



**ΤΕΙ ΚΡΗΤΗΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**  
**ΘΕΜΑ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:**

**Η ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ**

**ΟΝΟΜΑ ΚΑΘΗΓΗΤΗ/ΤΡΙΑΣ: ΣΤΑΥΡΑΚΗ ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΑ**  
**ΟΝΟΜΑ ΣΠΟΥΔΑΣΤΗ: ΠΟΥΓΙΟΥΔΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ**

**Ηράκλειο 2012**

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελ

<b>A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	1
<b>B. ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΗΝ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ</b>	2
<b>Γ. ΥΠΟΘΗΚΗ</b>	
Γ1α. ΑΚΙΝΗΤΟ	4
Γ1β. ΑΣΦΑΛΙΖΟΜΕΝΗ ΑΠΑΙΤΗΣΗ	6
Γ1γ. ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ	6
Γ2. ΤΙΤΛΟΣ	7
Γ3. ΕΓΓΡΑΦΗ	10
Γ3α. ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΓΚΥΡΗΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ	11
Γ4. Η ΥΠΟΘΗΚΙΚΗ ΣΧΕΣΗ	12
Γ4α. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΟΦΕΙΛΕΤΗ	12
Γ4β. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ	13
Γ5. ΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ	15
Γ6. ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ	16
<b>Δ. ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ</b>	
Δ1. ΣΥΣΤΑΣΗ	19
Δ2. ΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ	19
Δ3. ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	20
<b>Ε. ΕΝΕΧΥΡΟ</b>	
Ε1. ΕΙΔΗ ΕΝΕΧΥΡΟΥ	22
Ε2. ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΟΙΝΟΥ (ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΥ) ΕΝΕΧΥΡΟΥ	23
Ε3. Η ΕΝΗΧΥΡΙΚΗ ΣΧΕΣΗ	24
Ε3α. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΝΕΧΥΡΟΥΧΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ	24
Ε3β. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΕΧΥΡΙΚΟΥ ΟΦΕΙΛΕΤΗ	25
Ε4 .ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥ	25
Ε5. ΣΥΜΒΑΤΙΚΟ ΕΝΕΧΥΡΟ ΑΛΛΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ	27
<b>ΣΤ. ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ</b>	28
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>	30
<b>ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ</b>	31

## ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ

### A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η σημασία της εμπράγματης ασφάλειας είναι μεγάλη για την οικονομική ζωή. Η παροχή πίστωσης ή πίστης είναι τόσο διαδεδομένη στις συναλλαγές και ο ρόλος της στην οικονομική ανάπτυξη – από τον τομέα των παραγωγικών επενδύσεων μέχρι την κάλυψη των καταναλωτικών αναγκών – τόσο καθοριστικός, ώστε να μπορεί να ειπωθεί χωρίς υπερβολή ότι αποτελεί την κινητήρια δύναμη της σύγχρονης συναλλακτικής οικονομίας<sup>1</sup>. Για παράδειγμα, όταν ένα φυσικό πρόσωπο επιθυμεί την αγορά ενός ακινήτου και δεν έχει το απαραίτητο κεφάλαιο, συνήθως καταφεύγει σε δανεισμό από τις τράπεζες για την εξασφάλιση του απαιτούμενου κεφαλαίου. Η τράπεζα, ως δανειστής, για να εξασφαλίσει τα χρήματα που δανείζει, χρησιμοποιεί εργαλεία που τις δίνει ο νόμος, ήτοι προσημειώνει με υποθήκη είτε το ακίνητο που είναι αντικείμενο της αγοραπωλησίας, είτε κάποιο άλλο ακίνητο του οφειλέτη. Αποτέλεσμα της ενέργειας αυτής είναι από τη μία η πραγματοποίηση της επένδυσης του φυσικού προσώπου με την ολοκλήρωση της αγοράς του ακινήτου και από την άλλη η εξασφάλιση των χρημάτων της τράπεζας σε ενδεχόμενη αδυναμία του δανειζόμενου να εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις. Συνεπώς, χωρίς την παροχή πιστώσεων θα ήταν αδύνατη η πραγμάτωση επενδυτικών και παραγωγικών προγραμμάτων. Από την άλλη μεριά, αν ο καταναλωτής έπρεπε να εξοικονομήσει πρώτα ολόκληρο το τίμημα για να μπορέσει να αποκτήσει τα αγαθά που χρειάζεται ή επιθυμεί, όπως στο ως άνω παράδειγμα, θα επηρεαζόταν δυσμενώς η αύξηση της παραγωγής, η απασχόληση του εργατικού δυναμικού και η οικονομική ανάπτυξη.

Ως πίστωση (ή πίστη) μπορούμε να προσδιορίσουμε την προσωρινή ενίσχυση από ένα πρόσωπο (πιστοδότη) της αγοραστικής δύναμης ενός άλλου προσώπου (πιστολήπτη ή πιστούχου). Η ενίσχυση αυτή επιτυγχάνεται άλλοτε άμεσα, με την απευθείας παραχώρηση αγοραστικής δύναμης στον πιστολήπτη (άμεση πίστωση: η χρηματοδότηση των επιχειρήσεων ή του ιδιώτη κυρίως από τις τράπεζες και τα άλλα πιστωτικά ιδρύματα με τη μορφή δανείου ή ανοίγματος πίστωσης), και άλλοτε έμμεσα, με την αύξηση της

---

<sup>1</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 999, § 83.1.1

πιστοληπτικής ικανότητας του πιστολήπτη χωρίς την άμεση παραχώρηση αγοραστικής δύναμης (έμμεση πίστωση)<sup>2</sup>.

Ο ΑΚ αναγνωρίζει δύο είδη δικαιωμάτων εμπράγματης ασφάλειας: το ενέχυρο με αντικείμενο κινητό πράγμα ή δικαίωμα περιουσιακό και την υποθήκη με αντικείμενο ακίνητο ή επικαρπία ακινήτου<sup>3</sup>. Το ενέχυρο (ΑΚ 1209 επ.) είναι εμπράγματο δικαίωμα που συστήνεται σε ξένο κινητό πράγμα για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα. Η υποθήκη (ΑΚ 1257 επ) είναι εμπράγματο δικαίωμα που συστήνεται σε ξένο ακίνητο πράγμα για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα. Αμφότερα τα δικαιώματα είναι δικαιώματα αξίας, ήτοι ο δικαιούχος ωφελείται από την οικονομική αξία του πράγματος, παρεπόμενα με κύριο δικαίωμα την ασφαλιζόμενη απαίτηση και περιορισμένα, σε αντιδιαστολή με την κυριότητα η οποία παρέχει στον κύριο του πράγματος καθολική εξουσία.

## **B. ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΗΝ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ**

Το δίκαιο της εμπράγματης ασφάλειας διέπεται από τις ακόλουθες γενικές αρχές:

α) η αρχή του κλειστού αριθμού των εμπραγμάτων δικαιωμάτων με την αποκλειστική απαρίθμηση τους στον ΑΚ (ΑΚ 973). Η ιδιωτική βούληση δε μπορεί να δημιουργήσει άλλα δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας πέραν από αυτά που περιοριστικά προβλέπει ο νόμος. Η απλότητα και η σαφήνεια των εμπραγμάτων σχέσεων, απόρροια του *numerus clausus*<sup>4</sup>, ενισχύει την ασφάλεια των συναλλαγών και απλοποιεί το όλο σύστημα του ΕμπρΔ<sup>5</sup>.

β) η αρχή της ειδικότητας σημαίνει, α) ότι εμπράγματο δικαίωμα μπορεί να συσταθεί και να υπάρξει μόνο πάνω σε ατομικά ορισμένο αντικείμενο (εξατομικευμένο). Έτσι, όταν ο νόμος προβλέπει ενέχυρο σε σύνολο πραγμάτων, όπως π.χ. το κατά την ΑΚ 604 νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή πάνω στα εισκομισθέντα στο μίσθιο πράγματα του μισθωτή ή των συνοικούντων μελών της οικογένειάς του, δεν υπάρχει ένα ενέχυρο αλλά τόσα όσα και τα εισκομισθέντα πράγματα<sup>6</sup>, και β) ότι και η απαίτηση, η οποία ασφαλιζεται με ενέχυρο ή υποθήκη, πρέπει να είναι ατομικά ορισμένη. Τα κινητά πράγματα είναι εξατομικευμένα από μόνα τους. Τα ακίνητα εξατομικεύονται με την με την τοποθεσία τους, με τα όριά τους κλπ. Τα δικαιώματα/αντικείμενα εμπράγματος δικαιώματος εξατομικεύονται με τον

<sup>2</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 999, § 83.1.2

<sup>3</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 57, 222α

<sup>4</sup> *Numerous clausus* σημαίνει κλειστός αριθμός

<sup>5</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Α' (γενικές αρχές, πράγματα, νομή)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ.75, 19.3.2.

<sup>6</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1013, § 84.III.15(α)

προσδιορισμό του προσώπου του δικαιούχου, του προσώπου του οφειλέτη κλπ. Η ασφαλιζόμενη απαίτηση εξατομικεύεται με τον προσδιορισμό του προσώπου του δανειστή και του οφειλέτη, του γενεσιουργού λόγου της κλπ.<sup>7</sup>

γ) η αρχή της δημοσιότητας διασφαλίζει, στο μέτρο του δυνατού, ότι οι τρίτοι θα σεβαστούν το εμπράγματο δικαίωμα του δικαιούχου (αφού το γνωρίζουν ή μπορούν να το γνωρίζουν) και θα αποφύγουν συμπεριφορά προσβλητική του δικαιώματος αυτού. Η αρχή αυτή σημαίνει ότι τα εμπράγματα δικαιώματα πρέπει – κατά κάποιο πρόσφορο τρόπο – να είναι εμφανή ώστε να μπορούν να καταστούν εμφανή στους ενδιαφερομένους.

δ) η αρχή της χρονικής προτεραιότητας σημαίνει ότι το προηγούμενο κατά το χρόνο σύστασης (= το προγενέστερο) εμπράγματο δικαίωμα υπερισχύει του κατά το χρόνο σύστασης επομένου (= του μεταγενέστερου). Η αρχή αυτή εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση συγκρούσεως μεταβολών στην εμπράγματη κατάσταση ενός πράγματος και όχι μόνο στην περίπτωση συγκρούσεως περισσότερων περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων πάνω στο ίδιο πράγμα. Η αρχή αυτή μπορεί να διασπαστεί σε περίπτωση καλόπιστης κτήσης εμπράγματος δικαιώματος, σύμφωνα με τον κανόνα του άρθρου 1040 ΑΚ. Π.χ. αν ένα κινητό βαρύνεται με επικαρπία και ένας τρίτος αποκτήσει πάνω σε αυτό ενέχυρο, χωρίς να γνωρίζει την ύπαρξη της επικαρπίας, το ενέχυρο, καίτοι μεταγενέστερο, προηγείται της προγενέστερης επικαρπίας<sup>8</sup>.

ε) η αρχή του παρεπόμενου, η οποία διατυπώνεται και ρητά στις διατάξεις ΑΚ 1210, 1258, σημαίνει ότι η ασφαλιζόμενη απαίτηση αποτελεί το αναγκαίο προαπαιτούμενο, χωρίς το οποίο δε μπορεί να υπάρξει ενέχυρο ή υποθήκη. Για παράδειγμα αν η ασφαλιζόμενη απαίτηση δεν γεννήθηκε (π.χ. γιατί η δικαιοπραξία από την οποία πηγάζει είναι για οποιονδήποτε λόγο άκυρη), τότε είναι άκυρη και η σύσταση του ενεχύρου ή της υποθήκης, ή αν η ασφαλιζόμενη απαίτηση παραγραφεί, οπότε η ικανοποίησή της δεν μπορεί να επιδιωχθεί δικαστικά με επιτυχία, αποσβήνεται και το ενέχυρο ή η υποθήκη (ΑΚ 1320).<sup>9</sup>

στ) Η αρχή του αδιαίρετου σημαίνει ότι το ενέχυρο και η υποθήκη επιβαρύνουν ολόκληρο το ενεχυρασμένο κινητό ή το υποθηκευμένο ακίνητο, ασφαλίζουν κάθε υπόλοιπο του χρέους και παραμένουν αναλλοίωτα, εφόσον απομένει ανεξόφλητο έστω και ελάχιστο τμήμα του ασφαλιζόμενου χρέους.

## Γ. ΥΠΟΘΗΚΗ

Σύμφωνα με τη διάταξη 1257 ΑΚ η υποθήκη είναι δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης του δανειστή μιας απαίτησης από την αξία ενός ακινήτου. Εννοιολογικά στοιχεία της

<sup>7</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Α'* (γενικές αρχές, πράγματα, νομή), Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ.81, 20.4.

<sup>8</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Α'* (γενικές αρχές, πράγματα, νομή), Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ.89, 22.5., Γαζή *Σύγκρουσις δικαιωμάτων* 155 επ.

<sup>9</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1014, § 84.III.3. 21

υποθήκης είναι το ακίνητο, η ασφαλιζόμενη απαίτηση και η προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή.

Η υπεροχή της υποθήκης σε σχέση με το ενέχυρο, έγκειται κυρίως στο ότι παρέχει στο δανειστή τη δυνατότητα προνομιακής ικανοποίησης από το πράγμα, ενώ παράλληλα ο κύριος του υποθηκευμένου ακινήτου εξακολουθεί να έχει τη νομή και την κατοχή, άρα και την οικονομική εκμετάλλευσή του, παρά το βάρος της υποθήκης. Τα μειονεκτήματα που προκύπτουν για τον ενυπόθηκο δανειστή από το ότι δεν έχει στην κατοχή του το ενυπόθηκο ακίνητο, αποφεύγονται αφενός με την δημοσιότητα του βιβλίου υποθηκών και αφετέρου με τη ρύθμιση της σχέσης μεταξύ του ενυπόθηκου δανειστή και του ενυπόθηκου οφειλέτη<sup>10</sup>. Ο ΑΚ, στα άρθρα 1284 και 1299, προστατεύει τον ενυπόθηκο δανειστή στην περίπτωση χειροτέρευσης του ενυπόθηκου ακινήτου ή μείωσης της αξίας του λόγω υπαιτιότητας του οφειλέτη ή τρίτου κυρίου ή νομέα, παρέχοντας του τη δυνατότητα να απαιτήσει είτε την παράλειψη ή άρση των επιβλαβών πράξεων είτε την άμεση εξόφληση του χρέους είτε την παραχώρηση άλλης ανάλογης υποθήκης είτε ακόμα και αποζημίωση κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες.

