

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**«ΜΕΣΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ ΜΙΑΣ  
ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΟΥ ΕΝΟΧΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ  
ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ»**

**Καθηγήτρια:  
Κα ΜΑΡΙΛΕΝΑ ΠΑΝΤΕΛΑΚΗ**

**Σπουδάστρια:  
ΔΕΛΛΑ ΣΟΦΙΑ**

**Ηράκλειο  
Μάρτιος 2011**

<b>ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ</b>	
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	<b>6</b>
<b>Β.ΚΥΡΙΑ ΘΕΜΑΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ</b> .....	<b>7</b>
<b>Β1.ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ</b> .....	<b>7</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>: ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ</b> .....	<b>7</b>
<b>1.1 ΕΝΝΟΙΑ</b> .....	<b>7</b>
<b>1.2 ΕΙΔΗ ΑΡΡΑΒΩΝΑ</b> .....	<b>7</b>
1.2.1 Ο ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΤΙΚΟΣ.....	7
1.2.2 Ο ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ ΩΣ ΕΠΙΤΙΜΙΟ ΜΕΤΑΜΕΛΕΙΑΣ.....	8
1.2.3 Ο ΠΟΙΝΙΚΟΣ ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ .....	8
1.2.4 Ο ΑΠΟΖΗΜΕΙΩΤΙΚΟΣ ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ .....	8
<b>1.3 ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΑΠΟ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΝΝΟΙΕΣ</b> .....	<b>9</b>
1.3.1 ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ ΚΑΙ ΠΟΙΝΙΚΗ ΡΗΤΡΑ .....	9
1.3.2 ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ .....	9
<b>1.4 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΑΡΡΑΒΩΝΑ</b> .....	<b>9</b>
<b>1.5 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΑΡΡΑΒΩΝΑ</b> .....	<b>11</b>
1.5.1 ΓΕΝΙΚΑ .....	11
1.5.2 ΚΑΤΑΠΤΩΣΗ ΑΡΡΑΒΩΝΑ.....	11
1.5.3 ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΠΤΩΣΗΣ.....	12
1.5.4 ΜΑΤΑΙΩΣΗ ΚΑΤΑΠΤΩΣΗΣ .....	12
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup> : ΠΟΙΝΙΚΗ ΡΗΤΡΑ</b> .....	<b>13</b>
<b>2.1 ΕΝΝΟΙΑ - ΣΚΟΠΟΣ</b> .....	<b>13</b>
<b>2.2 ΣΧΕΣΗ ΑΞΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΠΟΙΝΙΚΗΣ ΡΗΤΡΑΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΑΞΙΩΣΕΙΣ</b> .....	<b>14</b>
2.2.1 ΜΕ ΤΗΝ ΑΞΙΩΣΗ ΕΚΠΛΗΡΩΣΗΣ .....	14
2.2.2 ΜΕ ΤΗΝ ΑΞΙΩΣΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ .....	15
<b>2.3 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ</b> .....	<b>16</b>
<b>2.4 ΚΑΤΑΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΙΝΙΚΗΣ ΡΗΤΡΑΣ</b> .....	<b>17</b>
<b>2.5 ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΠΤΩΣΗΣ</b> .....	<b>18</b>
<b>2.6 ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ – ΥΠΕΡΜΕΤΡΗ ΠΟΙΝΗ</b> .....	<b>19</b>
2.6.1 ΕΠΙΤΡΕΠΤΟ ΑΠΟΚΛΙΣΕΩΝ .....	19
2.6.2 Η ΑΚ 409 .....	19
2.6.3 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ .....	20
2.6.4 ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ.....	20
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup> : ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΓΓΥΗΣΗΣ</b> .....	<b>22</b>
<b>3.1 ΕΝΝΟΙΑ</b> .....	<b>22</b>
<b>3.2 ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΓΓΥΗΣΗΣ</b> .....	<b>22</b>
3.2.1 ΣΥΜΒΑΣΗ ΑΦΗΡΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΕΡΟΒΑΡΗΣ .....	22

3.2.2 Ο ΠΑΡΕΠΟΜΕΝΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΓΓΥΗΣΕΩΣ .....	22
3.2.3 Ο ΕΠΙΚΟΥΡΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΓΓΥΗΣΕΩΣ .....	23
<b>3.3 ΣΥΝΑΨΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΓΓΥΗΣΕΩΣ .....</b>	<b>23</b>
<b>3.4 ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΕΓΓΥΗΤΗ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΣΤΗ .....</b>	<b>24</b>
3.4.1 ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΗ ΣΧΕΣΗ ΕΓΓΥΗΤΗ - ΔΑΝΕΙΣΤΗ .....	24
3.4.2 ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΓΓΥΗΤΗ ΚΑΤΑ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ.....	25
3.4.2.1 ΜΗ ΠΡΟΣΩΠΟΠΑΓΕΙΣ ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΦΕΙΛΕΤΗ.....	25
3.4.2.2 ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΙΔΙΟΥ ΤΟΥ ΕΓΓΥΗΤΗ.....	25
<b>3.5 ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΕΓΓΥΗΤΗ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΦΕΙΛΕΤΗ.....</b>	<b>26</b>
3.5.1 ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ.....	26
3.5.2 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΑΝΑΓΩΓΗΣ.....	26
3.5.3 ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ .....	27
<b>3.6 ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΤΗΣ ΕΓΓΥΗΣΗΣ.....</b>	<b>27</b>
<b>3.7 ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΕΙΔΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΓΓΥΗΣΕΩΣ .....</b>	<b>28</b>
3.7.1 Η ΜΕΤΕΓΓΥΗΣΗ .....	28
3.7.2 Η ΑΝΤΕΓΓΥΗΣΗ .....	28
3.7.3 Η ΕΓΓΥΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΛΛΕΙΠΟΝ .....	29
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup> : ΕΝΕΧΥΡΟ .....</b>	<b>30</b>
<b>Β2.ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ .....</b>	<b>30</b>
<b>4.1 ΕΝΝΟΙΑ .....</b>	<b>30</b>
4.1.1 ΚΙΝΗΤΟ ΠΡΑΓΜΑ .....	31
4.1.2 ΑΣΦΑΛΙΖΟΜΕΝΗ ΑΠΑΙΤΗΣΗ.....	31
4.1.3 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ .....	32
<b>4.2 ΕΙΔΗ ΕΝΕΧΥΡΟΥ.....</b>	<b>32</b>
4.2.1 ΚΟΙΝΟ ΕΝΕΧΥΡΟ .....	32
4.2.2 ΠΛΑΣΜΑΤΙΚΟ ΕΝΕΧΥΡΟ .....	33
4.2.3 ΝΟΜΙΚΟ ΕΝΕΧΥΡΟ .....	33
<b>4.3 ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥ.....</b>	<b>33</b>
4.3.1 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΕΝΕΧΥΡΟΥ .....	34
4.3.2 ΣΥΜΦΩΝΙΑ.....	34
4.3.3 ΤΥΠΟΣ .....	34
4.3.4 ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ .....	35
<b>4.4 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥΧΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ .....</b>	<b>35</b>
<b>4.5 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥΧΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ.....</b>	<b>36</b>
<b>4.6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥΧΟΥ ΟΦΕΙΛΕΤΗ.....</b>	<b>36</b>
<b>4.7 ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥ .....</b>	<b>36</b>
<b>4.8 ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΕΝΕΧΥΡΟΥ.....</b>	<b>37</b>

