



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 21-9-2005

Αριθ. Πρωτ. 2637/Γνωμ. 8

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ
ΤΗΛ. 2106411526
ΦΑΞ 2106411523

Π ρ ο ς

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 κατασχεμένο. 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 Αντισταγγελέας του Αρείου Πάγου



Βασίλειος Μαρκής

Ε.Θ.