## **Γ1α. ΑΚΙΝΗΤΟ**

Υποθήκη μπορεί να συσταθεί μόνο σε ξένο ακίνητο, ήτοι σε ακίνητο που ανήκει είτε στον οφειλέτη της ασφαλιζόμενης απαίτησης είτε σε τρίτον. Αντικείμενο της είναι το δικαίωμα της κυριότητας ή το δικαίωμα της επικαρπίας (η επικαρπία ακινήτου μπορεί να γίνει αντικείμενο υποθήκης αν έχει ήδη συσταθεί υπέρ τρίτου· ο κύριος ακινήτου δεν μπορεί να αποχωρήσει από το πλήρες δικαίωμα της κυριότητας την επικαρπία και να υποθηκεύσει μόνο αυτή, αλλά και ο δανειστής που έχει τίτλο από το νόμο ή από δικαστική απόφαση δεν μπορεί να εγγράψει υποθήκη μόνο στην επικαρπία του ακινήτου, όταν αυτό ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον οφειλέτη· σε ακίνητο που βαρύνεται με επικαρπία μπορεί να υπάρξουν δύο υποθήκες, μία με αντικείμενο την επικαρπία και μία με αντικείμενο την ψιλή κυριότητα.).

Κατά το άρθρο 1259 ΑΚ, η υποθήκη αποκτάται μόνο σε ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν. Ανεπίδεκτα υποθήκης είναι τα ακίνητα που αποτελούν πράγματα εκτός συναλλαγής, εφόσον δεν έχουν αποβάλει την ιδιότητά τους αυτή<sup>11</sup>.

Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών. Πράγματα κοινής χρήσης είναι ιδίως τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γιαλοί, τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών, οι

<sup>10</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1019, § 85.1.1.

<sup>11</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1020, § 85.1.2

μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους. Τα κοινόχρηστα πράγματα εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα, ή νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, ανήκουν στο Δημόσιο.

Ως προς τα ακίνητα του Δημοσίου, ισχύουν τα εξής: το άρθρο 94§4 εδ. γ του Συντάγματος προβλέπει ρητά ότι οι δικαστικές αποφάσεις εκτελούνται αναγκαστικά και κατά του Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, όπως ο νόμος ορίζει. Βέβαια, ήδη πριν την συνταγματική αναθεώρηση του 2001 γινόταν δεκτό, ιδίως στη θεωρία, ότι είναι δυνατή η αναγκαστική εκτέλεση κατά του Δημοσίου. Η άποψη αυτή αντλούσε επιχειρήματα από διεθνείς κανόνες της Ε.Σ.Σ.Δ.Α., της Οικουμενικής Διακήρυξης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Διεθνούς Συμφώνου για τα Ατομικά και Πολιτικά Δικαιώματα του Πολίτη, που προστατεύουν τα ανθρώπινα δικαιώματα, ατομικά, κοινωνικά, πολιτικά. Με βάση τις σκέψεις αυτές αλλά και τα άρθρα 20 και 28 του Συντάγματος, που κατοχυρώνουν αντίστοιχα το δικαίωμα της έννομης προστασίας και την υπεροχή των διεθνών κανόνων έναντι του εσωτερικού δικαίου, πρέπει να γίνει δεκτό ότι είναι δυνατή η αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Επομένως, εφόσον η ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου υπόκειται σε αναγκαστική εκτέλεση, τα ακίνητα που ανήκουν στην περιουσία αυτή πρέπει να θεωρηθούν δεκτικά υποθήκευσης<sup>12</sup>.

Αντικείμενο υποθήκης μπορεί να είναι και ιδανικό μέρος κυριότητας ακινήτου. Αν η σύσταση της υποθήκης γίνεται με βάση τίτλο από ιδιωτική βούληση, είναι αδιάφορο αν αυτός που παραχωρεί την υποθήκη είναι αποκλειστικός κύριος του όλου ακινήτου ή συγκύριος κατ' ιδανική μερίδα του ακινήτου<sup>13</sup>.

Όταν για την εξασφάλιση της ίδιας απαίτησης βαρύνονται περισσότερα ακίνητα που ανήκουν στον ίδιο ή σε διαφορετικούς κυρίους γίνεται λόγος για πολλαπλή<sup>14</sup> (ή ενιαία) υποθήκη<sup>15</sup>. Χαρακτηριστικό της πολλαπλής υποθήκης αποτελεί ότι, ενώ μία μόνο είναι η ασφαλιζόμενη απαίτηση, υπάρχουν τόσες υποθήκες όσα τα βεβαρημένα ακίνητα. Επειδή όμως όλες οι υποθήκες συστάθηκαν για την εξασφάλιση μίας και της ίδιας απαίτησης, η απόσβεση της απαίτησης αυτής επιφέρει απόσβεση όλων των υποθηκών.

Κινητά πράγματα δεν είναι υποθηκεύσιμα. Κατά το άρθρο 1282 ΑΚ όμως, η υποθήκη ακινήτου εκτείνεται και στα συστατικά και στα παραρτήματά του, μολονότι τα τελευταία εξακολουθούν να είναι κινητά. Μάλιστα το άρθρο 1283 ΑΚ προσθέτει ότι η υποθηκική υπεγγυότητα των συστατικών και των παραρτημάτων εξακολουθεί και μετά από τον αποχωρισμό τους από το ακίνητο, μέχρις ότου μεταβιβαστούν σε τρίτον, αδιάφορο αν αυτός είναι καλόπιστος ή κακόπιστος. Η επέκταση αυτή της υποθήκης στα αποχωρισθέντα

<sup>12</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1021, § 85.1.2

<sup>13</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1022, § 85.1.2

<sup>14</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 98, 257α

<sup>15</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1024, § 85.1.2

συστατικά και παραρτήματα αποτελεί εξαίρεση του κανόνα ότι η υποθήκη έχει ως αντικείμενο ακίνητο. Κινητά πράγματα είναι υποθηκεύσιμα, εφόσον αυτό προβλέπεται ειδικά από τον νόμο. Μια τέτοια ειδική νομοθετική ρύθμιση εισάγει ο ν. 4112/1929, ο οποίος επεκτείνει την υποθήκη σε οικοδόμημα (χρησιμοποιούμενο για βιομηχανικούς ή γενικότερα επιχειρηματικούς σκοπούς) και στις μηχανικές ή άλλες εγκαταστάσεις που έχουν εμπηχθεί ή απλά «εντεθεί» στο υποθηκευμένο οικοδόμημα. Πάντως κι εδώ δεν πρόκειται για σύσταση υποθήκης σε κινητό αλλά μόνο για επέκταση της υπάρχουσας υποθήκης ακινήτου (βιομηχανικού κλπ οικοδομήματος) στα κινητά (μηχανικές ή άλλες εγκαταστάσεις) που υπάρχουν σε αυτό.

Για γνήσια υποθήκευση κινητού πράγματος πρόκειται στην περίπτωση υποθήκευσης πλοίου, πλωτού ναυπηγήματος και αεροσκάφους η οποία προβλέπεται από ειδικές διατάξεις (ΚΙΝΔ, ν.δ. 3899/1958, ν 1815/1988, ν.δ. 4536/1966).

### **Γ1β. ΑΣΦΑΛΙΖΟΜΕΝΗ ΑΠΑΙΤΗΣΗ**

Η υποθήκη δεν είναι νοητή χωρίς την ύπαρξη απαίτησης, την οποία και ασφαλίζει. Τέτοια απαίτηση μπορεί να είναι οποιαδήποτε χρηματική ή τουλάχιστον αποτιμητή σε χρήμα αξίωση, αδιάφορο αν αυτή συνίσταται σε πράξη ή παράλειψη. Η ασφαλιζόμενη απαίτηση πρέπει να είναι έγκυρη. Αν η σύμβαση από τη οποία πηγάζει η απαίτηση είναι άκυρη (π.χ. λόγω εικονικότητας) ή ακυρώσιμη και ακυρώθηκε κατά το άρθρο 184 ΑΚ, τότε συμπαρασύρεται και η υποθήκη σε ακυρότητα.

Η υποθήκη δεν επηρεάζεται από οποιοσδήποτε μεταβολές, που επέρχονται είτε με καθολική είτε με ειδική διαδοχή είτε ως προς το πρόσωπο του δανειστή είτε ως προς το πρόσωπο του οφειλέτη της απαίτησης. Αν η απαίτηση περιέλθει σε περισσότερους δανειστές, η υποθήκη παραμένει ενιαία. Αν πάλι οφειλέτες της απαίτησης γίνουν περισσότερα πρόσωπα, έτσι ώστε καθένα από αυτά να ευθύνεται για τμήμα μόνο της οφειλής, τότε η υποθήκη ασφαλίζει – βάσει της αρχής του αδιαίρετου – κάθε τμήμα της απαίτησης αυτοτελώς<sup>16</sup>.

### **Γ1γ. ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ**

Σκοπός και περιεχόμενο του εμπράγματος δικαιώματος της υποθήκης είναι η προνομιακή ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης από την αξία της βεβαρημένης κυριότητας<sup>17</sup>. Κατά τη διάταξη του άρθρου 1292 ΑΚ, ο (ενυπόθηκος) δανειστής μπορεί με την εμπράγματη αγωγή, να επιδιώξει την εξόφληση του χρέους με την αναγκαστική πώληση (εκπλειστηρίαση) του ενυπόθηκου ακινήτου, μόλις το χρέος γίνει απαιτητό, οπότε

<sup>16</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1026, § 85.1.3

<sup>17</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1028, § 85.1.4



κατά τη διανομή του πλειστηριάσματος, προηγείται η ικανοποίηση της απαίτησης του απέναντι στις απαιτήσεις των άλλων δανειστών.

## Γ2. ΤΙΤΛΟΣ

Κατά το άρθρο 1260 ΑΚ, για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών (ή καταχώρηση στα κτηματολογικά φύλλα για τις περιοχές όπου λειτουργούν κτηματολογικά γραφεία)<sup>18</sup>.

Τίτλος είναι ο νομικός λόγος που χορηγεί στο δανειστή δικαίωμα να αποκτήσει (εγγράψει) υποθήκη σε ακίνητο άλλου (του ενυπόθηκου οφειλέτη)<sup>19</sup>. Κατά το άρθρο 1261 ΑΚ, τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. Η απαρίθμησή τους είναι περιοριστική.

Ο τίτλος που παρέχεται άμεσα από το νόμο αναφέρεται ως νόμιμος τίτλος ή τίτλος εκ του νόμου. Ο τίτλος που παρέχεται από δικαστική απόφαση αναφέρεται ως δικαστικός τίτλος και ο τίτλος που παρέχεται από την ιδιωτική βούληση αναφέρεται ως δικαιοπρακτικός τίτλος<sup>20</sup>.

Η πρακτική σημασία της διάκρισης των υποθηκικών τίτλων εκδηλώνεται κυρίως στα εξής σημεία: ο δικαστικός διαφέρει από το νόμιμο τίτλο στο ότι οι περιπτώσεις του τελευταίου αναφέρονται περιοριστικά στο νόμο (ΑΚ 1262). Ο νόμιμος και ο δικαστικός τίτλος, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στο νόμο<sup>21</sup>, είναι γενικοί τίτλοι, δηλαδή παρέχουν στο δανειστή το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης σε όλα τα ακίνητα του οφειλέτη, ακόμα και παρά τη θέλησή του, ενώ ο δικαιοπρακτικός τίτλος είναι ειδικός, αναφέρεται δηλαδή μόνο στα ακίνητα που ορίζονται στη δικαιοπραξία παραχωρήσεώς του. Όσον αφορά την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή ή την υποθηκική τάξη, δεν υπάρχουν αποκλίσεις μεταξύ των διάφορων τίτλων, πράγμα που σημαίνει ότι δεν υπάρχει ευνοϊκότερη μεταχείριση αυτού που έχει νόμιμο ή δικαστικό τίτλο, σε σχέση με αυτόν που έχει τίτλο από ιδιωτική βούληση<sup>22</sup>.

Οι περιπτώσεις νόμιμου τίτλου για την εγγραφή υποθήκης αναφέρονται περιοριστικά στο άρθρο 1262 ΑΚ, πράγμα που σημαίνει ότι αποκλείεται η ανάλογη εφαρμογή της διάταξης αυτής και σε άλλες περιπτώσεις. Επίσης, περιπτώσεις νόμιμου τίτλου προβλέπονται και από άλλες νομοθετικές διατάξεις, όπως από το άρθρο 66§2 ΠτΚ κατά το

<sup>18</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1028, § 85.ΙΙ

<sup>19</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 99, 258α

<sup>20</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 99, 258β

<sup>21</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 99, 258β

<sup>22</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1030, § 85.ΙΙ.1

οποίο ο σύνδικος οφείλει μετά τη κήρυξη της πτώχευσης να εγγράψει υποθήκες επί όλων των ακινήτων της πτωχευτικής περιουσίας υπέρ της ομάδας των πιστωτών<sup>23</sup>.