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup> : ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΕΝΕΧΥΡΟΥ.....</b>	<b>39</b>
<b>5.1 ΠΛΑΣΜΑΤΙΚΟ ΕΝΕΧΥΡΟ.....</b>	<b>39</b>
<b>5.2 ΕΝΕΧΥΡΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ .....</b>	<b>40</b>
<b>5.3 ΕΝΕΧΥΡΟ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ.....</b>	<b>40</b>
<b>5.4 ΕΝΕΧΥΡΟ ΜΕ ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ.....</b>	<b>41</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6<sup>ο</sup> : ΥΠΟΘΗΚΗ .....</b>	<b>42</b>
<b>6.1 ΕΝΝΟΙΑ .....</b>	<b>42</b>
6.1.1 ΑΚΙΝΗΤΟ .....	42
6.1.2 ΑΣΦΑΛΙΖΟΜΕΝΗ ΑΠΑΙΤΗΣΗ.....	43
6.1.3 ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ .....	43
<b>6.2 Η ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ .....</b>	<b>43</b>
6.2.1 ΤΙΤΛΟΣ.....	43
6.2.2 ΕΓΓΡΑΦΗ .....	44
<b>6.3 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΙΚΟΥ ΟΦΕΙΛΕΤΗ.....</b>	<b>44</b>
<b>6.4 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ.....</b>	<b>45</b>
<b>6.5 Η ΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ.....</b>	<b>46</b>
6.5.1 ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ .....	46
6.5.2 ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΙΖΟΜΕΝΗ ΑΠΑΙΤΗΣΗ .....	47
<b>6.6 ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ.....</b>	<b>48</b>
6.6.1 ΕΝΟΧΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΓΩΓΗ.....	48
6.6.2 Η ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ.....	48
<b>6.7 ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ.....</b>	<b>49</b>
<b>6.8 ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ.....</b>	<b>50</b>
6.8.1 ΕΝΝΟΙΑ - ΦΥΣΗ .....	50
6.8.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ .....	50
6.8.3 ΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ.....	51
6.8.4 Η ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ .....	51
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7<sup>ο</sup> : ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΜΟΡΦΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ.....</b>	<b>52</b>
<b>7.1 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ....</b>	<b>53</b>
<b>7.2 ΚΟΙΝΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΙΝΙΚΗΣ ΡΗΤΡΑΣ ΚΑΙ ΑΡΡΑΒΩΝΑ .....</b>	<b>54</b>
7.2.1 ΥΠΟΣΧΕΤΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ.....	54
7.2.2 ΠΑΡΕΠΟΜΕΝΗ ΕΝΟΧΗ .....	54
<b>7.3 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΡΡΑΒΩΝΑ ΚΑΙ ΠΟΙΝΙΚΗΣ ΡΗΤΡΑΣ.....</b>	<b>54</b>
7.3.1 ΔΟΣΗ ΑΡΡΑΒΩΝΑ – ΥΠΟΣΧΕΣΗ ΠΟΙΝΗΣ .....	55
7.3.2 ΑΜΦΙΜΕΡΗΣ Ή ΜΟΝΟΜΕΡΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ .....	55
<b>7.4 ΚΟΙΝΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ-ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΕΧΥΡΟΥ. ....</b>	<b>55</b>

<b>7.5 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΤΗΣ</b>	
<b>ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ .....</b>	<b>56</b>
<b>7.6 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΓΓΥΗΣΕΩΣ .....</b>	<b>57</b>
<b>7.7 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΝΕΧΥΡΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.....</b>	<b>58</b>
<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....</b>	<b>59</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>60</b>

## A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το άρθρο 287 του Αστικού Κώδικα μας δίνει την έννοια της ενοχής, η οποία αποτελεί σχέση με την οποία ένα πρόσωπο (ο οφειλέτης) έχει υποχρέωση προς ένα άλλο (το δανειστή) σε παροχή. Αντίστοιχα ο δανειστής έχει δικαίωμα στην παροχή αυτή. Εννοιολογικό στοιχείο της ενοχής είναι η ύπαρξη ευθύνης του οφειλέτη προς εκπλήρωση της υποχρέωσής του, η οποία είναι νομική και άρα εξαναγκαστή, ο δανειστής επιδιώκει συνήθως να ενισχύσει την απαίτησή του, ώστε η ικανοποίησή της να καθίσταται περισσότερο βέβαιη.

Η ενοχή ενισχύεται ιδίως με την παροχή εμπράγματος ή προσωπικής ασφάλειας:

Εμπράγματα είναι η ασφάλεια όταν υπέρ της απαίτησης συνίσταται ενέχυρο ή παρέχεται υποθήκη. Πρόκειται για εμπράγματα δικαιώματα επί πράγματος τρίτου με τα οποία εξασφαλίζεται η προνομιακή ικανοποίηση χρηματικής ή αποτιμητής σε χρήμα απαίτησης από το πλειστηρίασμα, δηλαδή από το ποσό που θα αποφέρει η αναγκαστική εκποίηση (πλειστηριασμός) του ενεχυρασθέντος ή ενυπόθηκου πράγματος.

Προσωπική ασφάλεια αποτελεί η εγγύηση, δηλαδή η σύμβαση μεταξύ του δανειστή και τρίτου, όχι του οφειλέτη, με την οποία ο τρίτος (εγγυητής) αναλαμβάνει την ευθύνη ότι θα καταβάλλει την οφειλή σε περίπτωση που η τελευταία δεν καταβληθεί από τον πρωτοφειλέτη. Αρραβώνας και ποινική ρήτρα αποτελούν επίσης προσωπικές ασφάλειες της απαίτησης, πλην όμως είναι συμβάσεις παρεπόμενες άλλης κύριας, την απαίτηση της οποίας ενισχύουν. Η ενίσχυση της ενοχής επιδιώκεται με την άσκηση ψυχολογικής πίεσης στον οφειλέτη να εκπληρώσει την παροχή για να αποφύγει την εις βάρος συνέπεια της κατάπτωσης του αρραβώνα ή της ποινικής ρήτρας αντιστοίχως.

## Β. ΚΥΡΙΑ ΘΕΜΑΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ

### Β1. ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

### ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ

#### 1.1 ΕΝΝΟΙΑ

Αρραβώνας<sup>1</sup> είναι η σύμβαση, με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος δίνει στον άλλο συμβαλλόμενο ένα αντικείμενο<sup>2</sup> (που επίσης λέγεται αρραβώνας), συνήθως ένα χρηματικό ποσό, με την έννοια ότι, ανεξάρτητα από επέλευση ζημίας ή μη, αν ο δότης του αρραβώνα δεν εκπληρώσει την παροχή του (ή δεν την εκπληρώσει προσηκόντως), θα παραμείνει το αντικείμενο αυτό στον λήπτη του, δηλαδή θα το χάσει οριστικά ο δότης και αν δεν εκπληρώσει την αντισπαροχή του ο λήπτης του αρραβώνα, θα τον επιστρέψει στο διπλάσιο ΑΚ 402, 403.

Ο όρος «αρραβώνας» στον Αστικό Κώδικα δεν πρέπει να συγχέεται με την κοινή έκφραση «αρραβώνας» δύο προσώπων που πρόκειται να παντρευτούν. Για τον τελευταίο αυτόν «αρραβώνα» ο νομικός όρος είναι «μνηστεία» ΑΚ 1346 επ.. Η χρήση του όρου «αρραβώνας» για την μνηστεία προφανώς προέκυψε, επειδή δινόταν (συχνά δίνεται ακόμη «δακτύλιος αρραβώνας») για την επιβεβαίωση της μνηστείας.

#### 1.2 ΕΙΔΗ ΑΡΡΑΒΩΝΑ

##### 1.2.1 Ο επιβεβαιωτικός

Δίνεται σαν σύμβολο καταρτίσεως της σύμβασης<sup>3</sup>, η επισημοποίησή της όμως ταυτίζεται με τον αρραβώνα του οικογενειακού δικαίου. Επιβεβαιωτικός είναι ο αρραβώνας όταν ρητά και με σαφήνεια προκύπτει από τη βούληση

---

<sup>1</sup> Ακριβέστερα «σύμβαση αρραβώνα» ή «αρραβωνική σύμβαση». Κοινή ονομασία το «καπάρο»

<sup>2</sup> Συνήθως ενσώματο.

<sup>3</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», Γ΄ έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, 1998, σελ.403

των μερών ή όταν συνάγεται ερμηνευτικά, π.χ. γιατί κατά την κατάρτιση της συμβάσεως έχει δοθεί σαν αρραβώνας πράγμα μικρής αξίας σε σχέση προς την αξία της κύριας συμβατικής παροχής. Η δόση επιβεβαιωτικού αρραβώνα δημιουργεί δικαστικό τεκμήριο περί του ότι η κύρια σύμβαση έχει καταρτισθεί.

