουμε ότι η παρέκταση της προθεσμίας από 3 σε 5 ημέρες για την παράδοση του Πιστοποιητικού Βαρών, θεσπίστηκε με το Ν. 4842/20121 και ισχύει από 1-2-2022. **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Κατά τον έλεγχο προς διαπίστωση της ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη, στις περιπτώσεις που η περιοχή του ακινήτου έχει κτηματογραφηθεί και λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο, πρέπει να κάνουμε έλεγχο για τυχόν Βάρη του ακινήτου και στο Υποθηκοφυλακείο, γιατί μπορεί να υπάρχουν βάρη τα οποία δεν μεταφέρθηκαν στο Κτηματολογικό Γραφείο. **Στην προκειμένη περίπτωση ζητάμε ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΒΑΡΩΝ και από το Υποθηκοφυλακείο, προς αποφυγή ακυροτήτων.** Επί πλέον στην κατάσχεση πλοίου, ο Δικαστικός Επιμελητής οφείλει εντός τριών ημερών, να επιδόσει αντίγραφο της κατασχετηρίου εκθέσεως και στον λιμενάρχη του λιμανιού όπου έγινε η κατάσχεση του πλοίου, στον πλοίαρχο και στο Ναυτικό Απομαχικό Ταμείο. Εδώ τελειώνει το πρώτο στάδιο της εκτέλεσης, που αφορά την επιβολή κατάσχεσης.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Ο Δικαστικός Επιμελητής οφείλει σε προθεσμία δέκα πέντε (15) ημερών από την κατάσχεση, να εκδώσει ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ της κατασχετηρίου εκθέσεως, το οποίο πρέπει να περιλαμβάνει: α) Το ονοματεπώνυμο του υπέρ ού και του καθού η εκτέλεση και τον αριθμό φορολογικού μητρώου τους (ΑΦΜ). β) Συνοπτική περιγραφή του ακινήτου που κατασχέθηκε κατά το είδος, τη θέση, τα όριά του, την έκτασή του, με τα συστατικά και όσα παραρτήματά του κατασχέθηκαν, την τιμή πρώτης προσφοράς, το ποσό για το οποίο έγινε κατάσχεση, τον τόπο, την ημέρα και την ώρα του πλειστηριασμού, το όνομα και την διεύθυνση του υπάλληλου του πλειστηριασμού, καθώς και μνηία των υποθηκών και προσημειώσεων που υπάρχουν στο ακίνητο. Στην περίπτωση μη ύπαρξης πιστοποιημένου επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου ή άρνησης, βεβαίωση του Δικαστικού Επιμελητού περί τούτου. Το Απόσπασμα αυτό επιδίδεται μέσα στην ίδια προθεσμία των (15) ημερών από την

κατάσχεση, στους ενυπόθηκους δανειστές και στον τρίτο κύριο ή νομέα του ακινήτου που κατασχέθηκε. Επίσης το ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ επιδίδεται χωρίς να είναι δεσμευτική η προθεσμία των 15 ημερών, όπου προβλέπεται κατά τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ΚΕΔΕ), με καταληκτική ημερομηνία επίδοσης ως προς αυτούς, 20 ημέρες πριν τον πλειστηριασμό. Το Απόσπασμα αυτό δημοσιεύεται από τον Δικαστικό Επιμελητή αυτούσιοι και χωρίς περικοπές, μέσα σε προθεσμία 15 ημερών από την κατάσχεση, στην ιστοσελίδα δημοσιεύσεων πλειστηριασμών του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων του Τομέα Ασφάλισης Νομικών του Ενιαίου Ταμείου Ανεξάρτητα Απασχολουμένων. Εδώ τελειώνει το δεύτερο στάδιο της εκτέλεσης, που αφορά επιβολή αναγκαστικής κατάσχεσης σε ακίνητο.

Το τρίτο στάδιο ενεργειών είναι:

Ο Δικαστικός Επιμελητής οφείλει σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την κατάσχεση, να καταθέσει στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο τα εξής έγγραφα: α) τον εκτελεστό τίτλο, με την εντολή προς εκτέλεση. β) τις εκθέσεις επιδόσεως της επιταγής προς εκτέλεση, προς τον οφειλέτη και σε περίπτωση επιβολής κατάσχεσης κατά τρίτου κυρίου ή νομίμου τίτλω νεμομένου ακίνητο, τις εκθέσεις επιδόσεως προς τον πρωτοφειλέτη και ενοχικώς ευθυνόμενο και τον τρίτο κύριο. γ) την κατασχετήρια έκθεση και τις εκθέσεις επιδόσεως αυτής, προς τον οφειλέτη, τον τρίτο κύριο και τον πρωτοφειλέτη κατά την προηγούμενη παράγραφο, τον Γραμματέα του Ειρηνοδικείου και τον Υποθηκοφύλακα ή τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου και στην περίπτωση πλοίου ή αεροσκάφους την έκθεση επίδοσης προς αυτόν που τηρεί το νηολόγιο ή το μητρώο. δ) το Πιστοποιητικό Βαρών. ε) σε έντυπη και ψηφιακή μορφή, την έκθεση εκτίμησης του πιστοποιημένου εκτιμητή κατά το ΠΔ 59/2016 και στ) σε ηλεκτρονική μορφή τις φωτογραφίες του κατασχεθέντος και προς πλειστηριασμόν ακινήτου, που ελήφθησαν κατά την επιτόπια μεταβάσή μας για την κατάσχεση. Για την κατάθεση αυτή συντάσσεται πράξη από τον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, ο οποίος πρέπει ρητώς να αναφέρει στην πράξη ότι πλέον των άλλων εγγράφων, κατατέθηκε σε έντυπη και ψηφιακή μορφή, η έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας ακινήτου-ων και σε ψηφιακή μορφή οι ληφθείσες φωτογραφίες κατά την επιτόπιο μετάβασή μας. Όλα τα ανωτέρω σε περίπτωση μη τηρήσεώς των, είναι επί ποινή ακυρότητας και δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί ο πλειστηριασμός και αν πραγματοποιήθηκε είναι άκυρος.

Εδώ τελειώνει η αρμοδιότητα του Δικαστικού Επιμελητού με μόνη υποχρέωση την παράδοση στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο του

Αποσπάσματος και των εκθέσεων επιδόσεως αυτού, αν δεν έχουν κατατεθεί.

Κρίνεται σκόπιμο και εφόσον είναι εφικτό να κατατίθενται στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, παρότι δεν προβλέπεται από το άρθρο 995 του Κ. Πολ. Δικον., μαζί με τα άλλα έγγραφα που υποχρεούμαστε να καταθέτουμε και το Απόσπασμα με τις εκθέσεις επιδόσεως αυτού ή τουλάχιστον το Απόσπασμα. Αποφεύγουμε πιθανές αβλεψίες ή και παραλείψεις του επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου.

ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΩΝ. ΜΠΟΥΡΑΣ

Δικαστικός Επιμελητής