Προϋποθέσεις για τη γένεση δικαστικού τίτλου είναι η ύπαρξη τελεσιδικής<sup>24</sup> απόφασης οποιουδήποτε ημεδαπού δικαστηρίου ή εκτελεστή απόφαση διαιτητών ή αλλοδαπού δικαστηρίου, η απόφαση αυτή να είναι καταψηφιστική<sup>25</sup>, να επιδικάζει δηλαδή στον ενάγοντα παροχή, και τέλος η επιδικαζόμενη παροχή να είναι χρηματική (καταδίκη του εναγόμενου στην παροχή του οφειλόμενου ποσού) ή αποτιμητή σε χρήμα. Το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης αποτελεί αυτόθροη συνέπεια της τελεσιδικίας ή εκτελεστότητας της απόφασης. Μάλιστα, η απόφαση δεν περιέχει και ούτε μπορεί να περιέχει διάταξη σχετική με εγγραφή υποθήκης<sup>26</sup>. Η ιδιότητα της δικαστικής απόφασης ως τίτλου για την εγγραφή υποθήκης μπορεί να αποκλεισθεί με αντίθετη συμφωνία των μερών. Η παράβαση της συμφωνίας αυτής παρέχει στον οφειλέτη το δικαίωμα να ζητήσει από το δικαστήριο την αναγνώριση της ακυρότητας της εγγραφής. Ο δικαστικός τίτλος είναι ο λιγότερο συνήθης διότι α) η τελεσιδική απόφαση αποτελεί κατά το άρθρο 904§2 περ.α ΚΠολΔ τίτλο εκτελεστό επιτρέποντας απευθείας την αναγκαστική εκτέλεση χωρίς βέβαια το πλεονέκτημα της προνομιακής κατάταξης και συνακόλουθα της προνομιακής ικανοποίησης και β) ο δανειστής μέχρι την τελεσιδικία της απόφασης προβαίνει κατά κανόνα στη λήψη ασφαλιστικών μέτρων (π.χ. προσημείωση) που αποβλέπουν στην εξασφάλιση της απαίτησής του<sup>27</sup>.

Κατά το άρθρο 1265 ΑΚ δικαίωμα εγγραφής υποθήκης παρέχεται από τον οφειλέτη η από τρίτο υπέρ του οφειλέτη. Πρόκειται για το λεγόμενο δικαιοπρακτικό τίτλο ο οποίος στηρίζεται στη βούληση του οφειλέτη ή του τρίτου κυρίου του ακινήτου. Αποτελεί τη συνηθέστερη μορφή τίτλου εγγραφής υποθήκης και τα χαρακτηριστικά του είναι ότι αποτελεί δικαιοπραξία μονομερή, εμπράγματα και τυπική<sup>28</sup>.

Μονομερής δικαιοπραξία (εν ζωή) διότι γίνεται με τη βούληση του ενός μέρους, ολοκληρώνεται με την κατάρτιση του σχετικού συμβολαίου (συμβολαιογραφικό έγγραφο) και δεν απαιτείται να απευθυνθεί στον δανειστή. Δεν αποκλείεται όμως να παραχωρηθεί τίτλος και με σύμβαση μεταξύ του δανειστή και του κυρίου του ενυπόθηκου ακινήτου («συμβατική υποθήκη», που είναι και η πιο συνηθισμένη). Είναι δυνατόν να παραχωρηθεί τίτλος για την εγγραφή υποθήκης και με μονομερή δικαιοπραξία αιτία θανάτου. Σε αυτήν

<sup>23</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1030, § 85.ΙΙ.1

<sup>24</sup> Τελεσιδική καθίσταται η απόφαση όταν δεν είναι δυνατή πλέον η προσβολή της με τακτικό ένδικο μέσο

<sup>25</sup> Δικαστικό τίτλο με την έννοια του άρθρου 1263 ΑΚ αποτελεί μόνο η καταψηφιστική απόφαση και όχι η αναγνωριστική, ήτοι εκείνη που αναγνωρίζει ορισμένη χρηματική ή άλλη αποτιμητή σε χρήμα παροχή.

<sup>26</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 100, 258δ

<sup>27</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1033, § 85.ΙΙ.1

<sup>28</sup> Διχογνωμία στη θεωρία για το αν η δικαιοπραξία αυτή είναι αιτιώδης ή αναίτιώδης. Αιτιώδης δικαιοπραξία είναι αυτή που το κύρος της εξαρτάται από την ύπαρξη έγκυρης αιτίας και αναίτιώδης (ή αφηρημένη) στην αντίθετη περίπτωση.

την περίπτωση όμως απαιτείται δημόσια διαθήκη<sup>29</sup> αφού κατά το άρθρο 1266 ΑΚ η παραχώρηση υποθήκης υπόκειται στον τίτλο του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Σύμφωνα με την αρχή της ειδικότητας, στην δικαιοπραξία πρέπει να προσδιορίζονται κατά τρόπο αναμφίβολο: α) το πρόσωπο του παραχωρούντος τον τίτλο (τον τίτλο μπορεί να παραχωρήσει ο οφειλέτης ή τρίτος), β) το πρόσωπο του δανειστή της ασφαλιζόμενης απαίτησης, δηλαδή του δικαιούχου του τίτλου, γ) το υποθηκευμένο ακίνητο (το ακίνητο δηλαδή του οποίου η κυριότητα πρόκειται να επιβαρυνθεί με την υποθήκη) και δ) την ασφαλιζόμενη απαίτηση. Είναι αυτονόητο ότι η δικαιοπραξία με την οποία παραχωρείται η εγγραφή υποθήκης μπορεί να περιέχει διάφορους όρους όπως π.χ. αίρεση. Σε περίπτωση παραχώρησης υποθήκης με αναβλητική αίρεση ή προθεσμία, η κτήση της υποθήκης επέρχεται με την πλήρωση της αίρεσης ή την πάροδο της προθεσμίας και όχι από το χρονικό σημείο της εγγραφής της<sup>30</sup>.

Τέλος, κατά το άρθρο 1271 ΑΚ είναι άκυρη η εγγραφή υποθήκης από ιδιωτική βούληση εφόσον το ακίνητο δεν ανήκει ήδη κατά το χρόνο της εγγραφής σ' εκείνον που παραχώρησε την υποθήκη. Επομένως, αν ο παραχωρών τον τίτλο δεν είναι κύριος του ακινήτου ή δεν έχει εξουσία διαθέσεως του, η δικαιοπραξία είναι άκυρη<sup>31</sup>. Βέβαια η ακυρότητα αυτή μπορεί να αρθεί κατά τη γενική διάταξη του άρθρου 239 ΑΚ<sup>32</sup>.

Το άρθρο 1271 ΑΚ εδ. α αναφέρεται μόνο σε υποθήκη με δικαιοπρακτικό τίτλο. Γίνεται όμως γενικά δεκτό, ότι εφαρμόζεται και στις υποθήκες με τίτλο νόμιμο ή δικαστικό. Κι ενώ και το εδ. β του ως άνω άρθρου αναφέρεται μόνο σε υποθήκη με δικαιοπρακτικό τίτλο, κατά την κρατούσα άποψη, είναι ορθή η στενή (συσταλτική) ερμηνεία του εδαφίου και όχι η διασταλτική<sup>33</sup> όπως στην περίπτωση του εδ. α, και επομένως εφαρμόζεται μόνο σε υποθήκη με δικαιοπρακτικό τίτλο. Συνεπώς, η άκυρη λόγω έλλειψης κυριότητας στο βεβαρημένο ακίνητο εγγραφή νόμιμης ή δικαστικής υποθήκης, θεραπεύεται, αν ο δικαιούχος εγκρίνει την εγγραφή ή ο οφειλέτης αποκτήσει με οποιονδήποτε τρόπο την κυριότητα μετά την εγγραφή<sup>34</sup>.

<sup>29</sup> Δημόσια είναι η διαθήκη, η οποία καταρτίζεται από τον διαθέτη με δήλωση τελευταίας βούλησής του ενώπιον του αρμόδιου συμβολαιογράφου, ενώ είναι παρόντες τρεις μάρτυρες ή δεύτερος συμβολαιογράφος και ένας μάρτυρας, και με σύνταξη του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου από τον αρμόδιο συμβολαιογράφο κατά τις διατάξεις των άρθρων 1725 – 1737 ΑΚ.

<sup>30</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1036, § 85.ΙΙ.1

<sup>31</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 101, 258εγ

<sup>32</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 101, 258εγ

<sup>33</sup> Συσταλτική ερμηνεία: σε αυτήν προβαίνει ο ερμηνευτής, όταν από την ερμηνεία διαπιστώνεται ότι ο νομοθέτης εκφράστηκε ευρύτερα από όσο ήθελε και διορθώνει το γράμμα του κανόνα δικαίου συστέλλοντας (περιορίζοντας, μικραίνοντας) το πεδίο εφαρμογής του. Διασταλτική ερμηνεία: σε αυτήν προβαίνει ο ερμηνευτής, όταν από την ερμηνεία διαπιστώνεται ότι ο νομοθέτης εκφράστηκε στενότερα από όσο ήθελε και διορθώνει το γράμμα του κανόνα δικαίου διαστέλλοντας (μεγαλώνοντας) το πεδίο εφαρμογής του.

<sup>34</sup> Ωστόσο η ισχυροποίηση της δικαιοπραξίας κατά τη γενική διάταξη του άρθρου 239 ΑΚ προϋποθέτει ότι η δικαιοπραξία αυτή δεν είναι άκυρη για κάποιον άλλο νομικό λόγο. Έτσι η έγκριση και η επίκτηση δεν θεραπεύουν την ακυρότητα της εγγραφής από άλλη αιτία (ΑΠ1423/1981).

### Γ3. ΕΓΓΡΑΦΗ

Εγγραφή είναι η καταχώριση της υποθήκης σε ειδικό δημόσιο βιβλίο, το βιβλίο υποθηκών ή στο κτηματολογικό φύλλο που αντιστοιχεί στο ακίνητο για τις περιοχές όπου λειτουργούν κτηματολογικά γραφεία (άρθρο 12§1 του ν. 2664/1998)<sup>35</sup>. Όταν υπάρχουν οι προϋποθέσεις του ουσιαστικού δικαίου (ακίνητο, ασφαλιζόμενη απαίτηση, η προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή), η υποθήκη συνίσταται με την ως άνω εγγραφή. Σκοπός της εγγραφής είναι η ικανοποίηση της δημοσιότητας<sup>36</sup>, ήτοι η πληροφόρηση των τρίτων για τη σύσταση του εμπράγματος βάρους πάνω στην κυριότητα του ακινήτου.

Κατά το άρθρο 1302 ΑΚ «οποιοσδήποτε μπορεί να ζητήσει την εγγραφή υποθήκης για τον εαυτό του ή για άλλον», εφόσον δικαιολογεί έννομο συμφέρον<sup>37</sup> για την εγγραφή υποθήκης. Ειδικότερα μπορούν να ζητήσουν την εγγραφή υποθήκης: α) ο δανειστής της ασφαλιζόμενης απαίτησης, β) ο οφειλέτης της ασφαλιζόμενης απαίτησης, γ) ο τρίτος που παραχώρησε τίτλο υποθήκης για εξασφάλιση αλλότριου χρέους, δ) τα πρόσωπα που (ενδεικτικά) αναφέρονται στο άρθρο ΑΚ 1303, ήτοι οι δανειστές του οφειλέτη, αν ο ίδιος αμελεί να εγγράψει την υποθήκη, για την οποία έχει τίτλο, ο εγγυητής, αν ο δανειστής αμελεί να εγγράψει την υποθήκη, για την οποία έχει τίτλο προς εξασφάλιση της απαίτησής του κατά του πρωτοφειλέτη, ο επίτροπος, ο παρεπίτροπος ή κάθε συγγενής για την εγγραφή υποθήκης υπέρ του επιτροπευομένου στα ακίνητα του επιτρόπου, ε) ο σύνδικος της πτώχευσης για υποθήκη υπέρ του πτωχεύσαντος στα ακίνητα τρίτων (άρθρο 66§1 ΠτΚ) ή υπέρ της ομάδας των πιστωτών τα ακίνητα του πτωχού (άρθρο 66§2 ΠτΚ) και στ) ο συμβολαιογράφος που συνέταξε το έγγραφο του δικαιοπρακτικού τίτλου.

Η αίτηση εγγραφής της υποθήκης αποτελεί μονομερή δήλωση βούλησης που απευθύνεται προς τον υποθηκοφύλακα<sup>38</sup> και αποσκοπεί στην σύμπραξή του για την απόκτηση του εμπράγματος δικαιώματος υποθήκης υπέρ του δανειστή. Η αίτηση είναι πάντοτε έγγραφη και μαζί της πρέπει να προσαχθούν: α) ο τίτλος εγγραφής υποθήκης, ήτοι το συμβολαιογραφικό έγγραφο περί παραχωρήσεως της υποθήκης (ιδιωτικός τίτλος), αντίγραφο της τελεσίδικης απόφασης (δικαστικός τίτλος), το έγγραφο που αποδεικνύει την κατά το άρθρο 1262 ΑΚ απαιτούμενη σχέση μεταξύ δανειστή και οφειλέτη (νόμιμος τίτλος), β) δύο περιλήψεις με το αναφερόμενο στο άρθρο 1306 ΑΚ περιεχόμενο και γ) (δικαιολογητικά) έγγραφα ή αποδείξεις που δικαιολογούν την αίτηση ή την εγγραφή όπως

<sup>35</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1037, § 85.II.2

<sup>36</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 101, 259α

<sup>37</sup> Έννομο συμφέρον είναι το συμφέρον του προσώπου, το οποίο (συμφέρον) προστατεύεται μεν από το δίκαιο, χωρίς να ανάγεται όμως σε δικαίωμα.

<sup>38</sup> Εξάλλου η εγγραφή είναι πράξη της αρχής (του υποθηκοφύλακα), με την οποία δημιουργείται το εμπράγματο δικαίωμα της υποθήκης. Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 101, 259α

π.χ. στην περίπτωση του δικαστικού τίτλου τα αποδεικτικά ότι η απόφαση είναι τελεσίδικη<sup>39</sup>.