### **1.2.2 Ο αρραβώνας ως επιτίμιο μεταμέλειας**

Είναι αυτός που δίνεται σαν ποινή μετάνοιας για την περίπτωση είτε ματαιώσεως καταρτίσεως της κύριας σύμβασης<sup>4</sup> είτε υπαναχωρήσεως από την ήδη καταρτισθείσα σύμβαση. Όμως, ούτε το χαρακτήρα αυτό έχει ο αρραβώνας κατά τον επικουρικό κανόνα της ΑΚ 402. Μπορεί φυσικά να συμφωνηθεί, αλλά απαιτείται γι' αυτό σαφής βούληση των συμβαλλομένων. Ο αρραβώνας λειτουργεί όπως η ποινική ρήτρα μεταμέλειας ΑΚ 398 (βλ. παρακάτω). Το είδος αυτό του αρραβώνα εξυπηρετεί τον οφειλέτη, γιατί μπορεί να υπαναχωρήσει χάνοντας μόνο τον αρραβώνα, ενώ σε περίπτωση που υπαναχωρήσει ο δανειστής θα πρέπει να τον αποδώσει στο διπλάσιο. Συνέπεια αυτού είναι ότι δεν ενισχύει, αλλά εξασθενίζει την ενοχή εκ της κύριας σύμβασης ΑΚ 402.

### **1.2.3 Ο ποινικός αρραβώνας**

Έχει τη σημασία ποινής επιπλέον της ζημίας για τη μη εκπλήρωση ή τη μη προσήκουσα εκπλήρωση της συμβάσεως. Από άλλους καλείται και ενισχυτικός της συμβάσεως αρραβώνας. Η λειτουργία του είναι ανάλογη εκείνης της ποινικής ρήτρας. Κατά μία άποψη, που δεν είναι ακόμη επικρατούσα στη θεωρία, είναι όμως επικρατούσα στην πρόσφατη νομολογία, ο χαρακτήρας αυτός του αρραβώνα προσιδιάζει στον χαρακτήρα του αρραβώνα κατά τον ΑΚ 402.

### **1.2.4 Ο αποζημιωτικός αρραβώνας**

Έχει τη σημασία προκαταβολής αποζημιώσεως έναντι της ζημίας από τη μη εκπλήρωση ή από τη μη προσήκουσα εκπλήρωση της κύριας συμβάσεως χωρίς το βάρος της αποδείξεως για την έκταση της ζημίας. Ο υπαίτιος της μη εκπλήρωσης ή της μη προσήκουσας εκπλήρωσης της κύριας σύμβασης χάνει τον αρραβώνα ή τον αποδίδει στο διπλάσιο, χωρίς ο αντισυμβαλλόμενος να υποχρεούται να αποδείξει την ύπαρξη και την έκταση της ζημίας του. Αν, όμως, αποδείξει ότι η ζημία του είναι μεγαλύτερη από το ποσό του αρραβώνα, δικαιούται να απαιτήσει τη διαφορά. Με την γνώμη αυτή που είναι η επικρατούσα στη θεωρία συμφωνούσε η παλαιότερη νομολογία. Δηλαδή υποστηρίζεται ότι ο χαρακτήρας του αρραβώνα κατά τον ΑΚ 402 είναι αποζημιωτικός.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> βλ. Σταθόπουλος Μ., «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.403

<sup>5</sup> βλ. Σταθόπουλος Μ., «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.404



## 1.3 ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΑΠΟ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

### 1.3.1 Αρραβώνας και ποινική ρήτρα

Ο αρραβώνας καταρτίζεται με τη δόση του περιουσιακού στοιχείου, ενώ η ποινική ρήτρα με απλή υπόσχεση. Ο αρραβώνας ενεργεί αμφιμερώς ενώ η ποινική ρήτρα σε βάρος εκείνου μόνο ο οποίος την υποσχέθηκε<sup>6</sup>. Ο αρραβώνας δίνεται για την κάλυψη της ζημίας από τη μη εκπλήρωση της συμβάσεως ενώ η ποινική ρήτρα μπορεί να συνομολογηθεί και για την περίπτωση που η σύμβαση δεν θα εκπληρωθεί κατά τρόπο προσήκοντα.

### 1.3.2 Αρραβώνας και προκαταβολή

Οι βασικές διαφορές μεταξύ της προκαταβολής και του αρραβώνα που δίνεται κατά την κατάρτιση της κύριας συμβάσεως είναι: Η προκαταβολή τελεί υπό την νομική αίρεση (προϋπόθεση) της δημιουργίας στο μέλλον της ενοχής και όχι υπό την ιδιόρρυθμη αίρεση της μη εκπληρώσεως της κύριας ενοχής όπως ο αρραβώνας. Σε περίπτωση που η νομική αίρεση δεν πληρωθεί, γιατί π.χ. δεν καταρτίστηκε η συμφωνηθείσα κύρια σύμβαση, η προκαταβολή αναζητείται, ουδέποτε όμως χάνεται ή επιστρέφεται στο διπλάσιο<sup>7</sup>. Η διάκριση μεταξύ προκαταβολής και αρραβώνα που δίνεται πριν την κατάρτιση της κύριας συμβάσεως είναι δυσχερής. Βέβαια εάν υπάρχει διαφορά στο αντικείμενο του αρραβώνα και της παροχής της κύριας συμβάσεως τότε αποκλείεται η προκαταβολή από το σκοπό της. Επίσης, εάν υπάρχει ταυτότητα αντικειμένου, έχει όμως δηλωθεί η βούληση ότι το διδόμενο αποτελεί αρραβώνα, τότε αποκλείεται η προκαταβολή λόγω διαφορών αρραβώνα και προκαταβολής. Εάν δεν συντρέχει καμία από τις παραπάνω περιπτώσεις, τότε λόγω αμφιβολίας πρόκειται για προκαταβολή.

## 1.4 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΑΡΡΑΒΩΝΑ

Για τη σύσταση του αρραβώνα απαιτείται η συνδρομή των εξής προϋποθέσεων:

**α) Ύπαρξη κύριας σύμβασης:** Με δεδομένο ότι, ο αρραβώνας σκοπεύει στην ενίσχυση της ενοχής, η ύπαρξη καταρτισμένης συμβάσεως από την οποία η ασφαλιζόμενη ενοχή πηγάζει, αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση του αρραβώνα. Η ρύθμιση του νόμου ΑΚ 402 αναφέρεται σε αρραβώνα που

<sup>6</sup> βλ. Σταθόπουλος Μ., «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.404

<sup>7</sup> βλ. Σταθόπουλος Μ., «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.405

δίνεται κατά την κατάρτιση της κύριας σύμβασης και δεν αφορά σε αρραβώνα που δίνεται πριν από την κατάρτιση της κύριας σύμβασης. Αυτό δεν σημαίνει ότι αρραβώνας δεν μπορεί να συσταθεί πριν ή μετά την κατάρτιση της κύριας σύμβασης. Μάλιστα τα μέρη μπορούν να συνάψουν αρραβώνα, η κατάπτωση του οποίου θα εξαρτάται από τη μη κατάρτιση της κύριας σύμβασης, οι ουσιώδεις όροι της οποίας έχουν ήδη συμφωνηθεί<sup>8</sup>. Στην περίπτωση αυτή ο αρραβώνας φέρει το χαρακτήρα επιτιμίου μεταμέλειας. Εξάλλου, αρραβώνας παρέχεται όχι μόνο επί οριστικής συμβάσεως, αλλά και επί προσυμφώνου. Πρέπει, όμως, να σημειωθεί ότι ο αρραβώνας αυτός συστήνεται προς εξασφάλιση εκπληρώσεως της ενοχής που απορρέει από το προσύμφωνο και όχι υπέρ της ενοχής που θα γεννηθεί με την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης. Για παράδειγμα ο Α και ο Β προσυμφωνούν την πώληση ενός διαμερίσματος και συστήνουν αρραβώνα προς εξασφάλιση εκπληρώσεως της ενοχής που απορρέει από το προσύμφωνο, υπέρ της κατάρτισης της οριστικής σύμβασης πώλησης και όχι υπέρ της ενοχής που θα γεννηθεί από την κατάρτιση της σύμβασης πώλησης, η οποία αναλύεται στην υποχρέωση του πωλητή να παραδώσει το διαμέρισμα και στην υποχρέωση του αγοραστή να καταβάλλει το συμφωνηθέν τίμημα.

