

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριστοτέλους 22, 54623
τηλ.221-127, 270-968

Θεσσαλονίκη 23-3-1998
Αριθμ.πρωτ. 152

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Θέμα : «Πλειστηριασμοί»

Σχετικό : Από 24-2-1998 γνωμοδότηση του Αντεισαγγελέα
Εφετών Θεσσαλονίκης κ. Ζαχαρία Μουράτη.

Σας διαβιβάζουμε την άνω σχετική γνωμοδότηση για να λάβετε γνώση, με την υπόμνηση ότι οι απόψεις του συμπίπτουν με αυτές της εισήγησης του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Ιωάννας Μπλίσση - Χρουσαλά, η οποία συνόδευσε το σχετικό ερώτημά μας προς την Εισαγγελία Εφετών Θεσσαλονίκης.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ι. Κωτούλας



Ο Γεν. Γραμματέας

Ε. Σαρρής

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΑ ΕΦΕΤΩΝ

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριθμ. Γνωμ. 2/1998

12/578/1027
14/13/98
9

Προς

Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογον του Εφετείου Θεσσαλονίκης

Ενταύθα

Επί του τεθέντος σε μας με το υπ' αριθμ. 73/21.1.1998 έγγραφό σας ερωτήματος, η γνώμη μας, εκφερομένη σύμφωνα με τα άρθρα 24 παρ. 5β και 25 παρ. 2α του Ν. 1756/1988, είναι η ακόλουθη:

1) Κατά την διάταξη του άρθρου 965 παρ. 5 του Κ. Πολ. Δικ. (ως αντικατεστάθη με το άρθρο 4 παρ. 13 στοιχ. γ' του Ν. 2298/1995) "Αν ο υπερθεματιστής δεν καταβάλει εμπροθέσμως το πλειστηρίασμα, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού οφείλει μέσα στις επόμενες δύο (2) εργάσιμες ημέρες να τον οχλήσει με εξώδικη πρόσκληση που επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή. Αν ο υπερθεματιστής δεν καταβάλει το πλειστηρίασμα μέσα στις επόμενες από την όχληση πέντε (5) εργάσιμες ημέρες, η κατακύρωση σε αυτόν ανατρέπεται, η εγγυοδοσία που έχει καταθέσει καταπίπτει, καλούνται δε οι επόμενοι πλειοδότες, η προσφορά των οποίων αθροισόμενη με το ποσό εγγυοδοσίας που κατέπεσε, είναι ίση με το πλειστηρίασμα, να καταβάλουν σε ταυτή ημέρα που ορίζεται στην πρόσκληση, το ποσόν που είχαν προσφέρει. Η πρόσκληση επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή. Αν εμφανισθούν περισσότεροι ενδιαφερόμενοι συντάσσεται σχετική έκθεση από το συμβολαιογράφο και η κατακύρωση γίνεται σε εκείνον που είχε προσφέρει κατά τον πλειστηριασμό το μεγαλύτερο ποσόν.

Το πλειστηρίασμα συνίσταται στο άθροισμα του ποσού που καταβλήθηκε και της εγγυοδοσίας του αρχικού υπερθεματιστή που κατέπεσε. Αν, κατά την ελεύθερη κρίση του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, η κατά τα προηγούμενα εδάφια πρόσκληση των επόμενων πλειοδοτών είναι αδύνατη ή ιδιαίτερα δυσχερής για λόγους που εκτίθενται σε σχετική έκθεση, καθώς και σε κάθε

περίπτωση που η διαδικασία αυτή δεν τελεσφόρησε, γίνεται αναπλειστηριασμός κατά τις διατάξεις των επόμενων εδαφίων...".