Μόλις ο υποθηκοφύλακας πάρει την αίτηση στα χέρια του, την καταχωρίζει στο γενικό βιβλίο εκθέσεων κατά αύξοντα αριθμό. Έπειτα προβαίνει στην καταχώριση της υποθήκης στο βιβλίο υποθηκών και στη συνέχεια καταχωρίζει το όνομα του ενυπόθηκου οφειλέτη κατά αλφαβητική σειρά στο γενικό αλφαβητικό ευρετήριο. Η ημέρα της καταχώρισης στο βιβλίο εκθέσεων θεωρείται ως ημέρα (κατά χρονολογική προτεραιότητα) της εγγραφής της υποθήκης.

Η εγγραφή της υποθήκης γίνεται στο βιβλίο υποθηκών της περιφέρειας του ενυπόθηκου ακινήτου. Αν το ενυπόθηκο ακίνητο βρίσκεται στις περιφέρειες δύο υποθηκοφυλακείων, η εγγραφή της υποθήκης γίνεται στα βιβλία υποθηκών και των δύο υποθηκοφυλακείων, σε αντιστοιχία προς το τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται στο κάθε υποθηκοφυλακείο.

Ο υποθηκοφύλακας οφείλει να απορρίψει την αίτηση εγγραφής, αν διαπιστώσει αναρμοδιότητα καταχώρισης ή έλλειψη ενός από τα αναγκαία στοιχεία ή ενός από τα συνοδευτικά δικαιολογητικά της εγγραφής. Η απόρριψη πρέπει να είναι αιτιολογημένη. Κατά της απορριπτικής απόφασης του υποθηκοφύλακα μπορεί ο αιτών να προσφύγει στον Εισαγγελέα Πρωτοδικών της οικείας περιφέρειας.

### **Γ3α. ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΓΚΥΡΗΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ**

Η σύσταση της υποθήκης δεν επέρχεται, αν η εγγραφή είναι άκυρη. Η ακυρότητα μπορεί να οφείλεται σε ουσιαστικούς ή σε τυπικούς λόγους.

Αν λείπει μια από τις ουσιαστικές προϋποθέσεις σύστασης της υποθήκης, τότε η εγγραφή είναι άκυρη, χωρίς να μπορεί να θεραπευτεί με μεταγενέστερη σημείωση στο βιβλίο υποθηκών. Τέτοια αθεράπευτη ακυρότητα της εγγραφής δημιουργείται στις εξής περιπτώσεις: α) όταν η ασφαλιζόμενη απαίτηση είναι ανύπαρκτη ή πηγάζει από άκυρη δικαιοπραξία ή ακυρώσιμη που ακυρώθηκε, β) όταν ο τίτλος είναι ανύπαρκτος ή άκυρος, γ) όταν το ενυπόθηκο δεν υπάρχει, ή όταν υπάρχει, αλλά κατά το χρόνο της εγγραφής δεν ανήκει στον ενυπόθηκο οφειλέτη, ή όταν αυτό είναι ανεπίδεκτο υποθηκείσεως<sup>40</sup>.

Τυπική ακυρότητα της εγγραφής προκαλούν: α) η αβεβαιότητα ως προς το πρόσωπο του δανειστή ή του οφειλέτη, β) η αβεβαιότητα ως προς το ενυπόθηκο ακίνητο, γ) η

<sup>39</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 102, 259γ

<sup>40</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 104, 260β

αβεβαιότητα ως προς το ασφαλιζόμενο ποσό, δ) η έλλειψη χρονολογίας της εγγραφής και ε) η έλλειψη υπογραφής του υποθηκοφύλακα<sup>41</sup>.

Από και με την έγκυρη εγγραφή αποκτά υπόσταση η υποθήκη και ο δανειστής αποκτά το δικαίωμα εμπράγματος ασφάλειας. Η διάταξη του άρθρου 1268 ΑΚ είναι αναγκαστικού δικαίου, έτσι ώστε τα μέρη να μην μπορούν, με αντίθετη συμφωνία, να μεταθέτουν το χρονικό σημείο κτήσης της υποθήκης πριν ή μετά την εγγραφή της. Ο κανόνας αυτός διασπάται μόνο όταν ο δικαιοπρακτικός τίτλος υποθήκης είναι με αναβλητική αίρεση ή προθεσμία. Σε αυτήν την περίπτωση η υποθήκη υφίσταται όχι από την εγγραφή, αλλά από την πλήρωση της αιρέσεως.

#### **Γ4. Η ΥΠΟΘΗΚΙΚΗ ΣΧΕΣΗ**

Ως υποθηκική σχέση νοείται το πλέγμα των δικαιωμάτων, υποχρεώσεων, βαρών και δεσμεύσεων που γεννιούνται απευθείας από το νόμο και καθορίζουν τη σχέση μεταξύ ενυπόθηκου δανειστή και ενυπόθηκου οφειλέτη. Ειδικότερα, πρόκειται για τη σχέση μεταξύ του ενυπόθηκου δανειστή και του κυρίου του βεβαρημένου ακινήτου, αδιάφορο αν αυτός είναι ο προσωπικός οφειλέτης, ο τρίτος κύριος που παραχώρησε την υποθήκη ή ο τρίτος που απέκτησε την κυριότητα μετά την σύσταση της υποθήκης.

##### **Γ4α. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΟΦΕΙΛΕΤΗ**

Ο ενυπόθηκος οφειλέτης έχει πλήρη διαχείριση και κάρπωση του ενυπόθηκου και μπορεί να συνάπτει ως προς αυτό οποιαδήποτε ενοχική ή εμπράγματο σχέση. Για παράδειγμα ο ενυπόθηκος οφειλέτης, εκτός από την κυριότητα, έχει τη νομή και κατοχή του ενυπόθηκου ακινήτου (εκτός αν η νομή του έχει αφαιρεθεί), μπορεί να το εκμισθώσει, να το μεταβιβάσει, έχει την προστασία της νομής κλπ. Η άσκηση των εξουσιών αυτών, τελεί υπό τον αυτονόητο περιορισμό, ότι δεν θα θίγονται τα δικαιώματα του ενυπόθηκου δανειστή<sup>42</sup>.

Κατά το άρθρο 1269 εδ. γ ο ενυπόθηκος οφειλέτης έχει το δικαίωμα να ζητήσει τη μείωση του ασφαλιζόμενου ποσού στο προσήκον μέτρο, αν το ποσό που εγγράφηκε ως ασφαλιζόμενο είναι υπερβολικό. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί είτε με αγωγή (ενοχική κατά μια γνώμη, διαπλαστική κατά άλλη) είτε με συμφωνία του με τον ενυπόθηκο δανειστή. Αν η μείωση του ποσού επιτευχθεί μετά από συμφωνία, η συμφωνία πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να καταχωρηθεί στο βιβλίο υποθηκών ή στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου (ΑΚ 1313§2).

<sup>41</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1232, § 93.II.3

<sup>42</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 111, 269α

Όταν η υποθήκη συνίσταται με βάση γενικό τίτλο, ήτοι νόμιμο ή δικαστικό, υπάρχει ο κίνδυνος να γίνουν από το δανειστή περισσότερες από μία εγγραφές υποθήκης σε διάφορα ακίνητα του οφειλέτη, χωρίς οι εγγραφές αυτές – ενόψει και της αξίας των βεβαρημένων ακινήτων – να δικαιολογούνται από το ύψος της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Γι αυτό ο νόμος με τη διάταξη του άρθρου 1270 ΑΚ, παρέχει, στην περίπτωση αυτή, στον οφειλέτη το δικαίωμα να ζητήσει περιορισμό της υποθήκης σε τόσα μόνο ακίνητα, όσων η αξία είναι αρκετή για την ασφάλιση της απαίτησης. Ανάλογη εφαρμογή της διάταξης αυτής στην περίπτωση υποθήκης βάσει ιδιωτικού τίτλου κατ' αρχήν αποκλείεται<sup>43</sup>.

Ο ενυπόθηκος οφειλέτης έχει επίσης δικαίωμα να ζητήσει τη διόρθωση λαθών κλπ της εγγραφής, να ζητήσει την εξάλειψη της αποσβεσθήσας υποθήκης, να ζητήσει αποζημίωση για τη μη κοινοποίηση σ' αυτόν αντιγράφου της περίληψης.

#### **Γ4β. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ**

Το κυριότερο δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή είναι η καλούμενη εμπράγματη υποθηκική αγωγή, δηλαδή το δικαίωμα να ικανοποιηθεί προνομιακά από το πλειστηρίασμα του ενυπόθηκου ακινήτου<sup>44</sup>. Ουσιαστικά όμως, ο ενυπόθηκος δανειστής δεν έχει εμπράγματη αγωγή, αλλά μόνο την απορρέουσα από το δικαίωμα της υποθήκης (εμπράγματη) αξίωση, κατά του ενυπόθηκου οφειλέτη μεν να υπομείνει την αναγκαστική εκτέλεση στο ενυπόθηκο ακίνητο για την προνομιακή ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, κατά των λοιπών δε δανειστών του ίδιου οφειλέτη να υπομείνουν την προνομιακή έναντι των δικών τους απαιτήσεων ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης από το πλειστηρίασμα<sup>45</sup>.

Τα δικαιώματα του ενυπόθηκου δανειστή που καθιερώνονται από το νόμο για το χρονικό διάστημα μέχρις ότου η ασφαλιζόμενη απαίτηση γίνει ληξιπρόθεσμη, αποβλέπουν στην διασφάλιση και στην κατοχύρωση της υποθήκης και του αντικειμένου της, ώστε να επιτευχθεί η ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης<sup>46</sup>. Τέτοια δικαιώματα είναι:

Α) το δικαίωμα προστασίας του ενυπόθηκου δανειστή σε περίπτωση νομικών ελαττωμάτων του ενυπόθηκου ακινήτου όπως π.χ. στην περίπτωση που ο παραχωρών τον τίτλο της υποθήκης δεν είναι κύριος του ακινήτου ή δεν έχει την εξουσία διαθέσεώς του, οπότε η δικαιοπραξία είναι άκυρη.

<sup>43</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1039, § 85.III.2

<sup>44</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 112, 270α

<sup>45</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 118, 280α

<sup>46</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1040, § 85.III.3

Β) το δικαίωμα να αποτρέψει χειροτέρευση του ενυπόθηκου. Κατά το άρθρο 1284 ΑΚ αν από υπαιτιότητα του οφειλέτη κινδυνεύει να χειροτερέψει<sup>47</sup> το ενυπόθηκο ή να ελαττωθεί η αξία του, ο δανειστής έχει το δικαίωμα να ζητήσει διαζευκτικά είτε την παράλειψη ή την άρση των επιβλαβών πράξεων είτε την άμεση εξόφληση του χρέους είτε τέλος την παραχώρηση άλλης ανάλογης υποθήκης. Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της αδικοπραξίας<sup>48</sup>, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να ζητήσει και αποζημίωση για την επιπλέον ζημιά κατά τις διατάξεις των άρθρων 914 ΑΚ επ. Πρέπει να τονιστεί ότι το άρθρο 1284 ΑΚ εφαρμόζεται στην περίπτωση που οι ιδιότητες του προσωπικού και ενυπόθηκου οφειλέτη συμπίπτουν στο ίδιο πρόσωπο<sup>49</sup>. Στην περίπτωση που ο ενυπόθηκος οφειλέτης είναι τρίτος, εφαρμόζεται το άρθρο 1299 ΑΚ που εισάγει ανάλογη ρύθμιση. Τέλος, η εφαρμογή των ως άνω διατάξεων προϋποθέτει ότι η χειροτέρευση του ενυπόθηκου αφενός δημιουργεί κίνδυνο βλάβης για τα συμφέροντα του δανειστή, και αφετέρου οφείλεται σε υπαιτιότητα του ενυπόθηκου οφειλέτη<sup>50</sup>.

Γ) το δικαίωμα ασφάλισης του ενυπόθηκου ακινήτου που ρυθμίζεται στα άρθρα 1285, 1286 και 1287 ΑΚ. Δεδομένου ότι όταν το ενυπόθηκο είναι ασφαλισμένο, το δικαίωμα της υποθήκης ασκείται και στην οφειλόμενη ασφαλιστική αποζημίωση, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει κάθε συμφέρον, αν το ενυπόθηκο δεν είναι ήδη ή δεν είναι επαρκώς ασφαλισμένο, να το ασφαλίσει ο δανειστής με δαπάνες και για λογαριασμό του ενυπόθηκου οφειλέτη<sup>51</sup>.

Δ) το δικαίωμα προστασίας του ενυπόθηκου δανειστή σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ενυπόθηκου ακινήτου. Αν το ενυπόθηκο ακίνητο απαλλοτριωθεί αναγκαστικά, το δικαίωμα της υποθήκης ασκείται στην αποζημίωση, δηλαδή η υποθήκη επεκτείνεται στην αποζημίωση με συνέπεια την προνομιακή ικανοποίηση του ενυπόθηκου δανειστή κατά τη διανομή της<sup>52</sup>. Γίνεται δεκτό ότι το άρθρο 1288 ΑΚ εφαρμόζεται όχι μόνο στην υπό στενή έννοια αναγκαστική απαλλοτρίωση, αλλά και στην περίπτωση της προσκύρωσης, της κατά το άρθρο 1010 ΑΚ επιδίκασης και της αναγκαστικής παροχής διόδου<sup>53</sup>. Εκτός από τις ως άνω περιπτώσεις, δεν αναγνωρίζεται στο δίκαιό μας γενικά η δυνατότητα μετατροπής της υποθήκης σε προσωπική αξίωση του ενυπόθηκου δανειστή για την οφειλόμενη λόγω καταστροφής κλπ. του ενυπόθηκου ακινήτου αποζημίωση.

<sup>47</sup> Για παράδειγμα παραμελεί την καλλιέργεια αγροτικού κτήματος ή την επισκευή αστικού ακινήτου, αφαιρεί συστατικά ή παραρτήματα κλπ.

<sup>48</sup> Αδικοπραξία είναι η παράνομη πράξη ανεξάρτητα από την ύπαρξη υπαιτιότητας, που δημιουργεί νόμιμο λόγο αστικής ευθύνης.

