



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 18.10.2005
Αρ.πρωτ.836

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Εφαρμογή των νέων άρθρων 954 και 1003 ΚΠολΔ στις
εκκρεμείς υποθέσεις αναγκαστικής εκτέλεσης
Σχετική: Η με αριθμό 2637/Γνωμ.8/21-9-2005 γνωμοδότηση του
Αντεισαγγελέα του Αρείου Πάγου κ. Βασιλείου Μαρκή*

Σας κοινοποιούμε την ανωτέρω σχετική υπ'αριθμ.8/2005 γνωμοδότηση του αντεισαγγελέα του Αρείου Πάγου κ. Βασιλείου Μαρκή που ζητήθηκε από την Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδας, από την οποία προκύπτει ότι :

α) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1003 ΚΠολΔ όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 20 του Ν.3346/2005, εάν υπερθεματιστής επιθυμεί να πλειοδοτήσει για λογαριασμό τρίτου οφείλει, πριν την έναρξη της πλειοδοσίας, να δηλώσει στον υπάλληλο πλειστηριασμού τα πλήρη στοιχεία του τρίτου, όπως αυτά προκύπτουν από ειδικό σχετικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο το οποίο και θα εγχειρίσει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού. Το συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο αυτό θα πρέπει να περιέχει τη ρητή και χωρίς επιφύλαξη δήλωση του εντολέα ότι εξουσιοδοτεί τον εντολοδόχο να λάβει μέρος στον πλειστηριασμό και να υπερθεματίσει για λογαριασμό του. Διευκρινίζεται ότι δεν απαιτείται η εντολή να αναφέρεται στη συμμετοχή στον συγκεκριμένο πλειστηριασμό ή στον πλειστηριασμό συγκεκριμένου ακινήτου.

β) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 954 παρ.2 εδ.γ' του ΚΠολΔ όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 21 Ν.3346/2005, όσον αφορά τις κατασχέσεις που έγιναν πριν την ισχύ του Ν.3346/2005, ήτοι μέχρι τις 16-6-2005 αλλά παρά ταύτα ο πλειστηριασμός θα διεξαχθεί μετά την ισχύ του νόμου, θα ισχύσει η τιμή πρώτης προσφοράς που ορίστηκε στο 1/2 της αξίας που εκτιμήθηκε το κατασχεθέν καθώς η νέα ρύθμιση δεν μπορεί να έχει αναδρομική ισχύ και δεν εφαρμόζεται στις κατασχέσεις αυτές. Εάν όμως, ο έχων έννομο συμφέρον επιθυμεί να οριστεί τιμή πρώτης προσφοράς στα 2/3 της εκτιμηθείσας αξίας, η διόρθωση αυτή δεν δύναται

να γίνει με διορθωτική έκθεση του δικαστικού επιμελητή αλλά μόνο με δικαστική απόφαση με τη διαδικασία που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 954 παρ.4 ΚΠολΔ.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ευάγγελος Σαρρής

Χριστίνα Φαρδή

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα 21-9-2005

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αριθ.Πρωτ.2637/Γνωμ.8

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ
ΤΗΛ. 2106411526
ΦΑΞ 2106411523Προς
Την Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδας

Σχετικά με τα ζητήματα που εκτίθενται στο με αριθμό 1960/24-6-2005 έγγραφό σας, σας γνωρίζουμε ότι η γνώμη μας είναι η ακόλουθη:

α) Με το άρθρο 20 του Ν.3346/2005 αντικαταστάθηκε η δεύτερη παράγραφος άρθρου 1003 Κ.Πολ.Δ. που έχει πλέον ως εξής: «2. Όποιος υπερθεματίζει για λογαριασμό τρίτου, οφείλει να δηλώσει προηγουμένως στον υπάλληλο του πλειστηριασμού τα πλήρη στοιχεία του τρίτου και να καταθέσει σε αυτόν ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, με το οποίο του χορηγείται η σχετική εντολή». Όπως προκύπτει από την αιτιολογική έκθεση του Ν.3346/2005, με την ρύθμιση αυτή επιδιώκεται η αντιμετώπιση του φαινομένου, κάποιος, κατά την διαδικασία του πλειστηριασμού, να υπερθεματίζει αρχικά για λογαριασμό του και μετά την κατακύρωση να δηλώνει το όνομα τρίτου, υπέρ του οποίου πλειοδότησε. Στοχεύει λοιπόν η ρύθμιση να εξαλείψει το φαινόμενο των «επαγγελματιών» υπερθεματιστών, οι οποίοι είχαν την ευχέρεια, να επιλέγουν, μετά την κατακύρωση, εκείνον που προσφέρει περισσότερα μεταξύ περισσοτέρων ενδιαφερομένων ή και να εξεύρουν τον πραγματικό ενδιαφερόμενο. Έτσι με τη νέα ρύθμιση οι πλειοδοτούντες θα αποκτούν το ακίνητο στο όνομά τους και η περαιτέρω μεταβίβαση θα επισύρει ανάλογες φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις. Αν ο υπερθεματιστής επιθυμεί να πλειοδοτήσει για λογαριασμό τρίτου, είναι πλέον υποχρεωμένος, πριν την έναρξη της πλειοδοσίας, να δηλώσει στον αρμόδιο υπάλληλο του πλειστηριασμού, τα πλήρη στοιχεία ταυτότητας του τρίτου, όπως αυτά θα προκύπτουν από συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, το οποίο επίσης θα εγχειρίζεται στον αρμόδιο υπάλληλο πριν από την έναρξη της πλειοδοσίας. Στο συμβολαιογραφικό αυτό πληρεξούσιο θα πρέπει να αναφέρονται τα πλήρη στοιχεία ταυτότητας του εντολέως και του εντελομένου, καθώς και η ρητή και χωρίς επιφυλάξεις δήλωση του πρώτου, ότι εξουσιοδοτεί τον δεύτερο, όπως λάβει μέρος στον πλειστηριασμό και υπερθεματίσει για λογαριασμό του. Η αναφορά στη νέα διάταξη ότι το συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο πρέπει να είναι «ειδικό», έχει κατά τη γνώμη μου την έννοια ότι η