**β) Αρραβωνική σύμβαση:** Πρόκειται για τη σύμβαση συστάσεως του αρραβώνα που είναι παρεπόμενη της κύριας. Καταρτίζεται από τα υποκείμενα της κύριας ενοχής, στην ασφάλιση της οποίας αποσκοπεί. Η αρραβωνική σύμβαση δεν είναι υποσχετική, δηλαδή τα μέρη δεν αναλαμβάνουν απλά την υποχρέωση προς δόση του αρραβώνα σε περίπτωση που δεν εκπληρωθεί η ενοχή της κύριας σύμβασης, αλλά καταρτίζεται με τη δόση του αντικειμένου που αποτελεί τον αρραβώνα.

Από τον παρεπόμενο χαρακτήρα της αρραβωνικής σύμβασης συνάγεται ότι: 1. αν η κύρια σύμβαση είναι άκυρη, άκυρη είναι και η αρραβωνική σύμβαση, 2. αν η κύρια σύμβαση υπόκειται σε συστατικό τύπο (π.χ. καταρτίζεται μόνο με συμβολαιογραφικό έγγραφο), ο ίδιος τύπος πρέπει να τηρηθεί και για την αρραβωνική συμφωνία, 3. αν η ασφαλιζόμενη κύρια ενοχή αποσβεσθεί, αποσβέννεται και η παρεπόμενη ενοχή του αρραβώνα. Άκυρη, όμως, αρραβωνική συμφωνία δεν επιφέρει ακυρότητα της κύριας σύμβασης.<sup>9</sup>

**γ) Δόση του αρραβώνα:** για τη σύσταση του αρραβώνα η γυμνή συμφωνία των μερών δεν αρκεί, απαιτείται και η δόση του αντικειμένου που αποτελεί τον αρραβώνα, το οποίο μπορεί να είναι πράγμα ή απαίτηση κατά τρίτου. Συνήθως ως αρραβώνας δίνονται χρήματα, ενώ και η δόση ακινήτου δεν φαίνεται να αποκλείεται. Πάντως το αντικείμενο του αρραβώνα δεν είναι ανάγκη να είναι όμοιο προς την κύρια παροχή.

---

<sup>8</sup> βλ. Σταθόπουλος Μ. – Γεωργιάδης Σ. Απόστ., «Ερμηνεία Αστικού Δικαίου», σελ.487

<sup>9</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.405

## 1.5 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΑΡΡΑΒΩΝΑ

### 1.5.1 Γενικά

Ο παρεπόμενος χαρακτήρας της αρραβωνικής σύμβασης έχει την εξής συνέπεια: αν η κύρια σύμβαση εκτελεσθεί κανονικά με αποτέλεσμα την απόσβεση της ασφαλιζόμενης κύριας ενοχής, συναπποσβέννεται και η ενοχή του αρραβώνα. Με άλλα λόγια η λειτουργία του αρραβώνα συναρτάται με την ανώμαλη εξέλιξη της ασφαλιζόμενης ενοχής.

Η αρραβωνική σύμβαση, κατά την ορθότερη γνώμη, λειτουργεί όχι μόνο επί μη εκπληρώσεως της κύριας ενοχής, αλλά και σε περίπτωση πλημμελούς εκπληρώσεώς της. Βέβαια μόνο η υπαίτια μη εκπλήρωση επιφέρει κατάπτωση του αρραβώνα<sup>10</sup>.

Ύπαρξη και απόδειξη ζημίας δεν απαιτείται. Ο ισχυριζόμενος την υπέρ αυτού κατάπτωση του αρραβώνα αρκεί να επικαλεσθεί και να αποδείξει: 1. την κύρια σύμβαση, 2. τη δόση του αρραβώνα, 3. τη μη εκπλήρωση ή την πλημμελή εκπλήρωση της κύριας ενοχής.

### 1.5.2 Κατάπτωση αρραβώνα

Κατά κανόνα ο αρραβώνας «καταπίπτει», δηλαδή χάνεται ή επιστρέφεται στο διπλόσιο, εάν συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Μη εμπρόθεσμη εκπλήρωση της κύριας συμβάσεως, δηλαδή υπερημερία, αδυναμία εκπλήρωσης, πλημμελής εκπλήρωση. Υποστηρίζεται ύπαρξη κενού όσον αφορά τη μη προσήκουσα εκπλήρωση που καλύπτεται όμως με ανάλογη εφαρμογή.
- Υπαιτιότητα του οφειλέτη: Η υπαιτιότητα υπάρχει στην υπερημερία και δεν χρήζει αποδείξεως. Επίσης και στην αδυναμία<sup>11</sup>.
- Ύπαρξη ζημίας δεν απαιτείται: Ο ισχυρισμός του καθ' ού η κατάπτωση του αρραβώνα ότι από τη μη εκπλήρωση ή τη μη προσήκουσα εκπλήρωση ο υπερού η κατάπτωση του αρραβώνα δεν έχει υποστεί ζημία μπορεί να ευδοκιμήσει μόνο στην περίπτωση που το μέρος υπέρ του οποίου έχει καταπέσει ο αρραβώνας επικαλείται ζημία υπέρτερη του αρραβώνα.
- Αμφιμερής διαζευκτική ενέργεια: Όταν συντρέχουν οι ανωτέρω προϋποθέσεις ο αρραβώνας καταπίπτει και δημιουργούνται δύο παράλληλες και ανεξάρτητες μεταξύ τους αξιώσεις. Η μία από την κύρια σύμβαση και η άλλη από την αρραβωνική. Η αρραβωνική συνίσταται

<sup>10</sup> Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.406

<sup>11</sup> Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.405

στην κράτηση του αρραβώνα ή στην απόδοσή του στο διπλάσιο. Μία από τις δύο μπορεί να ασκηθεί, δηλαδή ασκούνται διαζευκτικά και όχι σωρευτικά.

### **1.5.3 Χρόνος καταπτώσεως**

Σε περίπτωση αδυναμίας ο αρραβώνας καταπίπτει από τον χρόνο της εκπληρώσεως ή μετά από αυτόν. Σε περίπτωση υπερημερίας, από την όχληση<sup>12</sup> ή από την πάροδο της δήλης ημέρας, εάν για την εκπλήρωση συμφωνήθηκε ορισμένη προθεσμία και εκπλήρωση μόνο μέσα σ' αυτή. Βέβαια η καλή πίστη επιβάλλει ανοχή εάν αυτό δεν συνεπάγεται βλάβη.

### **1.5.4 Ματαίωση κατάπτωσης**

Εάν η σύμβαση εκτελέστηκε, ο αρραβώνας επιστρέφεται εφόσον είναι ετεροειδής σε σχέση με το αντικείμενο της κύριας παροχής. Εάν όμως είναι ομοειδής, αυτός που τον έδωσε τον συνυπολογίζει και δίνει το υπόλοιπο της παροχής. Ματαίωση της καταπτώσεως συνεπάγεται και η με κοινή συναίνεση κατάργηση της κύριας συμβάσεως. Σε περίπτωση ματαίωσης της καταπτώσεως ο αρραβώνας επιστρέφεται υπό την υποχρέωση που απορρέει από την αρραβωνική σύμβαση.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> δηλαδή την προειδοποίηση προς εκπλήρωση της ήδη ληξιπρόθεσμης και άρα ήδη οφειλόμενης κύριας παροχής

<sup>13</sup> Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.406

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

## ΠΟΙΝΙΚΗ ΡΗΤΡΑ

### 2.1 ΈΝΝΟΙΑ-ΣΚΟΠΟΣ

Ποινική ρήτρα είναι η υπόσχεση του οφειλέτη κύριας ενοχής στο δανειστή του ότι θα του καταβάλλει ορισμένη παροχή<sup>14</sup> σαν ποινή εάν δεν εκπληρώσει ή δεν εκπληρώσει κατά τρόπο προσήκοντα την κύρια παροχή του. Ο όρος «ποινική ρήτρα» δηλώνει τόσο τη συμφωνία όσο και αυτή την ίδια την ποινή. Ρυθμίζεται από τα άρθρα 404-409 του ΑΚ.