<sup>49</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 112, 270γ

<sup>50</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1041, § 85.III.3

<sup>51</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1041, § 85.III.3

<sup>52</sup> ΑΠ 182/2004

<sup>53</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 113, 270ε



## Γ5. ΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

Κατά το άρθρο 1282 ΑΚ η υποθήκη εκτείνεται σε ολόκληρο το ενυπόθηκο ακίνητο καθώς και στα συστατικά<sup>54</sup> και τα παραρτήματά<sup>55</sup> του. Η διάταξη αυτή αντιμετωπίζει το ακίνητο, μαζί με τα συστατικά και τα παραρτήματά του, ως μία οικονομική ενότητα, με σκοπό την διατήρηση της οικονομικής υπόστασης του υπέγγυου πράγματος για να είναι δυνατή η εκπλήρωση του προορισμού της υποθήκης.

Όπως προελέχθη, αντικείμενο της υποθήκης είναι το ενυπόθηκο ακίνητο, όπως αυτό περιγράφηκε κατά την εγγραφή της υποθήκης. Η υποθήκη καταλαμβάνει και τα συστατικά του ακινήτου, όπως π.χ. οικοδομήματα, λοιπά κτίσματα, δέντρα, πηγές, φρεάτια. Αν όμως το κινητό που αποτελεί συστατικό του ενυπόθηκου αποχωρίστηκε από το αυτό και μεταβιβάστηκε σε τρίτον, ο ενυπόθηκος δανειστής δε δικαιούται να το ζητήσει από τον τρίτο (1283 ΑΚ). Επειδή το συστατικό δεν μπορεί να είναι αντικείμενο χωριστού εμπράγματος δικαιώματος, με την ένωσή του στο ενυπόθηκο ακίνητο (π.χ. τη φύτευση δέντρων), η υπάρχουσα υποθήκη εκτείνεται και στο συστατικό<sup>56</sup>. Η επέκταση αυτή επέρχεται χωρίς να είναι αναγκαίο να μνημονεύονται τα συστατικά κατά την εγγραφή της υποθήκης. Η υποθήκη εκτείνεται και στα παραρτήματα του ενυπόθηκου. Επειδή όμως το παράρτημα μπορεί να είναι αντικείμενο χωριστού εμπράγματος δικαιώματος, δηλαδή, να μην ανήκει κατά κυριότητα στον κύριο του ενυπόθηκου ακινήτου, η υποθήκη εκτείνεται και στα παραρτήματα, εφόσον αυτά ανήκουν κατά κυριότητα στον κύριο του ενυπόθηκου.\

Κατά το άρθρο 1269 εδ. α, η εγγραφή της υποθήκης γίνεται πάντα για ορισμένη χρηματική ποσότητα. Για το λόγο αυτό το ύψος της ασφαλιζόμενης απαίτησης πρέπει να είναι ακριβώς προσδιορισμένο. Η εγγραφή της υποθήκης είναι άκυρη αν από αυτή δεν προκύπτει με βεβαιότητα το ποσό της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Επομένως πρέπει να διευκρινισθεί η σχέση μεταξύ της ασφαλιζόμενης απαίτησης και ποσού εγγραφής της υποθήκης.

Το ποσό της εγγραφής δεν συμπίπτει κατ' ανάγκη με την ασφαλιζόμενη απαίτηση. Τα δύο αυτά μεγέθη μπορούν δηλαδή να διαφοροποιούνται. Αν το ποσό της εγγραφής είναι μεγαλύτερο, η υποθήκη υπάρχει μόνο ως προς το ποσό της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Αν το ποσό της εγγραφής είναι μικρότερο, η υποθήκη ασφαλίζει ολόκληρη την απαίτηση. Βέβαια, σε αυτήν την περίπτωση, αν το ακίνητο πλειστηριασθεί κανονικά, ο ενυπόθηκος δανειστής θα ικανοποιηθεί προνομιακά μόνο μέχρι το ποσό της εγγραφής, ήτοι το ποσό που έχει εγγραφεί στο βιβλίο υποθηκών ή καταχωρηθεί στα κτηματολογικά φύλλα.

<sup>54</sup> Ως συστατικό ορίζεται το μέρος του πράγματος που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού του.

<sup>55</sup> Ως παράρτημα ορίζεται το κινητό (αυθύπαρκτο) πράγμα, το οποίο, χωρίς να είναι συστατικό του κύριου πράγματος, έχει προοριστεί για διαρκή εξυπηρέτηση του οικονομικού του σκοπού και τέθηκε ήδη σε αντίστοιχη προς τον σκοπό αυτό τοπική σχέση με το κύριο πράγμα.

<sup>56</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1045, § 85.IV.1

Το ποσό της εγγραφής δηλώνει το ποσό, έως το οποίο ο ενυπόθηκος δανειστής θα καταταγεί προνομιακά κατά τη διανομή του πλειστηριάσματος. Η καταβολή στον ενυπόθηκο δανειστή μόνο του ποσού της εγγραφής δεν επιφέρει απόσβεση της υποθήκης, η οποία εξακολουθεί να υπάρχει εφόσον παραμένει ανεξόφλητο οποιοδήποτε μέρος της ασφαλιζόμενης απαίτησης<sup>57</sup>.

Ως προς την υποθηκική κάλυψη των τόκων, κατά την κρατούσα άποψη, οι τόκοι ασφαρίζονται μόνο εφόσον το ποσό τους αθροιζόμενο με το κεφάλαιο(= είναι ίσο η μικρότερο) από το αναφερόμενο στην εγγραφή ποσό. Για παράδειγμα, αν το αναγραφόμενο ποσό είναι 100, το κεφάλαιο 80 και οι τόκοι 20, ο δανειστής θα πάρει από το πλειστηρίασμα 100, ενώ αν οι τόκοι είναι 30, ο δανειστής θα πάρει πάλι 100 ( και όχι 110). Κατά άλλη ορθότερη γνώμη, οι τόκοι ασφαρίζονται κατά το άρθρο 1289 ΑΚ και όταν το ποσό τους αθροιζόμενο με το κεφάλαιο δεν καλύπτεται (= είναι μεγαλύτερο) από το αναγραφόμενο ποσό<sup>58</sup>. Έτσι κατά τη γνώμη αυτή, ο δανειστής θα πάρει από το πλειστηρίασμα 110<sup>59</sup>.

Για τόκους που δεν εμπίπτουν στην εφαρμογή του άρθρου 1289 ΑΚ 9π.χ. για καθυστερούμενους τόκους του διαστήματος για χρόνο απώτερο του έτους πριν από την κατάσχεση) ο δανειστής δεν ασφαρίζεται με την εγγραφή της απαίτησης ως τοκοφόρας, έχει όμως νόμιμο τίτλο για την εγγραφή άλλης υποθήκης<sup>60</sup>.

## Γ6. ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

Με τον όρο κατάργηση εννοείται η απόσβεση και η εξάλειψη της υποθήκης. Όπως για την σύσταση της υποθήκης απαιτούνται δύο νομικά γεγονότα, ο τίτλος και η εγγραφή, έτσι και για την κατάργηση της απαιτούνται δύο αντίστοιχα νομικά γεγονότα, η απόσβεση και η εξάλειψη<sup>61</sup>.

Απόσβεση είναι η κατάργηση του δικαιώματος της υποθήκης καθαυτό κατά το ουσιαστικό δίκαιο των υποθηκών. Εξάλειψη είναι η πράξη του υποθηκοφύλακα, με την οποία διαγράφεται (εξαλείφεται) από το βιβλίο υποθηκών η υπάρχουσα εγγραφή υποθήκης<sup>62</sup>.

<sup>57</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1048, § 85.IV.2

<sup>58</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 109, 263βγ

<sup>59</sup> Πρέπει να σημειωθεί ότι η πρόσφατη νομολογία του Αρείου Πάγου ακολουθεί την ορθότερη γνώμη όπως ΑΠ 1218/2007.

<sup>60</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1052, § 85.IV.2

<sup>61</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1070, § 86.III.1

<sup>62</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 122, 288.

Οι λόγοι απόσβεσης της υποθήκης βρίσκονται σε συνάρτηση είτε προς την ασφαλιζόμενη απαίτηση, είτε προς το ενυπόθηκο ακίνητο, είτε προς τον τίτλο, είτε προς το ίδιο το δικαίωμα της υποθήκης.

Λόγοι απόσβεσης της υποθήκης συνδεόμενοι με την ασφαλιζόμενη απαίτηση είναι η απόσβεση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, που μπορεί να επέλθει με καταβολή, δόση αντί καταβολής, υπόσχεση αντί καταβολής, δημόσια κατάθεση, ανανέωση, συμψηφισμό, σύγχυση, άφεση χρέους (αποσβεστικοί λόγοι των ενοχών κατά τις γενικές διατάξεις), η παραγραφή της ασφαλιζόμενης απαίτησης, η στερητική αναδοχή του ενυπόθηκου χρέους, η ματαίωση της αναβλητικής ή πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης, υπό την οποία τελεί η ασφαλιζόμενη απαίτηση.

Λόγοι απόσβεσης της υποθήκης συνδεόμενοι με το ενυπόθηκο ακίνητο είναι η σύγχυση, η εξαφάνιση του ενυπόθηκου<sup>63</sup>, διανομή του κοινού ενυπόθηκου.

Λόγοι απόσβεσης της υποθήκης συνδεόμενοι με τον τίτλο είναι η ματαίωση της αναβλητικής αίρεσης, με την οποία παραχωρήθηκε ο δικαιοπρακτικός τίτλος, η πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης, με την οποία παραχωρήθηκε ο δικαιοπρακτικός τίτλος, η πλήρωση της διαλυτικής προθεσμίας, με την οποία παραχωρήθηκε ο δικαιοπρακτικός τίτλος.

Λόγοι απόσβεσης της υποθήκης συνδεόμενοι με το ίδιο το δικαίωμα της υποθήκης είναι η παραίτηση, ο πλειστηριασμός του ενυπόθηκου, η αναγκαστική απαλλοτρίωση του ενυπόθηκου, η χρησικτησία ελευθερώσεως.

Κατά το άρθρο 1332 ΑΚ η υποθήκη μετά την απόσβεσή της δεν αναβιώνει, ήτοι παύει να υφίσταται κατά το ουσιαστικό δίκαιο των υποθηκών<sup>64</sup>. Ο ενυπόθηκος δανειστής δε νομιμοποιείται πλέον να προβεί σε αναγκαστική κατάσχεση του ενυπόθηκου με τη δικαιολογία ότι η υποθήκη του, αφού δεν εξαλείφτηκε ακόμη, δεν έχει καταργηθεί.

Η εξάλειψη της υποθήκης σκοπεί στην εκκαθάριση της νομικής καταστάσεως του ενυπόθηκου, όπως αυτή εμφανίζεται στα βιβλία υποθηκών και υπαγορεύεται από την αρχή της δημοσιότητας. Η εξάλειψη της υποθήκης γίνεται (διαζευκτικά) είτε με συναίνεση του ενυπόθηκου δανειστή είτε βάσει δικαστικής απόφασης που τη διατάσσει είτε βάσει περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης στην περίπτωση απόσβεσης της υποθήκης με αναγκαστικό πλειστηριασμό.

Συνήθως η εξάλειψη της υποθήκης συνδέεται με την απόσβεσή της. Εξάλειψη όμως γίνεται και στην περίπτωση που η εγγραφείσα υποθήκη είναι άκυρη (π.χ. άκυρος τίτλος, άκυρη εγγραφή).

<sup>63</sup> Ως εξαφάνιση νοείται κατ' αρχήν η υλική (π.χ. λόγω πλημμύρας, σεισμού). Εξαφάνιση από νομική άποψη συμβαίνει όταν συνίσταται υποθήκη σε κυριότητα ακινήτου υπό διαλυτική αίρεση που αργότερα πληρώνεται.

<sup>64</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 124, 290.

Η εξάλειψη δε γίνεται αυτεπάγγελτα από τον υποθηκοφύλακα, αλλά μόνο μετά από έγγραφη αίτηση του ενδιαφερομένου, ο οποίος φυσικά για να νομιμοποιείται στην ενέργειά του αυτή θα πρέπει να έχει έννομο συμφέρον<sup>65</sup>.

Με την εξάλειψη ολοκληρώνεται η κατάργηση του εμπράγματος δικαιώματος της υποθήκης, υπό την προϋπόθεση φυσικά η υποθήκη είχε προηγουμένως έγκυρα αποσβεσθεί ή εγγραφεί ακύρως. Αν η υποθήκη εξαλείφτηκε χωρίς να έχει προηγηθεί απόσβεσή της, το δικαίωμα για εγγραφή υποθήκης εξακολουθεί να υπάρχει, και έτσι ο ενυπόθηκος δανειστής, του οποίου η υποθήκη εξαλείφτηκε, μπορεί να την ξαναεγγράψει αλλά με νέα υποθηκική τάξη<sup>66</sup>. Η εξάλειψη επηρεάζει τη θέση των επόμενων ενυπόθηκων δανειστών που μετατάσσονται. Κατά το άρθρο 1331 ΑΚ αν εξαλειφθεί η υποθήκη, την τάξη της παίρνει η αμέσως επόμενη κατά το χρόνο εγγραφής. Στις ίδιες μετατοπίσεις υπόκεινται και τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα (δουλείες) που ενδεχόμενα βαρύνουν το ακίνητο. Κατ' εξαίρεση η μετάταξη δεν επέρχεται, αν η υποθήκη που εξαλείφτηκε είχε κοινή τάξη με άλλη υποθήκη, η οποία διατηρείται και κατέχει τώρα πια μόνη της την οικεία τάξη<sup>67</sup>.

Τέλος, με την εξάλειψη της υποθήκης αίρεται αναδρομικά η διακοπή της ασφαλιζόμενης απαίτησης η οποία είχε επέλθει με την εγγραφή της υποθήκης.