II) Με την παραπάνω τροποποίηση του Ν.2298/1995, η ισχύς του οποίου ήρξατο την 4.4.1995 (Φ.Ε.Κ. Τεύχος Α' αριθμ.62), επιβαλόντος προσέτι (άρθρον 965 παρ.1 εδάφιο δ' Κ.Πολ.Δ. ως αντιμ. με το άρθρο 4 παρ.13 στοιχ.α' Ν.2298/1995) την υποχρεωτική κατάθεση από κάθε υποψήφιο να συμμετάσχει στον πλειστηριασμό πλειοδότη εγγυοδοσίας ίσης προς το ένα τρίτο της τιμής της πρώτης προσφοράς, σκοπός της οποίας (εγγυοδοσίας) είναι η κάλυψη των εξόδων και της τυχόν διαφοράς μεταξύ πλειστηριασμού και αναπλειστηριασμού, αλλά και η αποτροπή της αλόγιστης συμμετοχής στην πλειοδοσία αφερεγγύων ή υπόπτων προθέσεων προσώπων που απλά παρεκλύουν την διαδικασία, αλλά και η κατάθεση της οποίας (εγγυοδοσίας) αποτελεί πλέον προϋπόθεση του κύρους κάθε προσφοράς προς τον σκοπό ύπαρξης ενός αποτελεσματικού μέσου αποκλεισμού των ψευδοπλειοδοτών, εσοπήθη κυρίως η αντιμετώπιση της καταχρηστικής συμπεριφοράς των πρωταγωνιστών του πλειστηριασμού και η αποτροπή αιυροτήτων αυτού.

III) Από τις παραπάνω διατάξεις, με τις οποίες τροποποιείται στο σύνολό του ^{το} μέχρι τούδε ισχύσαν δίκαιο του Κ.Πολ.Δ. που αφορά τον υπερθεματιστή που έλαβε μέρος σε γινόμενο πλειστηριασμό και δεν κατέβαλε το πλειστηρίασμα, συνάγονται με σαφήνεια τα εξής: Αν ο υπερθεματιστής δεν καταβάλει εμπροθέσμως το πλειστηρίασμα, μετά πρόκληση του συμβολαιογράφου, μέσα στις προθεσμίες που προβλέπει η άνω διάταξη, επέρχονται αυτοδικαίως εκ του νόμου και αλεπαλλήλως οι εξής νομικές συνέπειες: α) Ανατροπή της κατακύρωσης, δηλαδή εκμείνης της πράξης της αναγκαστικής εκτέλεσης με την οποίαν ολοκληρώνεται ο πλειστηριασμός, που είναι σύμβαση πωλήσεως ενεργουμένη υπό το κράτος της αρχής (βλ.Γ.Μπαλή, Γεν.Αρχές Ασ.Δικ., έκδ.8η, παρ.31 αριθ.4 σελ.101, Α.Π.872/1973 ΝοΒ 22.392, Α.Π.1162/1975 ΝοΒ 24.427, Α.Π.708/1976 ΕΕΝ 43.872, Η επιστήμη αποδέχθηκε την θεωρία του δημοσίου δικαίου, βλ.Μητσόπουλο Ν.Δικ.12.367, Γαζή στην Ερμ.ΑΚ Εισαγ. άρθ.513-573 άρ.68, Μπέη στο ΝοΒ 13.297 επόμ., Φραγκίλιτα ΕΕΝ ΙΕ' σελ.700), η οποία (κατακύρωση) έγινε στον υπερθεματιστή με τον πλειστηριασμό. Η τοιαύτη ανατροπή επέρχεται αυτοδικαίως, εκ μόνης της μη καταβολής του πλειστηριασμού, και είναι

οριστική, με αποτέλεσμα την ανατροπή των εννόμων συνεπειών της.