Ο σκοπός της ποινικής ρήτρας είναι η ενίσχυση της κύριας ενοχής με τη μορφή συμπεφωνημένης κυρώσεως, για την περίπτωση που αυτή δεν θα εκπληρωθεί. Ο χαρακτήρας της ποινικής ρήτρας κατά μία άποψη είναι της ιδιωτικής ποινής, άλλη γνώμη υποστηρίζει ότι έχει χαρακτήρα προκαθορισμού κατ' αποκοπήν αποζημιώσεως για την αποφυγή αποδείξεως της ζημίας<sup>15</sup> από τη μη εκπλήρωση μέχρι του ποσού που έχει οριστεί. Κατά τρίτη γνώμη έχει μικτό χαρακτήρα ιδιωτικής ποινής και προκαθορισμού αποζημίωσης.

Σύμφωνο με το πνεύμα του νόμου είναι να δεχθούμε ότι στο επίκεντρο του θεσμού της ποινικής ρήτρας βρίσκεται το πρόσωπο όχι του οφειλέτη, αλλά του δανειστή, μια παροχή και η προστασία της. Αυτό σημαίνει ότι πρέπει να δεχθούμε, πως η ποινική ρήτρα έχει κατά κύριο λόγο αποστολή να ενισχύσει τη θέση του δανειστή μέσω πίεσης του οφειλέτη και όχι απλώς να διευκολύνει την απόδειξη της ζημίας. Η πίεση αυτή υπέρ του δανειστή, που κινδυνεύει να υποστεί ζημία από ενδεχόμενη ασυνέπεια του οφειλέτη και έχει ανάγκη να προστατευθεί, γίνεται με την πρόβλεψη δυσμενούς συνέπειας για τον οφειλέτη (κατάπτωση ποινής). Αν ο οφειλέτης θέλει να αποφύγει αυτή τη δυσμενή συνέπεια, πρέπει να φροντίσει να είναι συνεπής με τις υποχρεώσεις του. Ως σύμβαση ενισχυτική της κύριας ενοχής η ποινική ρήτρα παρουσιάζει επομένως ομοιότητες με την εγγύηση και τις εμπράγματα ασφάλειες.

Η εν λόγω αποστολή της ποινής συνιστά τον βασικό σκοπό της, που όμως δεν πρέπει να εκληφθεί κατά τρόπο απόλυτο και αποκλειστικό. Αποδοχή στοιχείων ποινής (που άλλωστε δικαιολογούν και το όνομα του θεσμού) δεν θα βρισκόταν σε αντίφαση με το βασικό σκοπό. Άλλωστε η ελευθερία των συμβάσεων επιτρέπει στα μέρη να διαφοροποιήσουν εν μέρει τον σκοπό της ποινής (εφόσον δεν αφαιρούνται τα ελάχιστα εννοιολογικά στοιχεία της). Π.χ. τα μέρη μπορούν να δώσουν στη συμφωνία την έννοια του «επιτίμιου

<sup>14</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.409

<sup>15</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Ενοχικό Δίκαιο», σελ.1254-1256

μεταμέλειας». Με μία τέτοια συμφωνία αναγνωρίζεται απλώς στον οφειλέτη το δικαίωμα να «μεταنيώσει» για τη σύναψη της συμφωνίας και να φανεί ασυνεπής, υπαναχωρώντας απ'αυτήν, οπότε όμως θα υποστεί την «κύρωση» της απώλειας του αρραβώνα ή της καταβολής της ποινής<sup>16</sup>.

Ακόμη, η συμφωνία για τον αρραβώνα ή την ποινική ρήτρα μπορεί να εξυπηρετεί (παράλληλα με τους παραπάνω) και *αποδεικτικούς σκοπούς*. Π.χ. ο δανειστής εισπράττει την ποινή έναντι της ζημίας που υπέστη από την ασυνέπεια του οφειλέτη, χωρίς να χρειάζεται να αποδείξει ότι υπέστη ζημία, γιατί την εισπράττει ως ποινή, βάσει της ποινικής ρήτρας και όχι ως αποζημίωση.

Δεδομένου ότι στο ενδοτικό δίκαιο, τα μέρη μπορούν να επιλέξουν και άλλες μορφές «ποινικής ρήτρας» ή «αρραβώνα», Θα είναι θέμα ερμηνείας, αν έτσι ήθελαν να αποκλίνουν από το σύνολο ή από μέρος της ρύθμισης. Επίσης μπορούν να συμφωνήσουν *σωρευτικά* αρραβώνα και ποινική ρήτρα.

## **2.2 ΣΧΕΣΗ ΑΞΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΠΟΙΝΙΚΗΣ ΡΗΤΡΑΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΑΞΙΩΣΕΙΣ**

### **2.2.1 Με την αξίωση εκπλήρωσης**

Για τη σχέση της αξίωσης της ποινικής ρήτρας με την αξίωση εκπλήρωσης ο νόμος διακρίνει:

-Αν η ποινική ρήτρα συμφωνήθηκε για την περίπτωση της μη εκπλήρωσης της παροχής (π.χ. αδυναμία παροχής, άρνηση εκπλήρωσης), ο δανειστής δεν μπορεί να ζητήσει σωρευτικά και την εκπλήρωση της παροχής και την κατάπτωση της ποινικής ρήτρας<sup>17</sup>, αλλά διαζευκτικά ή το ένα ή το άλλο. Σ'αυτή την περίπτωση η ποινική ρήτρα συμφωνείται ως αντιστάθμισμα της παροχής, το οποίο εισέρχεται στη θέση της (και στο σύνολο της αξίας της), αν αυτή γίνει αδύνατη ή αποκρουσθεί για άλλο λόγο η εκπλήρωσή της. Επομένως ανάλογο είναι και το συμφωνούμενο ύψος της ποινικής ρήτρας. Η άσκηση, δηλαδή, της αξίωσης περί κατάπτωσης της ποινικής ρήτρας αποκλείει την άσκηση της αξίωσης περί εκπλήρωσης της παροχής. Αντίθετα, η άσκηση της αξίωσης εκπλήρωσης καθαυτή δεν αποκλείει τη μετέπειτα προσφυγή στην ποινική ρήτρα. Διαφορετική λύση θα ήταν, άλλωστε, αντίθετη με τον σκοπό της ποινικής ρήτρας, που είναι να παράσχει προστασία στον δανειστή ως την (πραγματική) εκπλήρωση της παροχής. Η αξίωση της ποινικής ρήτρας θα αποκλεισθεί μόνο από τη στιγμή που εκπληρώνεται η παροχή, οπότε ο δανειστής, λαμβάνοντας την παροχή, ικανοποιείται και επέρχεται απόσβεση του (διαζευκτικού)<sup>18</sup> δικαιώματός του.

<sup>16</sup> βλ.Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Ενοχικό Δίκαιο», σελ.1254

<sup>17</sup> βλ.Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Ενοχικό Δίκαιο», σελ.1264

<sup>18</sup> Αν πάντως ο δανειστής αποδεχθεί την καταβολή με επιφύλαξη, αυτό θα σημαίνει ότι επιφυλάχθηκε να επανέλθει στην αξίωση της ποινής (ΑΠ 193/1970, ΝοΒ 1970, 929)

-Αν, αντίθετα, η ποινική ρήτρα συμφωνήθηκε για την περίπτωση της μη προσήκουσας εκπλήρωσης ή της υπερημερίας του οφειλέτη, πρόκειται για ποινική ρήτρα που σκοπό έχει να καλύψει την πλημμέλεια της παροχής (υπό ευρεία έννοια, δηλαδή και την καθυστέρηση), π.χ. τη ζημία από το ελάττωμα της παροχής, την καθυστέρηση και όχι να αποτελέσει αντιστάθμισμα του συνόλου της αξίας της. Ανταποκρίνεται στη ζημία από την πλημμέλεια και όχι στην αξία της ίδιας της παροχής. Επομένως οφείλονται σωρευτικά η παροχή και η ποινική ρήτρα, όπου οφείλεται η αποζημίωση μαζί με την καθυστερούμενη παροχή. Το ύψος της ποινικής ρήτρας εδώ θα είναι ανάλογα μικρότερο.