«ειδικότητα» αναφέρεται στα παραπάνω στοιχεία και όχι στο ότι η εντολή πρέπει να αναφέρεται στη συμμετοχή στον πλειστηριασμό συγκεκριμένου ακινήτου ή ακόμη και συγκεκριμένου πλειστηριασμού. Έτσι θεωρούμε ότι είναι ορθή η άποψη που εκφράζεται στην με αριθμό πρωτ.1043/22-6-2005 εγκύκλιο του Διοικητικού Συμβουλίου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς-Αιγαίου και Δωδεκανήσου. Η αντίθετη ερμηνευτική προσέγγιση θα μπορούσε να οδηγήσει σε ουσιαστική ανατροπή του δικαιώματος να εκπροσωπείται κάποιος ενδιαφερόμενος στον πλειστηριασμό από τρίτο, αφού σε περίπτωση που η συμμετοχή του στον πλειστηριασμό ήταν ανεπιτυχής, γιατί δεν πλειοδότησε, θα ήταν υποχρεωμένος να εφοδιάζει με νέα συμβολαιογραφικά πληρεξούσια μέχρι που να πλειοδοτήσει σε κάποιον πλειστηριασμό. Είναι όμως προφανές ότι κατά τη γνώμη μου ο νομοθέτης δεν επιδίωξε την δημιουργία μιας τέτοιας κατάστασης, δεδομένου και του σκοπού που επιδίωκε να επιτύχει με τη νέα ρύθμιση. Εκείνο που είναι αναγκαίο είναι το να γνωρίζει ο υπάλληλος του πλειστηριασμού ότι ο εμφανισθείς ενώπιον του για να υπερθεματίσει, ενεργεί για δικό του λογαριασμό και μόνον αν δηλωθεί από τον ίδιο ότι ενεργεί για λογαριασμό τρίτου και αποδεικνύει τη δήλωσή του, με την κατάθεση του σχετικού συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου, τότε η κατακύρωση σε περίπτωση υπερθεματισμού θα γίνει απ' ευθείας στον τρίτο.

β) Με Το άρθρο 21 του ίδιου Ν.3346/2005 τροποποιήθηκε η διάταξη του άρθρου 954 παρ.2 εδ.γ' του Κ.Πολ.Δ. Συγκεκριμένα ενώ σύμφωνα με την τροποποιηθείσα διάταξη ο δικαστικός επιμελητής ήταν υποχρεωμένος να συμπεριλάβει στην κατασχετήρια έκθεση την τιμή πρώτης προσφοράς, που έπρεπε να είναι τουλάχιστον το μισό της αξίας στην οποία εκτιμήθηκε το κατεσχημένο, με την νέα ρύθμιση παραμένει η υποχρέωση αυτή πλην όμως ως τιμή πρώτης προσφοράς πρέπει να ορίζεται τουλάχιστον τα δύο τρίτα της αξίας, στην οποία εκτιμήθηκε το κατεσχημένο. Με τη ρύθμιση αυτή επιδιώκεται η παρεμπόδιση της εκποίησης των κατεσχημένων σε εξευτελιστικές τιμές. Όμως η ρύθμιση αυτή ισχύει για τις κατασχέσεις που γίνονται μετά την έναρξη ισχύος του Ν.3346/2005, δηλαδή μετά την 17-6-2005. Τούτο καθίσταται σαφές από τη διάταξη του άρθρου 50 παρ.1 του Εισ.Ν. Κ.Πολ.Δ., σύμφωνα με την οποία οι σχετικές με την αναγκαστική εκτέλεση διατάξεις του Κ.Πολ.Δ. εφαρμόζονται στις εκτελέσεις που αρχίζουν από την εισαγωγή του. Στην προκειμένη περίπτωση η νέα ρύθμιση είναι «διάταξη του Κ.Πολ.Δ. σχετική με την αναγκαστική εκτέλεση» και ως εκ τούτου δεν μπορεί να έχει αναδρομική ισχύ. Από την παραπάνω παραδοχή προκύπτει κατά τη γνώμη μου ότι δεν είναι δυνατόν ο δικαστικός επιμελητής που συνέταξε την έκθεση κατάσχεσης και με βάση την μέχρι 16-6-2005 ισχύουσα διάταξη, προσδιόρισε ως τιμή πρώτης προσφοράς το μισό της αξίας, να

προχωρήσει σε «διόρθωση» της έκθεσης, ορίζοντας ως τιμή πρώτης προσφοράς τα δύο τρίτα με βάση τη ρύθμιση του νέου νόμου. Η διόρθωση αυτή μπορεί να γίνει μόνον με τη διαδικασία που περιγράφεται στη διάταξη του άρθρου 954 παρ.4 του Κ.Πολ.Δ. ύστερα από ανακοπή του επισπεύδοντος ή του καθ' ου η εκτέλεση ή οποιουδήποτε άλλου έχει έννομο συμφέρον.

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου

Βασίλειος Μαρκής