#### **Δ. ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

Σε πολλές περιπτώσεις ο δανειστής δεν έχει τίτλο νόμιμο ή δικαστικό για απόκτηση υποθήκης, ο δε οφειλέτης αρνείται να του παραχωρήσει δικαιοπρακτικό τίτλο. Ο κίνδυνος επομένως των συμφερόντων του δανειστή είναι προφανής. Ο οφειλέτης μπορεί να προβεί σε μια σειρά από ενέργειες που μπορούν να καταστήσουν την ικανοποίηση του δανειστή, αν όχι αδύνατη, τουλάχιστον προβληματική. Τέτοιες ενέργειες θα μπορούσαν να ήταν η απαλλοτρίωση της περιουσίας του οφειλέτη από τον ίδιο, η περαιτέρω χρέωση ή υπερχρέωση του οφειλέτη ή ακόμα και η παραχώρηση από τον οφειλέτη υποθήκης σε άλλους δανειστές του<sup>68</sup>. Για την προστασία λοιπόν του δανειστή, που δεν έχει τίτλο, η έννομη τάξη μας καθιέρωσε τον θεσμό της προσημείωσης υποθήκης.

Η προσημείωση είναι ένα είδος προσωρινής υποθήκης που μπορεί να τραπεί σε οριστική, οπότε από το χρονικό σημείο της τροπής πρόκειται για κανονική υποθήκη, η οποία θεωρείται ότι υπάρχει αναδρομικά από την ημέρα εγγραφής της προσημείωσης, και όχι από την ημέρα της τροπής της σε υποθήκη<sup>69</sup>. Η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη προϋποθέτει την τελεσίδικη επιδίκαση της ασφαλιζόμενης απαίτησης στον δανειστή και

<sup>65</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 124, 291β

<sup>66</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1078, § 86.III.5

<sup>67</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1078, § 86.III.5

<sup>68</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 127, 293α

<sup>69</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1086, § 88.I.1

σχετική σημείωση στο βιβλίο υποθηκών. Συνοψίζοντας η προσημείωση είναι υποθήκη υπό την αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της ασφαλιζόμενης απαίτησης στον προσημειούχο δανειστή και της έγκαιρης τροπής της σε υποθήκη. Επομένως, όπως συμβαίνει με κάθε δικαιούχο υπό αναβλητική αίρεση (άρθρο 201 ΑΚ), ο προσημειούχος πιστωτής, όσο εκκρεμεί η αίρεση, έχει απλή προσδοκία ότι θα αποκτήσει εμπράγματο υποθηκικό δικαίωμα προς εξασφάλιση της απαίτησης του και δεν εξομοιώνεται με ενυπόθηκο δανειστή<sup>70</sup>.

## **Δ1. ΣΥΣΤΑΣΗ**

Για τη σύσταση της προσημείωσης απαιτούνται: α) ύπαρξη ασφαλιζόμενης απαίτησης (ισχύουν κατ' αντιστοιχία όσα εκτέθηκαν ως άνω για τη σύσταση της υποθήκης), β) αντικείμενο προσημείωσης (ισχύουν κατ' αντιστοιχία όσα εκτέθηκαν ως άνω για τη σύσταση της υποθήκης), γ) τίτλος προσημείωσης και δ) εγγραφή.

Τίτλο για την εγγραφή προσημείωσης αποτελεί η δικαστική απόφαση που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Ο δανειστής υποβάλλει αίτηση στο αρμόδιο δικαστήριο ζητώντας από αυτό να διατάξει ως ασφαλιστικό μέτρο την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ακίνητο ή ακίνητα του οφειλέτη. Το άρθρο 724§1 ΚΠολΔ εισάγει εξαίρεση από την αρχή ότι η προσημείωση γράφεται μόνο με δικαστική απόφαση, αφού προβλέπει τη δυνατότητα εγγραφής προσημείωσης με βάση διαταγή πληρωμής χρηματικών απαιτήσεων, η οποία βέβαια δεν αποτελεί δικαστική απόφαση.

Η προσημείωση εγγράφεται όπως η υποθήκη. Με την έγκυρη εγγραφή λαμβάνει υπόσταση η προσημείωση ως υποθήκη υπό αναβλητική αίρεση<sup>71</sup>.

## **Δ2. ΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ**

Αν η προσημείωση εγγράφηκε με βάση δικαστική απόφαση που εκδόθηκε κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, για την τροπή της σε υποθήκη θα πρέπει να υπάρχει τελεσίδικη δικαστική απόφαση που επιδικάζει την ασφαλιζόμενη απαίτηση και σχετική σημείωση στο βιβλίο υποθηκών. Από τη στιγμή που θα τραπεί η προσημείωση σε υποθήκη, το ακίνητο του οφειλέτη είναι βεβαρημένο με υποθήκη υπέρ του (κατ' αρχήν προσημειούχου) δανειστή και μάλιστα αναδρομικά από την ημέρα εγγραφής της προσημείωσης<sup>72</sup>. Κατά το άρθρο 1323 ΑΚ η σημείωση στο βιβλίο υποθηκών ότι η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, πρέπει να γίνει μέσα σε προθεσμία ενενήντα ημερών

<sup>70</sup> ΕφΘεσ 2427/1994

<sup>71</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 128, 295

<sup>72</sup> Η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη χωρίς την τελεσίδικη δικαστική απόφαση δεν είναι δυνατή, έστω και αν συναινεί ο οφειλέτης, αφού η συναίνεση του αυτή μπορεί να θεωρηθεί μόνο ως παραχώρηση υποθήκης από ιδιωτική βούληση.

από την τελεσιδικία της απόφασης που επιδικάζει την απαίτηση στον δανειστή. Αν η σχετική σημείωση γίνει μετά την παρέλευση της ως άνω προθεσμίας, συνίσταται μεν υποθήκη στο ακίνητο του οφειλέτη, η οποία όμως αποκτά την τάξη που αντιστοιχεί στην ημέρα εγγραφής της και όχι στην ημέρα εγγραφής της προσημείωσης.

Αν η προσημείωση έχει εγγραφεί με βάση διαταγή πληρωμής, για την τροπή της σε υποθήκη πρέπει να έχει παρέλθει η προθεσμία άσκησης ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής ή η ασκηθείσα ανακοπή να έχει απορριφθεί τελεσίδικα και να έγινε σχετική σημείωση στο βιβλίο υποθηκών μέσα στην ως άνω αναφερθείσα προθεσμία.

### **Δ3. ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ**

Κατά το άρθρο 1323 ΑΚ απόσβεση της προσημείωσης επέρχεται για τους λόγους που ισχύουν και για την υποθήκη. Επιπροσθέτως απόσβεση της προσημείωσης επέρχεται και με την ανάκληση της απόφασης που την διέταξε αλλά και αν μέσα σε ενενήντα ημέρες από την τελεσιδική απόφαση που επιδικάζει την απαίτηση, η προσημείωση δεν τράπηκε σε υποθήκη.

Κατά το άρθρο 1330 ΑΚ η προσημείωση<sup>73</sup> εξαλείφεται: α) με συναίνεση του δανειστή<sup>74</sup>, β) αν προσαχθεί απόφαση που ανακαλεί την απόφαση που είχε διατάξει την εγγραφή της ή απόφαση που διατάζει την εξάλειψή της, γ) αν από την τελεσιδική επιδίκαση της απαίτησης πέρασαν ενενήντα ημέρες χωρίς η προσημείωση να τραπεί σε υποθήκη.

### **Ε. ΕΝΕΧΥΡΟ**

Το ενέχυρο (ΑΚ 1209 επ.) είναι εμπράγματο δικαίωμα που συστήνεται σε ξένο κινητό πράγμα για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα (συγκεκριμένα από την αξία ενός κινητού πράγματος). Ανάλογα με το αντικείμενο διακρίνουμε το ενέχυρο σε ενέχυρο πράγματος και ενέχυρο δικαιώματος. Κατά το άρθρο 1247 ΑΚ ενέχυρο μπορεί να συσταθεί και σε δικαίωμα, εφόσον αυτό είναι μεταβιβάσιμο.

Εννοιολογικά στοιχεία του ενεχύρου επί πράγματος είναι: α) κινητό πράγμα, β) ασφαλιζόμενη απαίτηση και γ) προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή.

Το παραδοσιακό<sup>75</sup> ενέχυρο – με εξαίρεση το ενέχυρο σε αξιόγραφο – δεν είναι κατάλληλο μέσο εξασφάλισης της πίστης στη σύγχρονη συναλλακτική ζωή, διότι προϋποθέτει ένα σύστημα κλειστής οικονομίας, επιφέρει βραδύτητα στις συναλλαγές και η

<sup>73</sup> Η προσημείωση, ανεξάρτητα από τον τρόπο που έγινε η εγγραφή της, παραμένει ασφαλιστικό μέτρο και συνεπώς η εξάλειψή της πρέπει να διαταχθεί με τις διατάξεις για τα ασφαλιστικά μέτρα.

<sup>74</sup> Η συναίνεση γίνεται με μονομερή συμβολαιογραφική πράξη όπως και στην για την εξάλειψη της υποθήκης (ΑΚ 1325). Αν ο δανειστής, μολονότι έχει αποσβεσθεί νομίμως η προσημείωση, αρνείται να συναιέσει στην εξάλειψή της, τότε η συναίνεση αντικαθίσταται από την απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου.

<sup>75</sup> Το ενέχυρο όπου το πράγμα βρίσκεται στην οιονεί νομή του δανειστή. Οιονεί νομή είναι η μερική φυσική εξουσία του πράγματος, η οποία ασκείται με διάνοια δικαιούχου ενεχύρου ή δουλείας.

εκμετάλλευσή του πράγματος πρέπει να μην είναι απαραίτητη στον κύριό του, αφού αυτός στερείται τη φυσική εξουσία<sup>76</sup>.

Αποκλειστικό αντικείμενο του ενεχύρου πράγματος είναι ξένο κινητό πράγμα (ενεχύρασμα). Ενέχυρο μπορεί να συσταθεί πάνω σε κάθε κινητό, ατομικά ορισμένο (σύμφωνα με την αρχή της ειδικότητας)<sup>77</sup>, που δεν είναι εκτός συναλλαγής και είναι δεκτικό εκποίησης (διαθέσεως). Επίσης μπορεί να συσταθεί πάνω σε κάθε κινητό, αδιάφορο αν ο ενεχυραστής<sup>78</sup> έχει πλήρη ή φιλή κυριότητα, καθώς και αν η κυριότητά του είναι καθαρή ή τελεί υπό αίρεση ή προθεσμία. Η σύσταση ενεχύρου είναι δυνατή και σε αναλωτά<sup>79</sup> πράγματα, καθώς και σε ιδανικό μέρος κυριότητας κινητού<sup>80</sup>, αδιάφορο αν ο ενεχυραστής είναι ο μόνος κύριος ή συγκύριος του πράγματος. Μέλλον πράγμα (πράγμα που πρόκειται να κατασκευασθεί) δεν μπορεί να ενεχυρασθεί, αφού κατά το άρθρο 1211 ΑΚ, για τη σύσταση ενεχύρου απαιτείται παράδοση του πράγματος από τον κύριο στον δανειστή<sup>81</sup>.

Επειδή το ενέχυρο είναι δικαίωμα αξίας, αντικείμενό του αποτελούν μόνο κινητά που μπορούν να αξιοποιηθούν, ήτοι να ρευστοποιηθούν με πλειστηριασμό. Επομένως έγγραφα που δεν ενσωματώνουν απαίτηση, αλλά απλώς αποδεικνύουν την ύπαρξη μιας έννομης σχέσης (π.χ. βιβλιάρια καταθέσεων, ασφαλιστήρια) δεν μπορούν να ενεχυραστούν.

Κατά το άρθρο 1210 ΑΚ η ύπαρξη ενεχύρου δεν είναι δυνατή χωρίς την ύπαρξη απαίτησης την οποία ασφαρίζει. Μάλιστα, το ενέχυρο ως παρεπόμενο δικαίωμα, εξασφαλίζει την προνομιακή ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Η ασφαλιζόμενη απαίτηση μπορεί να προέρχεται είτε από δικαιοπραξία, είτε από αδικοπραξία, είτε άμεσα από το νόμο να αφορά παροχή συνιστάμενη σε πράξη ή παράλειψη, να είναι χρηματική ή μη χρηματική (τουλάχιστον όμως να είναι αποτιμητή σε χρήμα). Η ασφαλιζόμενη απαίτηση μπορεί να είναι και μέλλουσα ή να τελεί υπό αίρεση (ή προθεσμία), διαλυτική ή αναβλητική<sup>82</sup>.

Οφειλέτης μπορεί να είναι είτε ο κύριος του πράγματος που ενεχυράζεται (όποτε στο ίδιο πρόσωπο συμπίπτουν οι ιδιότητες του προσωπικού οφειλέτη και του ενεχυρικού

---

<sup>76</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1105, § 89.1

<sup>77</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 65, 229β.

<sup>78</sup> Το πρόσωπο που παραχώρησε στον ενεχυρούχο δανειστή το δικαίωμα ενεχύρου.

<sup>79</sup> Κατά το άρθρο 951 ΑΚ αναλωτά πράγματα είναι τα κινητά των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συνίσταται στην κατανάλωση (π.χ. τρόφιμα, ποτά, χρήματα, καύσιμα) ή την εκποίηση (π.χ. εμπορεύματα ενός καταστήματος). Μη αναλωτά είναι τα ακίνητα και από τα κινητά εκείνα των οποίων η χρήση κατά τον προορισμό τους δε συνίσταται στην κατανάλωση ή την εκποίηση, όπως για παράδειγμα τα έπιπλα και τα σκεύη ενός σπιτιού.

<sup>80</sup> ΑΚ 1216

<sup>81</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1107, § 89.2

<sup>82</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 64, 228β.

οφειλέτη) είτε τρίτο πρόσωπο (οπότε άλλος ο προσωπικός και άλλος ο ενεχυρικός οφειλέτης).