## 2.2.2 Με την αξίωση αποζημίωσης

Για τη σχέση της αξίωσης της ποινικής ρήτρας με την αξίωση αποζημίωσης, η ρύθμιση είναι κατά το αποτέλεσμα ενιαία: και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις, αν ο δανειστής ζητήσει την ποινική ρήτρα, δεν χρειάζεται να αποδείξει ότι υπέστη ζημία. Έτσι η ποινική ρήτρα λειτουργεί και σαν αποζημίωση, με το πλεονέκτημα για τον δανειστή της απαλλαγής του από το βάρος της σχετικής απόδειξης. Αν όμως ο δανειστής αποδείξει ότι υπέστη ζημία σε έκταση μεγαλύτερη από το ύψος της ποινικής ρήτρας, μπορεί να ζητήσει ως αποζημίωση μόνο το επιπλέον ποσό<sup>19</sup>. Η ποινική ρήτρα δηλαδή συνυπολογίζεται στο ύψος της αποζημίωσης. Αν, αντίθετα, ο δανειστής δεν αποδείξει ζημία ή αποδείξει ζημία μικρότερη από το ύψος της ποινικής ρήτρας, ζητώντας την ποινική ρήτρα, δεν θα έχει αξίωση αποζημίωσης.

### Παράδειγμα:

*Ο οφειλέτης Α υπόσχεται στον δανειστή Β ποινική ρήτρα 10.000 ευρώ για μη εκπλήρωση (ή 1.000 ευρώ για κάθε μήνα καθυστέρησης). Η ποινική ρήτρα καταπίπτει, γιατί ο Α, από υπαιτιότητά του, δεν εκπληρώνει ή καθυστερεί επί 10 μήνες την εκπλήρωση). Η ποινική ρήτρα (και στις δύο περιπτώσεις) είναι 10.000 ευρώ (στη δεύτερη 1.000x10). Ο Β υπέστη ζημία συνολικά 15.000 ευρώ. Αποδεικνύει όμως ζημία ύψους 8.000 ευρώ. Δικαιούται να εισπράξει μόνο την ποινική ρήτρα των 10.000 ευρώ, γιατί δεν υπάρχει επιπλέον του ποσού αυτού αποδεικνυόμενη ζημία. Αν αποδείκνυε το σύνολο της ζημίας του, θα δικαιούται να εισπράξει την ποινική ρήτρα (10.000) συν 5.000 για αποζημίωση (που είναι η επιπλέον αποδεικνυόμενη ζημία).*

Ότι αναφέρθηκε για την αξίωση αποζημίωσης ισχύει κατ' αρχήν και για την αξίωση για τους τόκους υπερημερίας επί χρηματικών χρεών, καθώς και για

---

<sup>19</sup> Συμφωνία για σωρευτική είσπραξη της ποινής και πλήρους αποζημίωσης (όχι μόνο για το επιπλέον) είναι φυσικά δυνατή λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα της διάταξης (ΑΚ 361-βλ. ΑΠ 94/1974)

την τυχόν αποδεικνυόμενη παραπέρα ζημία. Αν η ποινική ρήτρα είναι μικρότερη από τους τόκους υπερημερίας και την παραπέρα ζημία, θα ζητηθεί το επιπλέον. Αν όμως η ποινική ρήτρα είναι μεγαλύτερη, θα είναι κατά το επιπλέον άκυρη ως καταστρατηγούσα της απαγορευτικής διατάξεις που έχουν σκοπό να προστατεύσουν τον οφειλέτη, θέτοντας ανώτατο όριο «αποζημίωσης» του δανειστή χρηματικής οφειλής για το ενδεχόμενο της υπερημερίας του οφειλέτη. Η ζημία από μη προσήκουσα ή μη έγκαιρη εκπλήρωση παριστάνει χωριστή αξία από την αξία της ίδιας της παροχής. Αν, βέβαια, ζητηθεί π.χ. συνολική αποζημίωση τόσο για την αξία της παροχής (που δεν εκπληρώνεται)<sup>20</sup> όσο και για την (επιπλέον) ζημία από την καθυστέρηση, θα αφαιρεθεί από την τελευταία αυτή ζημία το ποσό της ποινής. Με άλλα λόγια, η ποινική ρήτρα για μη προσήκουσα ή μη έγκαιρη εκπλήρωση μπορεί να ζητηθεί αθροιστικά με την αποζημίωση για μη εκπλήρωση, όχι όμως με την αποζημίωση για μη έγκαιρη ή μη προσήκουσα εκπλήρωση στο μέτρο που την καλύπτει.

### 2.3 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ

Για τη σύσταση της ποινικής ρήτρας απαιτείται η συνδρομή των εξής προϋποθέσεων:

**α) Ύπαρξη κύριας ενοχής:** Αυτόδηλη προϋπόθεση τη γνήσιας ποινικής ευθύνης είναι η ύπαρξη κύριας ενοχής, στην ενίσχυση της οποίας αποσκοπεί. Η ενισχυμένη ενοχή πρέπει να είναι έγκυρη<sup>21</sup>. Αν είναι άκυρη, τότε άκυρη είναι και η ποινική ρήτρα.

**β) Υπόσχεση της παροχής ως ποινής:** Η ποινική ρήτρα συνιστάται συνήθως με ιδιαίτερη συμφωνία των μερών. Ποινική ρήτρα μπορεί να συσταθεί και με μονομερή δικαιοπραξία είτε εν ζωή (π.χ. να συνοδεύει δημόσια προκήρυξη) είτε αιτία θανάτου. Ρητός χαρακτηρισμός της σχετικής συμφωνίας ως ποινικής ρήτρας δεν απαιτείται, αρκεί να προκύπτει ότι η κατάπτωση της ποινικής ρήτρας επέρχεται με μόνη την πλήρωση της αίρεσης υπό την οποία τελεί, δηλαδή της προϋπόθεσης από την οποία εξαρτάται και ανεξάρτητα από την επέλευση ζημίας στο δανειστή.

Σύγχρονη κατάρτιση της κύριας συμβάσεως και της περί ποινής συμφωνίας δεν είναι αναγκαία. Αν η ποινική ρήτρα συναφθεί πριν την κατάρτιση της κύριας σύμβασης τελεί υπό την αίρεση της καταρτίσεως της κύριας σύμβασης. Λόγω του παρεπόμενου χαρακτήρα της συμφωνίας περί ποινικής ρήτρας, αυτή υπόκειται στον ίδιο τύπο που υπόκειται και η κύρια σύμβαση. Έτσι, αν η κύρια σύμβαση καταρτίζεται μόνο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, τον ίδιο τύπο θα περιβληθεί και η συμφωνία για την ποινική ρήτρα. Αν, δε, πριν από την κατάπτωση της ποινής, η κύρια ενοχή αποσβεσθεί για

<sup>20</sup> Το ίδιο κι αν ο δανειστής απολέσει από άλλο λόγο (π.χ. εξαιτίας αδυναμίας παροχής) την αξίωση εκπλήρωσης.

<sup>21</sup> βλ. Σταθόπουλος Μ., «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.410-411



οποιοδήποτε λόγω (π.χ. επειδή εκπληρώθηκε), συναποσβέννεται και η ποινική ρήτρα.