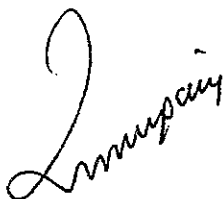
β) Κατάπτωση της εγγυοδοσίας που είχε καταθέσει ο υπερθεματιστής. Αυτή επέρχεται επίσης αυτοδικαίως εκ του νόμου και είναι οριστική και τελεσίδικη με την έννοιαν ότι ο υπερθεματιστής απόλλυσι (χάνει) σε κάθε περίπτωση το ποσό της εγγυοδοσίας, το οποίο δεν επιστρέφεται, είτε το άθροισμα αυτού με το ποσό της προσαφοράς του επόμενου πλειοδότη, στον οποίον τελικά κατακυρώθηκε το πράγμα, είναι ίσον με το αρχικόν πλειστηρίασμα, είτε τούτο υπερβαίνει το τελευταίον, διαμορφουμένου έπει του τελικού καταβλητέου πλειστηριασματος (βλ. Π. Τζιφρα στο ΝοΒ 1997 σελ. 719 επόμε.). Τούτο αναγέστατα προκύπτει από την γραμματική διατύπωση των δύο τελευταίων εδαφίων του πρώτου σκέλους και του πρώτου εδαφίου του δευτέρου σκέλους της παραγράφου 5 του άρθρου 965 Κ.Πολ.Δ. ~~Ψ~~ αυτήν δε την έννοιαν η κατάπτωση της εγγυοδοσίας έχει διττό χαρακτήρα, δηλαδή μέχρι του ποσού που καλύπτει την τυχόν διαφορά έχει χαρακτήρα αποζημιωτικό και όσον αφορά το τυχόν πλεόνασμα, πέραν από το αρχικό πλειστηρίασμα, έχει χαρακτήρα ιδιωτικής ποινής από το νόμο (βλ. Στ. Μαθίλα, Μελετήματα ιδιωτικού δικαίου, σελ. 31, Γ. Νικολόπουλο, Οι τροποποιήσεις του δικαίου της αναγκαστικής εκτελέσεως με το Ν. 2298/1995, σελ. 38 υποσημ. 42, Βασ. Βαθρακοιοκόλη, Κώδ. Πολ. Δικον. Ερμηνευτική-Νομολογιακή Ανάλυση, 1997, Τόμ. Ε' σελ. 811). Έτσι, με τις ανωτέρω ρυθμίσεις, σε αντίθεση με το προϊσχύσαν δικαίο του Κ.Πολ.Δ. κατά το οποίο αν ο υπερθεματιστής δεν κατέβαλε το πλειστηρίασμα χωρούσε κατ' ευθείαν αναπλειστηριασμός, με το ήδη ισχύον δικαίον, μετά τον γενόμενο πλειστηριασμό, επακολουθεί ένα ενδιάμεσο στάδιο μεταξύ πλειστηριασμού και αναπλειστηριασμού, εκείνο της αντοδίκαιης κατακύρωσης του πράγματος στον αμέσως επόμενο πλειοδότη που πρόσφερε μετά τον υπερθεματιστή το μεγαλύτερο ποσό, εκτός αν αυτός δεν αποδεχθεί τούτο, οπότε ακολουθούν προσλήψεις από τον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο στους επόμενους πλειοδότες μέχρις εξαντήσεως του καταλόγου αυτών. Τα ανωτέρω λεχθέντα δεν αναιρούνται από την διάταξη του άρθρου 965 παρ. 6 εδαφίον πέμπτον Κ.Πολ.Δ. (ως αντικ. με το άρθρο 4 παρ. 13 στοιχ. δ' του Ν. 2298/1995) κατά την οποία "Οι εγγυοδοσίες που είχαν κατατεθεί από τους προηγούμενους

διαδοχικούς υπερθεματιστές δεν επιστρέφονται έως ότου καταβληθεί το πλειστηρίασμα από τον τελικό υπερθεματιστή, προκειμένου να γίνει ο ως άνω καταλογισμός στην τυχόν διαφορά", καθόσον η διάταξη αυτή δεν δύναται να τύχει εφαρμογής στην κρινόμενη περίπτωση, διότι αφορά και ανάγεται στην διαδικασία του αναπλειστηριασμού και όχι σ' εκείνη του νέου καθιερωθέντος ενδιαμέσου θεσμού μεταξύ πλειστηριασμού και τούτου.

IV) Ενόψει των ανωτέρω, εάν τερματισθεί ευδοκίμως η ενδιάμεση διαδικασία μεταξύ πλειστηριασμού και αναπλειστηριασμού, η αυτοδικαίως επελθούσα κατάπτωση της εγγυοδοσίας του υπερθεματιστή που δεν κατέβαλε το πλειστηρίασμα, έχει ως συνέπεια ότι το ποσό αυτής δεν επιστρέφεται σε τούτον, είτε το άθροισμά του με το ποσό της προσφοράς του επόμενου πλειοδότη είναι ίσον με το αρχικώς επιτευχθέν πλειστηρίασμα, είτε υπερβαίνει τούτο.

Θεσσαλονίκη, 24 Φεβρουαρίου 1998

Ο Εισαγγελεύς Εφετών



Ζαχαρίας Μ. Μουράτης

Αντεισαγγελεύς Εφετών