Η ασφαλιζόμενη απαίτηση πρέπει να είναι ορισμένη (αρχή της ειδικότητας), με την έννοια του σαφούς προσδιορισμού της έννομης σχέσης<sup>83</sup> από τη οποία πηγάζει καθώς και έγκυρη (αρχή του παρεπόμενου)· άκυρη ή ακυρώσιμη απαίτηση καθιστά άκυρο ή ακυρώσιμο και το ενέχυρο<sup>84</sup>.

Σκοπός του ενεχύρου είναι η προνομιακή ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης από την αξία (πλειστηρίασμα) του ενεχυρασμένου πράγματος.

## **E1. ΕΙΔΗ ΕΝΕΧΥΡΟΥ**

Υπάρχουν διαφορετικά είδη ενεχύρου ανάλογα με τις προϋποθέσεις σύστασής τους. Υπάρχει το συμβατικό ενέχυρο που διακρίνεται στο κοινό και στο πλασματικό, το νόμιμο ενέχυρο και το εμπορικό ενέχυρο.

Κοινό ενέχυρο είναι το παραδοσιακό ενέχυρο που συνίσταται κατά τις διατάξεις των άρθρων 1211 – 1213 ΑΚ. Απαιτείται συμφωνία μεταξύ ενεχυραστή (προσωπικού οφειλέτη ή τρίτου) και ενεχυρούχου δανειστή, συμβολαιογραφικό έγγραφο ή ιδιωτικό έγγραφο βεβαίας χρονολογίας, παράδοση του πράγματος από τον ενεχυραστή στην οιονεί νομή του δανειστή ή με τη συναίνεση του δανειστή στην κατοχή τρίτου.

Το πλασματικό ενέχυρο, επιβάλλεται να διακριθεί σε γενικό πλασματικό ενέχυρο που θα μπορούσε να συσταθεί πάνω σε κάθε κινητό για εξασφάλιση οποιασδήποτε απαίτησης, και στα ιδιαίτερα πλασματικά ενέχυρα που ρυθμίζονταν από ειδικούς νόμους, όπως για παράδειγμα το γεωργικό ενέχυρο, το κινηματογραφικό ενέχυρο, το ενέχυρο σε μηχανήματα επιχειρήσεων για την εξασφάλιση απαιτήσεων τραπεζών από χορηγούμενα δάνεια κλπ. Το γενικό πλασματικό ενέχυρο προβλέπεται από το άρθρο 1214 ΑΚ κατά το οποίο με μόνη τη συμφωνία συνίσταται ενέχυρο χωρίς παράδοση, αν η συμφωνία αυτή καταχωριστεί σε δημόσιο βιβλίο που καθορίζεται για το σκοπό αυτό<sup>85</sup>. Η ουσιώδης διαφορά δηλαδή μεταξύ κοινού και πλασματικού ενεχύρου, έγκειται απλώς την παράδοση ή μη του πράγματος κατά τη σύσταση του ενεχύρου<sup>86</sup>.

<sup>83</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1108, § 89.3

<sup>84</sup> Κατά την ΑΚ 182 όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, αυτή ισχύει εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα την ήθελαν, αν ήξεραν τη ακυρότητα. Αν η ενοχή (π.χ. σύμβαση) από την οποία πηγάζει η απαίτηση, είναι άκυρη, το ενέχυρο είναι μεν κατ' αρχήν άκυρο, μπορεί όμως να ασφαλίσει την απαίτηση που προέρχεται από μετατροπή της άκυρης ενοχής σε άλλη έγκυρη ενοχική σχέση. Αν η μετατροπή δεν είναι δυνατή, τότε το ενέχυρο μπορεί να ασφαλίσει την απαίτηση αδικαιολόγητου πλουτισμού που τυχόν πηγάζει από την άκυρη ενοχή.

<sup>85</sup> Η διάταξη αυτή έχει παραμείνει ανενεργή αφού ο ειδικός νόμος που θα καθόριζε τα σχετικά με το ειδικό δημόσιο βιβλίο δεν έχει εκδοθεί ακόμα.

<sup>86</sup> Δικαιολογητικός λόγος της νομοθετικής πρόβλεψης του πλασματικού ενεχύρου είναι οι συνθήκες που έχει δημιουργήσει η σύγχρονη συναλλακτική οικονομία. Με την παράδοση του πράγματος για παράδειγμα στον δανειστή, ο ενεχυραστής δεν μπορεί να εκμεταλλευτεί το ενεχύρασμα (αφού δεν το έχει στην κατοχή του), ενώ πολλές φορές η εκμετάλλευσή του αποτελεί γι αυτόν την κύρια πηγή του εισοδήματός του (το



Νόμιμο είναι το ενέχυρο που συστήνεται αυτοδικαίως από το νόμο, ήτοι χωρίς τη συμφωνία των μερών. Δικαιολογητικός λόγος θέσπισης του από το νόμο προβλεπόμενου ενεχύρου είναι η ανάγκη αυξημένης (ιδιαίτερης) προστασίας που χρήζουν ορισμένα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ως προς την είσπραξη ειδικών κατηγοριών απαιτήσεών τους. Περιπτώσεις νόμιμων ενεχύρων<sup>87</sup> προβλέπονται στον ΑΚ και σε ειδικούς νόμους. Όλες αυτές οι διατάξεις αποτελούν εξαιρετικό δίκαιο<sup>88</sup>.

Το εμπορικό ενέχυρο προβλέπεται από τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και συνίσταται για την εξασφάλιση απαιτήσεων κυρίως των τραπεζών.

## **E2. ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΟΙΝΟΥ (ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΥ) ΕΝΕΧΥΡΟΥ**

Όπως προελέχθη, για τη σύσταση κοινού ενεχύρου απαιτείται συμφωνία μεταξύ ενεχυραστή (προσωπικού οφειλέτη ή τρίτου) και ενεχυρούχου δανειστή, συμβολαιογραφικό έγγραφο ή ιδιωτικό έγγραφο βεβαίας χρονολογία, παράδοση του πράγματος από τον ενεχυραστή στην οιονεί νομή του δανειστή ή με τη συναίνεση του δανειστή στην κατοχή τρίτου.

Για τη σύσταση ενεχύρου δεν αρκεί η μονομερής δικαιοπραξία, όπως στη σύσταση της υποθήκης, αλλά απαιτείται σύμβαση (σύμβαση ενεχυράσεως). Η σύμβαση αυτή (η συμφωνία των μερών ότι ο δανειστής αποκτά ενέχυρο πάνω στο πράγμα) είναι εμπράγματη σύμβαση, γιατί με αυτή συνίσταται εμπράγματο δικαίωμα<sup>89</sup> και ολοκληρώνεται με την παράδοση του πράγματος.

Η σύσταση ενεχύρου είναι τυπική δικαιοπραξία. Η σχετική συμφωνία των μερών πρέπει να περιβληθεί τον τύπο είτε του συμβολαιογραφικού εγγράφου είτε του ιδιωτικού που φέρει βέβαιη χρονολογία<sup>90</sup>. Στο έγγραφο πρέπει να προσδιορίζεται η ασφαλιζόμενη απαίτηση και να περιγράφεται το ενεχυραζόμενο πράγμα.

Η παράδοση του πράγματος αποτελεί μεν στοιχείο της σύμβασης ενεχυράσεως, είναι όμως και αυτή σύμβαση, με την οποία μεταβιβάζεται από τον ενεχυράζοντα στο δανειστή η οιονεί νομή ή νομή δικαιώματος ενεχύρου<sup>91</sup>. Η παράδοση της οιονεί νομής μπορεί να γίνει με υλική παράδοση, βραχεία ή μακρά χειρί παράδοση, έκταξη και με μεταβίβαση του

---

ενεχύρασμα έχει αξία για την επαγγελματική του δραστηριότητα). Δηλαδή για να χρηματοδοτηθεί, δεν χρειάζεται να αποξενωθεί από το κινητό πράγμα που ενεχυράζει. Η πρακτική σημασία για τον δανειστή έγκειται στο ότι η μη παράδοση των κινητών πραγμάτων αποδεικνύεται συμφέρουσα, διότι τον απαλλάσσει από την ανάγκη εύρεσης χώρου και από τις δαπάνες φύλαξης των ενεχυρασθέντων κινητών πραγμάτων..

<sup>87</sup> Περιπτώσεις νόμιμων ενεχύρων ενδεικτικά εισάγουν οι διατάξεις 604 ΑΚ, 626 ΑΚ, 695 ΑΚ

<sup>88</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 95, 250.

<sup>89</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 65, 230α.

<sup>90</sup> Αν αρκούσε απλό έγγραφο για τη σύσταση του ενεχύρου, ο δανειστής θα διέτρεχε τον κίνδυνο να εμφανιστεί τρίτο πρόσωπο που να ισχυριστεί ότι έχει αποκτήσει προηγουμένως ενέχυρο πάνω στο πράγμα, προσκομίζοντας – με συμπαιγνία του οφειλέτη - σχετικό προχρονολογημένο έγγραφο.

<sup>91</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 66, 230γ.

αποθετηρίου εγγράφου ή της φορτωτικής (άρθρα 976 – 978 ΑΚ). Απαγορεύεται η παράδοση με αντιφώνηση, ώστε να εξασφαλιστεί η δημοσιότητα της υπεγγυότητας του πράγματος και να προστατευτούν οι τρίτοι. Κατά το άρθρο 1212 ΑΚ η παράδοση του πράγματος μπορεί να γίνει και σε τρίτον (ενεχυροφύλακας). Ο ενεχυροφύλακας<sup>92</sup> κατέχει το ενεχύρασμα για λογαριασμό του ενεχυρούχου δανειστή και είναι υποχρεωμένος να το παραδώσει σ' αυτόν, όταν η απαίτηση καταστεί απαιτητή, προκειμένου ο δανειστής να επιδιώξει τον πλειστηριασμό του πράγματος.

### **Ε3. Η ΕΝΗΧΥΡΙΚΗ ΣΧΕΣΗ**

Είναι το σύνολο των εννόμων σχέσεων που δημιουργούνται γύρω από το δικαίωμα του ενεχύρου και το αντικείμενό του. Με τη σύσταση του ενεχύρου δεν γεννιέται μόνο το εμπράγματο αυτό δικαίωμα, αλλά δημιουργείται και η έννομη σχέση μεταξύ ενεχυρούχου δανειστή και ενεχυρικού οφειλέτη (ενεχυραστή), η οποία αποτελεί τη βασική ενεχυρική σχέση<sup>93</sup>. Η έννομη αυτή σχέση εξακολουθεί να υπάρχει και όταν ο ενεχυραστής μεταβιβάσει το ενεχύρασμα σε τρίτον ή πεθάνει και κληρονομηθεί από άλλον. Γι' αυτό είναι ακριβέστερο ότι η ενεχυρική σχέση υπάρχει μεταξύ του ενεχυρούχου δανειστή και ενεχυρικού οφειλέτη<sup>94</sup>, δηλαδή του εκάστοτε κυρίου του ενεχυράσματος.

#### **Ε3α. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΝΕΧΥΡΟΥΧΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ**

Τα κυριότερα δικαιώματα του ενεχυρούχου δανειστή μέχρι η ασφαλιζόμενη απαίτηση να καταστεί ληξιπρόθεσμη είναι: α) το δικαίωμα οιονεί νομής ενεχύρου πάνω στο ενεχύρασμα. Την κατοχή μπορεί να την ασκεί είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω ενεχυροφύλακα είτε μέσω τρίτου προσώπου (π.χ. θεματοφύλακα), β) το δικαίωμα να παίρνει τα ωφελήματα του πράγματος, δηλαδή τους φυσικούς και πολιτικούς καρπούς, υπό τους εξής όρους: το πράγμα (ενεχύρασμα) πρέπει να είναι φύσει καρποφόρο (π.χ. μετοχές ανώνυμης εταιρείας που αποδίδουν μέρισμα) και μην έχει γίνει αντίθετη συμφωνία, γ) το δικαίωμα να απαιτήσει τις δαπάνες που τυχόν κατέβαλε για τη συντήρηση και βελτίωση του πράγματος και να αφαιρέσει το κατασκευάσμα που τυχόν προσέθεσε στο πράγμα, δ) το δικαίωμα, αν η ασφάλεια του κινδυνεύει από απειλούμενη καταστροφή ή

---

<sup>92</sup> Η σύσταση του ενεχύρου με παράδοση του πράγματος σε τρίτον έχει το πλεονέκτημα ότι παρέχει στον οφειλέτη τη δυνατότητα να επιβαρύνει το πράγμα με περισσότερα ενέχυρα (υπέρ του ίδιου ή διάφορων δανειστών) και έτσι να αυξήσει την πιστοληπτική του ικανότητα.

<sup>93</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 75, 237.

<sup>94</sup> Εκτός από αυτήν, έννομες σχέσεις μπορούν να δημιουργηθούν μεταξύ του ενεχυρικού οφειλέτη και του προσωπικού οφειλέτη της ασφαλιζόμενης απαίτησης, καθώς και μεταξύ του ενεχυρούχου δανειστή και τρίτων που έχουν εμπράγματο δικαίωμα στο ενεχύρασμα.

ουσιώδη μείωση της αξίας του πράγματος, να τάξει στον ενεχυρικό οφειλέτη εύλογη προθεσμία για συμπλήρωση της ασφάλειας<sup>95</sup>.

Οι κυριότερες υποχρεώσεις του ενεχυρούχου δανειστή για το ως άνω χρονικό διάστημα είναι: α) η υποχρέωση να φυλάει το πράγμα ευθυνόμενος για κάθε πταίσμα, β) η υποχρέωση να μη χρησιμοποιεί το πράγμα χωρίς τη συναίνεση του ενεχυρικού οφειλέτη και γ) η υποχρέωση να αποδώσει το πράγμα στον ενεχυρικό οφειλέτη, αν αποσβεσθεί το ενέχυρο, με την επιφύλαξη της εφαρμογής του άρθρου 1233 ΑΚ.