Η υπόσχεση παροχής πρέπει να έχει το χαρακτήρα ποινής, δηλαδή η καταβολή της δεν πρέπει να εξαρτάται από την ύπαρξη ζημίας του δανειστή σε περίπτωση μη εκπλήρωσης ή μη προσήκουσας εκπλήρωσης της κύριας παροχής από μέρους του οφειλέτη. Έχει, δε, χαρακτήρα ποινής όταν οφείλεται με μόνη την πλήρωση της αιρέσεως υπό την οποία τελεί, δηλαδή τη μη εκπλήρωση ή μη προσήκουσα εκπλήρωση της κύριας παροχής.

Ποινή μπορεί να είναι, όπως συνήθως συμβαίνει, χρηματικό ποσό ή άλλη παροχή. Υπέρογκη ποινή υπόκειται σε δικαστική μείωση ΑΚ 409.

## **2.4 ΚΑΤΑΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΙΝΙΚΗΣ ΡΗΤΡΑΣ**

Κατάπτωση της ποινικής ρήτρας σημαίνει ότι η τελευταία έγινε απαιτητή για το λόγω ότι η αίρεση της μη εκπλήρωσης ή της μη προσήκουσας εκπλήρωσης της κύριας παροχής υπό την οποία τελεί έχει πληρωθεί. Η μη εκπλήρωση ή μη προσήκουσα εκπλήρωση της κύριας παροχής πρέπει να είναι υπαίτια ή ο οφειλέτης να έχει περιέλθει σε υπερημερία ΑΚ 405 παρ. 1. Συνεπώς ανυπαίτια αδυναμία εκπληρώσεως της κύριας παροχής (π.χ. το πωληθέν αυτοκίνητο καταστράφηκε τυχαίως) δεν επιφέρει κατάπτωση της ποινής. Δεδομένου ότι η ΑΚ 405 παρ. 1 είναι ενδοτικού δικαίου, συμφωνία ότι η ποινή θα καταπίπτει και αν ο οφειλέτης δεν βαρύνεται με υπαιτιότητα είναι έγκυρη. Η κατάπτωση της ποινής επέρχεται και αν ακόμη ο δανειστής δεν έχει υποστεί καμία ζημία ΑΚ 405 παρ. 2.

Ως προς το χρόνο της κατάπτωσης ισχύουν τα εξής: όταν η μη εκπλήρωση οφείλεται σε υπαίτια αδυναμία, η κατάπτωση επέρχεται όχι κατά το χρόνο που η παροχή κατέστη αδύνατη, αλλά κατά το χρόνο που έπρεπε να εκπληρωθεί. Όταν η παροχή είναι δυνατή, η ποινή καταπίπτει από της υπερημερίας του οφειλέτη, δηλαδή από τη μη εμπρόθεσμη εκπλήρωση της παροχής από υπαιτιότητα του οφειλέτη. Επί μερικής ή ελαττωματικής εκπλήρωσης η ποινή καταπίπτει από τη στιγμή που ο δανειστής αποκρούει την εκπλήρωση για το λόγω ότι είναι ελαττωματική. Τυχόν αποδοχή του δανειστή υποδηλώνει χορήγηση προθεσμίας στον οφειλέτη προς άρση του ελαττώματος. Σε αυτή την περίπτωση η ποινή καταπίπτει από της υπερημερίας του οφειλέτη ή της αδυναμίας του να άρει το ελάττωμα.<sup>22</sup>

## **2.5 ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΠΤΩΣΕΩΣ**

Όπως έχει ήδη σημειωθεί, όταν η ποινή καταπέσει, ο δανειστής δικαιούται να αξιώσει από τον οφειλέτη την καταβολή της χωρίς να είναι υποχρεωμένος να επικαλεστεί ή να αποδείξει ότι έχει υποστεί ζημία από τη μη εκπλήρωση ή τη μη προσήκουσα εκπλήρωση ΑΚ 405 παρ. 2. Η αξίωση του δανειστή,

---

<sup>22</sup>Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.412

όμως, δεν συνεπάγεται απόσβεση της αξίωσης επί της κύριας παροχής. Ήδη ο δανειστής έχει κατά του οφειλέτη δύο αυτοτελείς αξιώσεις, που υφίστανται παράλληλα. Εν προκειμένω πρέπει να διακρίνουμε τις κάτωθι περιπτώσεις, οι οποίες ορίζουν και τη σχέση μεταξύ των δύο ως άνω αξιώσεων:

α) Κατά την ΑΚ 406 παρ. 1 «σε περίπτωση που η ποινή συμφωνήθηκε για την περίπτωση της μη εκπλήρωσης της παροχής, ο δανειστής, αν απαιτήσει την ποινή που κατέπεσε, αποκλείεται να ζητήσει την εκπλήρωση της παροχής»<sup>23</sup>. Η διάταξη αυτή παρέχει στο δανειστή το δικαίωμα να επιλέξει μία από τις δύο αξιώσεις του διαζευκτικά: είτε την απαίτησή του προς καταβολή της ποινής είτε την απαίτησή του προς εκπλήρωση της παροχής. Σωρευτική άσκηση των αξιώσεων του δεν είναι δυνατή.

Εν προκειμένω πρέπει να σημειωθεί ότι αν ο δανειστής εάν επιλέξει να ζητήσει την εκπλήρωση της κύριας παροχής, μπορεί στη συνέχεια και μέχρι την πλήρη εκπλήρωση της κύριας παροχής, να μεταβάλει γνώμη και να ζητήσει την κατάπτωση της ποινής. Αν, πάλι, ο δανειστής ζητήσει την ποινή, δεν δικαιούται να ζητήσει αργότερα την παροχή, διότι η επιλογή της ποινής επιφέρει την οριστική απόσβεση της αξίωσής του για εκπλήρωση της παροχής. Στο σημείο αυτό πρέπει να ειπωθεί ότι η ΑΚ 406 είναι ενδοτικού δικαίου, πράγμα το οποίο σημαίνει ότι τα μέρη μπορούν να αποκλίνουν από τη ρύθμισή της και να συμφωνήσουν τη σωρευτική άσκηση και των δύο αξιώσεων.

β) Κατά την ΑΚ 407 «αν η ποινή συμφωνήθηκε για την περίπτωση της μη προσήκουσας και ιδίως της μη έγκαιρης εκπληρώσεως της παροχής, ο δανειστής έχει δικαίωμα να απαιτήσει εκτός από την ποινή που κατέπεσε και την εκπλήρωση της παροχής. Έχει επίσης το δικαίωμα να απαιτήσει και την επιπλέον αποδεικνυόμενη ζημία από τη μη προσήκουσα εκπλήρωση».

Η ΑΚ 407 καλύπτει τις περιπτώσεις κατά τις οποίες η ποινή έχει συμφωνηθεί για τη μη προσήκουσα (π.χ. το εμπόρευμα δεν παραδίνεται στο συμφωνημένο τόπο ή διαφέρει ποιοτικά από το οφειλόμενο κ.λ.π.) και ιδίως τη μη έγκαιρη εκπλήρωση της παροχής. Στις περιπτώσεις αυτές ο δανειστής δικαιούται σωρευτικός να απαιτήσει την παροχή και την παροχή ανεξάρτητα από την ύπαρξη ζημίας. Δικαιούται, επίσης, να ζητήσει την αποκατάσταση την επιπλέον ζημίας του, εφόσον την αποδείξει.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.414

<sup>24</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.415

## 2.6 ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ – ΥΠΕΡΜΕΤΡΗ ΠΟΙΝΗ

### 2.6.1 Επιτρεπτό αποκλίσεων

Η ρύθμιση της ποινικής ρήτηρας είναι κατά βάση ενδοτικό δίκαιο. Επομένως, μπορούν π.χ. οι συμβαλλόμενοι να συμφωνήσουν ότι θα ασκούν σωρευτικά, την αξίωση εκπλήρωσης και την αξίωση στην ποινή ή ότι, αν καταβληθεί η ποινή, ο δανειστής δεν θα δικαιούται να αποκτήσει την τυχόν αποδεικνυόμενη επιπλέον αποζημίωση. Το κύρος τέτοιων συμφωνιών, που αποκλίνουν από τη ρύθμιση του νόμου, ελέγχεται, ως προς το αν τυχόν οι συμφωνίες προσκρούουν στις γενικές ρήτρες.