### **Ε3β. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΝΕΧΥΡΙΚΟΥ ΟΦΕΙΛΕΤΗ**

Ο ενεχυρικός οφειλέτης, ως κύριος του πράγματος (ενεχυράσματος), έχει όλες τις εξουσίες που απορρέουν από το δικαίωμα της κυριότητας, με μόνο τον περιορισμό ότι η άσκηση των εξουσιών αυτών δεν μπορεί να θίγει το δικαίωμα του ενεχύρου<sup>96</sup>. Έτσι, ο ενεχυρικός οφειλέτης μπορεί να μεταβιβάσει την κυριότητα του ενεχυράσματος ή να συστήσει άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε αυτό, να παίρνει τους καρπούς του ενεχυράσματος<sup>97</sup> κλπ. Αντίθετα δεν μπορεί να έχει τη χρήση του ενεχυράσματος αφού αυτό βρίσκεται στην κατοχή του ενεχυρούχου δανειστή.

Επίσης ο ενεχυρικός οφειλέτης δικαιούται, αν απειλείται καταστροφή ή ουσιώδης μείωση της αξίας του ενεχυράσματος, να ζητήσει είτε άδεια από το δικαστήριο για την πώληση του πράγματος με εκούσιο πλειστηριασμό, είτε την απόδοση του ενεχυράσματος με παροχή στον ενεχυρούχο δανειστή άλλης ασφάλειας. Σε περίπτωση μάλιστα που παρουσιαστεί ευκαιρία για επωφελή πώληση του πράγματος, να ζητήσει από το δικαστήριο την άδεια να το πωλήσει<sup>98</sup>.

### **Ε4. ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥ**

Α) Το σπουδαιότερο δικαίωμα του ενεχυρούχου δανειστή είναι η εξουσία του να εκποιήσει το ενεχύρασμα για την προνομιακή ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, όταν αυτή λήξει χωρίς να έχει εξοφληθεί (ήτοι καταστεί ληξιπρόθεσμη). Έχει δηλαδή το δικαίωμα να επιδιώξει την εκποίηση του ενεχυράσματος με πλειστηριασμό και την

---

<sup>95</sup> Αν οφειλέτης δεν παράσχει την πρόσθετη ασφάλεια, ο δανειστής δικαιούται να ζητήσει από το ειρηνοδικείο της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ενεχύρασμα, άδεια πώλησης του ενεχυράσματος με εκούσιο πλειστηριασμό.

<sup>96</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 79, 239α.

<sup>97</sup> Με την προϋπόθεση ότι το πράγμα (ενεχύρασμα) δεν πρέπει να είναι φύσει καρποφόρο και μην υπάρχει σχετική συμφωνία, διότι στην αντίθετη περίπτωση, όπως προελέχθη, το δικαίωμα να παίρνει τους καρπούς το έχει ο ενεχυρούχος δανειστής.

<sup>98</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1125, § 89.IV.4

προνομιακή<sup>99</sup>, έναντι των εγχειρόγραφων και μεταγενέστερων ενεχυρούχων δανειστών, ικανοποίηση της απαίτησής του από το πλειστηρίασμα<sup>100</sup>.

Η ρευστοποίηση γίνεται κατά το άρθρο 1237 ΑΚ και τις διατάξεις του ΚΠολΔ για την αναγκαστική εκτέλεση. Αν ο ενεχυρούχος δανειστής έχει τίτλο εκτελεστό<sup>101</sup> κατά του ενεχυρικού οφειλέτη, θα εκποιήσει το πράγμα με πλειστηριασμό. Αν δεν έχει, θα ζητήσει από το ειρηνοδικείο της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ενεχύρασμα σχετική άδεια για να εκποιήσει το πράγμα επίσης με πλειστηριασμό<sup>102</sup>.

Κατά το άρθρο 1240 ΑΚ με τον πλειστηριασμό του ενεχυράσματος και την κατακύρωση κατά τους όρους του νόμου, ο αγοραστής (υπερθεματιστής) αποκτά την κυριότητα του πράγματος ελεύθερη από βάρη.

Β) Οι λόγοι απόσβεσης<sup>103</sup> του ενεχύρου τελούν σε συνάρτηση είτε με την ασφαλιζόμενη απαίτηση είτε με το ενεχύρασμα είτε με την ενεχυρική σύμβαση είτε με τι ίδιο το δικαίωμα του ενεχύρου.

Λόγοι απόσβεσης του ενεχύρου συνδεόμενοι με την ασφαλιζόμενη απαίτηση είναι η απόσβεση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, η παραγραφή της ασφαλιζόμενης απαίτησης, η στερητική αναδοχή του ασφαλιζόμενου χρέους, η ματαίωση της αναβλητικής ή πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης, υπό την οποία τελεί η ασφαλιζόμενη απαίτηση.

Λόγοι απόσβεσης του ενεχύρου συνδεόμενοι με το ενεχύρασμα είναι η σύγχυση, η εξαφάνιση του ενεχυράσματος, η διανομή του κοινού ενεχυράσματος.

Λόγοι απόσβεσης της υποθήκης συνδεόμενοι με την ενεχυρική σύμβαση είναι η ματαίωση της αναβλητικής αίρεσης, με την οποία παραχωρήθηκε το δικαίωμα του ενεχύρου, η πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης (ή προθεσμίας), με την οποία παραχωρήθηκε το δικαίωμα του ενεχύρου.

Λόγοι απόσβεσης της υποθήκης συνδεόμενοι με το ίδιο το δικαίωμα του ενεχύρου είναι η παραίτηση του ενεχυρούχου δανειστή από το δικαίωμα του ενεχύρου, η απόδοση του ενεχυράσματος, ήτοι η εκούσια παράδοση της κατοχής του ενεχυράσματος στον ενεχυράσαντα ή τον κύριο<sup>104</sup>, ο αναγκαστικός πλειστηριασμός του ενεχυράσματος, η κτήση κυριότητας του ενεχυράσματος, π.χ. με χρησικτησία, η αναγκαστική απαλλοτρίωση του ενεχυράσματος.

---

<sup>99</sup> Μπορεί να ασκήσει και ενοχική αγωγή (π.χ. από δάνειο) και να στραφεί με αναγκαστική εκτέλεση κατά του προσωπικού οφειλέτη. Στην περίπτωση αυτή όμως διατρέχει κίνδυνο, αν μεν υπάρχουν άλλοι ενυπόθηκοι ή ενεχυρούχοι δανειστές να ικανοποιηθεί μετά από αυτούς και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο.

<sup>100</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1127, § 89.V.1

<sup>101</sup> Π.χ. τελεσίδικη ή προσωρινά εκτελεστή απόφαση, συμβολαιογραφικό έγγραφο, διαταγή πληρωμής

<sup>102</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1127, § 89.V.2

<sup>103</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 89, 245.

<sup>104</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 91, 245εβ.

Με την απόσβεση του ενεχύρου παύει να υπάρχει το δικαίωμα του ενεχύρου και το ενεχύρασμα ελευθερώνεται από το βάρος του ενεχύρου. Ο δανειστής υποχρεούται ενοχικώς, κατά το άρθρο 1232 ΑΚ, να αποδώσει το πράγμα στον κύριο αυτού κατά το χρόνο εκείνο (της απόσβεσης του ενεχύρου), αδιάφορο αν είχε ο ίδιος προβεί στην ενεχύραση ή κάποιος δικαιοπάροχός του.

## **E5. ΣΥΜΒΑΤΙΚΟ ΕΝΕΧΥΡΟ ΑΛΛΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ**

Αντικείμενο του συμβατικού ενεχύρου μπορεί να είναι όχι μόνο κινητό πράγμα αλλά και άλλα αντικείμενα δικαιώματος<sup>105</sup>.

A) Συμβατικό ενέχυρο σε αξιόγραφο.

Το αξιόγραφο είναι κινητό πράγμα (έγγραφο), που ενσωματώνει δικαίωμα κατά τέτοιον απόλυτο τρόπο, ώστε η άσκηση και συνήθως η μεταβίβαση του δικαιώματος να προϋποθέτει αναγκαία την κατοχή του εγγράφου (το οποίο καθαυτό δεν έχει οικονομική αξία). Θεωρείται ενέχυρο δικαιώματος και όχι πράγματος, γιατί το ενσωματωμένο δικαίωμα έχει οικονομική αξία και σ' αυτό (και όχι στο έγγραφο) αποβλέπουν τα μέρη κατά τη σύσταση του ενεχύρου<sup>106</sup>.

Με βάση τη θεμελιώδη διάκριση των αξιογράφων<sup>107</sup>, διακρίνουμε και το ενέχυρο σε ενέχυρο ανωνύμων αξιογράφων<sup>108</sup>, ενέχυρο ονομαστικών αξιογράφων<sup>109</sup> και ενέχυρο αξιογράφων εις διαταγή<sup>110</sup>.

B) Συμβατικό ενέχυρο δικαιώματος

Όπως προελέχθη, κατά το άρθρο 1247 ΑΚ, ενέχυρο μπορεί να συσταθεί και σε δικαίωμα, εφόσον αυτό είναι μεταβιβάσιμο. Το περιεχόμενο του ενεχύρου πάνω σε δικαίωμα είναι ανάλογο με εκείνο του ενεχύρου πάνω σε πράγμα. Με τη σύστασή του δεν αλλάζει ο φορέας (ο κύριος) του βαρυνόμενου δικαιώματος' απλώς ορισμένες εξουσίες, που πηγάζουν από το δικαίωμα αυτό, μεταφέρονται στον ενεχυρούχο δανειστή, προκειμένου να ικανοποιήσει προνομιακά από την αξία του δικαιώματος την απαίτηση που έχει κατά του ενεχυραστή ή τρίτου<sup>111</sup>.

Ενέχυρο μπορεί να συσταθεί κατ' αρχήν πάνω σε οποιοδήποτε δικαίωμα, ενοχικό ή εμπράγματο, σχετικό ή απόλυτο. Πρέπει όμως να συντρέχουν δύο βασικές προϋποθέσεις:

<sup>105</sup> Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, *Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη)*, Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001, σελ. 91, 246.

<sup>106</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1164, § 90.IV.1

<sup>107</sup> Τα αξιόγραφα διακρίνονται σε ανώνυμα, ονομαστικά και αξιόγραφα εις διαταγή

<sup>108</sup> Ανώνυμα αξιόγραφα είναι αυτά στα οποία ως φορέας του ενσωματωμένου δικαιώματος αναγνωρίζεται ο νόμιμος κάτοχος του χαρτιού π.χ. ανώνυμες μετοχές, τοκομερίδια.

<sup>109</sup> Ονομαστικά αξιόγραφα είναι αυτά στα οποία ως φορέας του ενσωματωμένου δικαιώματος αναγνωρίζεται αποκλειστικά το πρόσωπο που κατονομάζεται στον τίτλο π.χ. η ονομαστική μετοχή ανώνυμης εταιρείας, η φορτωτική που αναγράφει ορισμένο παραλήπτη.

<sup>110</sup> Αξιόγραφα εις διαταγή είναι εκείνα στα οποία κατονομάζεται μεν ο δικαιούχος, παρέχεται όμως σε αυτόν η ευχέρεια να διατάξει η πληρωμή να γίνει σε άλλο πρόσωπο π.χ. η συναλλαγματική, η τραπεζική επιταγή.

<sup>111</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1149, § 90.I.1

α) το βαρυνόμενο δικαίωμα να είναι περιουσιακό, δηλαδή να τείνει στην ικανοποίηση οικονομικών συμφερόντων και άρα να έχει ορισμένη οικονομική αξία και β) να είναι μεταβιβάσιμο.

Γ) Συμβατικό ενέχυρο απαίτησης

Το ενέχυρο απαίτησης αποτελεί περίπτωση ενεχύρου σε δικαίωμα και άρα υπάγεται κατ' αρχήν στη ρύθμιση εκείνου. Όμως κατά το άρθρο 1248 ΑΚ αν αντικείμενο ενεχύρου είναι απαίτηση, απαιτείται επιπλέον ο ενεχυραστής να γνωστοποιήσει στον οφειλέτη την ενεχύραση. Χωρίς την γνωστοποίηση δεν υπάρχει ενέχυρο.

Αντικείμενο του ενεχύρου μπορεί να αποτελέσει οποιαδήποτε αυτοτελής απαίτηση του ουσιαστικού δικαίου, χρηματική ή τουλάχιστον μετατρέψιμη σε χρήμα, ανεξάρτητα αν πηγάζει από σύμβαση (π.χ. δάνειο) ή απευθείας από το νόμο (π.χ. αποζημίωση λόγω αδικοπραξίας), αν είναι εκκαθαρισμένη ή ληξιπρόθεσμη, υπό αίρεση ή προθεσμία, γεννημένη ή μελλοντική<sup>112</sup>. Επίσης η απαίτηση πρέπει να είναι μεταβιβάσιμη.

---

<sup>112</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, *ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010*, σελ. 1153, § 90.ΙΙ.1

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, Εμπράγματο Δίκαιο τ.Γ' (προστασία κυριότητας, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη), Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001,
- Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, Εμπράγματο Δίκαιο τ.Α' (γενικές αρχές, πράγματα, νομή), Εκδόσεις ΑΝΤ.Ν.ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2001,
- Ι.Σ.ΣΠΥΡΙΔΑΚΗ, Κληρονομικό Δίκαιο, Εκδόσεις ΑΝΤ. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2002,
- Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2010,
- Κωνσταντίνος Δ. Παναγόπουλος, ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ, Εισαγωγή στο δίκαιο και στο αστικό δίκαιο, ΕΚΔΟΣΕΙΣ Π. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ 1999,
- Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΑΝΤ. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2002,
- ΝΙΚ. Κ. ΡΟΚΑ, ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΑΝΤ. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ 1992

## ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΚΠολΔ	Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας
ΠτΚ	Πτωχευτικός Κώδικας
Εφ	Εφετείο
ΑΠ	Άρειος Πάγος
Ν.δ.	Νομοθετικό διάταγμα
ΕμπΝ	Εμπορικός νόμος