### 2.6.2 Η ΑΚ 409

Σημαντικό περιορισμό της συμβατικής ελευθερίας στο δίκαιο της ποινικής ρήτηρας θεσπίζει η ΑΚ 409, που προβλέπει δικαστική μείωση της ποινής που είναι «δυσανάλογα μεγάλη». Η διάταξη είναι αναγκαστικού δικαίου, πράγμα το οποίο σημαίνει ότι τα μέρη δεν μπορούν να αποκλίνουν από τη ρύθμισή της με χωριστή συμφωνία. Αποβλέπει στην προστασία του οφειλέτη της ποινής από τον κίνδυνο να του επιβληθεί ποινική ρήτρα σε υπέρογκα ύψη.

Η ρύθμιση είναι εκδήλωση της αρχής της καλής πίστης και της αρχής της αναλογικότητας (που είναι και αυτή έκφραση της καλής πίστης). Η αρχή επιβάλλει την ύπαρξη αναλογίας μεταξύ του προβλεπόμενου μέτρου (εδώ, της ποινικής ρήτηρας) και του επιδιωκόμενου σκοπού. Όταν η ποινική ρήτρα είναι υπέρογκη, υπάρχει ακριβώς η δυσαναλογία μέσου και σκοπού. Εφόσον ο σκοπός τον οποίον εξυπηρετεί η ποινική ρήτρα μπορεί να ικανοποιηθεί και με ηπιότερα μέσα, δηλαδή με μικρότερο ποσό, επιβάλλεται η μείωσή της στο προσήκον μέτρο. Χωρίς την ειδική διάταξη ΑΚ 409 η προστασία του οφειλέτη θα προέκυπτε ενδεχομένως από τις ΑΚ 281, 288 ή ίσως και από τις ΑΚ 178, 179 ή άλλες γενικές διατάξεις. Σήμερα μάλιστα, προστασία είναι δυνατή και από τον νόμο 2251/1994 για την προστασία των καταναλωτών, που προβλέπει ως καταχρηστικό και άρα άκυρο τον όρο που επιβάλλει στον καταναλωτή, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης της παροχής του, «υπέρμετρη οικονομική επιβάρυνση». Δεδομένου μάλιστα ότι η αρχή της αναλογικότητας έχει σήμερα ρητή συνταγματική κατοχύρωση, η μείωση της υπέρμετρης ποινής αποτελεί και συνταγματική επιταγή.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> βλ. Απόσ.Σ. Γεωργιάδης-Σταθόπουλος Μ., «Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», σελ.312

### 2.6.3 Προϋποθέσεις

Ουσιαστική προϋπόθεση για την εφαρμογή της διάταξης είναι το «δυσανάλογα μεγάλο» ύψος της ποινής. Η διατύπωση ενέχει σύγκριση της ποινής με κάποιο άλλο μέγεθος, που κατά βάση είναι το προσβαλλόμενο συμφέρον του δανειστή, δηλαδή το ύψος της μη εκπληρωμένης παροχής του οφειλέτη και η έκταση της πιθανής ζημίας του δανειστή (περιουσιακής, αλλά και ηθικής). Δεν αρκεί να υπάρχει διαφορά στα δύο μεγέθη, αφού η ποινή δεν έχει (ή δεν έχει μόνο) αποζημιωτικό χαρακτήρα κι έπειτα μία εύλογη υπεροχή του ύψους της ποινής έναντι του ύψους της ζημίας είναι ανεκτή (ως πίεση για τον οφειλέτη). Ούτε αρκεί, απλώς η ποινή να είναι μεγάλη. Χρειάζεται δυσανάλογα μεγάλη ποινή, που καθιστά την παραπάνω διαφορά αδικαιολόγητη.

Από τον μη αποζημιωτικό χαρακτήρα της ποινής συνάγεται, ότι το μέγεθος της ποινής δεν είναι το μόνο κρίσιμο κριτήριο για την εκτίμηση της δυσαναλογίας της. Κρίσιμα κριτήρια που θα ληφθούν υπόψη από τον δικαστή για τον σκοπό είναι επίσης η έκταση<sup>26</sup> της συμβατικής παράβασης (δευτερευόντως και ο βαθμός του πταίσματος του οφειλέτη) σε σχέση με τα πληγέντα συμφέροντα (περιουσιακά ή ηθικά) του δανειστή, η τυχόν ωφέλεια του οφειλέτη από τη μη εκπλήρωση, η αξία της αντιπαροχής, ενδεχόμενες απώτερες συνέπειες της μη εκπλήρωσης, η οικονομική κατάσταση των μερών κλπ. Οι τυχόν μεταβαλλόμενες συνθήκες μετά τη συνομολόγηση της ποινικής ρήτηρας, που μπορεί να έχουν επίπτωση στο δυσανάλογο, θα πρέπει επίσης να ληφθούν υπόψη.

Επομένως δεν απαιτείται να καθορισθεί εκ των προτέρων ο ακριβής χρόνος κρίσης του δυσαναλόγου. Ο δικαστής θα κρίνει το θέμα. Μόνο το γεγονός της μη πρόκλησης ζημίας ή μεγάλης ζημίας στον δανειστή δεν αρκεί για την αποδοχή του δυσαναλόγου, αφού για την κατάπτωση της ποινής η ζημία δεν αποτελεί προϋπόθεση.

Δικαστική προϋπόθεση είναι η αίτηση του οφειλέτη στο δικαστήριο για τη μείωση της ποινής και η έκδοση δικαστικής απόφασης που τη μειώνει. Συνήθως λέγεται ότι η αίτηση για τη μείωση της ποινής πρέπει να ασκηθεί μετά την κατάπτωση της ποινής, γιατί πριν απ' αυτήν δεν έχουν διαμορφωθεί πλήρως τα (μεταβαλλόμενα) κριτήρια βάσει των οποίων ο δικαστής θα κρίνει τη δυσαναλογία, ο δε οφειλέτης αναμένεται ότι φυσιολογικά θα μπορεί ακόμη να αποφύγει την αθέτηση των υποχρεώσεών του και την κατάπτωση της ποινής. Αυτό μπορεί να θεωρηθεί κατ' αρχήν σωστό, δεν πρέπει όμως να αναχθεί σε απόλυτο δόγμα, αφού ο νόμος δεν το προβλέπει. Είναι δυνατό, κατ' εξαίρεση, να υπάρχουν ικανά στοιχεία για τον δικαστή και έννομο συμφέρον για τον οφειλέτη να γίνει η μείωση πριν από την κατάπτωση. Η μείωση είναι δυνατό να ζητηθεί και μετά την καταβολή όλης ή μέρους της

<sup>26</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.422

ποινής, εφόσον βέβαια κριθεί ότι το γεγονός της καταβολής δεν αποτελεί στοιχείο υπέρ της έλλειψης δυσαναλογίας.

Η δικαιοπλαστική εξουσία του δικαστή είναι σχετικά μεγάλη. Τα κριτήρια, βάσει των οποίων ο δικαστής θα κρίνει, αν και πόση μείωση της ποινής θα αποφασίσει, είναι αυτά που αναφέρθηκαν παραπάνω.

#### **2.6.4 ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ**

Η μείωση της ποινής επέρχεται με τη δικαστική απόφαση, που είναι διαπλαστική, δηλαδή από και δια αυτής διαπλάσσεται μία νέα έννομη κατάσταση<sup>27</sup>. Πριν από την απόφαση η δυσανάλογη ποινή είναι ισχυρή. Αν τυχόν ο οφειλέτης είχε καταβάλλει ως ποινή περισσότερο από το ποσό στο οποίο αυτή μειώνεται με τη δικαστική απόφαση, θα αναζητήσει το επιπλέον καταβληθέν με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό ΑΚ 904 επ..

---

<sup>27</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.423

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

## ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΓΓΥΗΣΗΣ

### 3.1 ΕΝΝΟΙΑ

Η έννοια της σύμβασης εγγύησης είναι η ανάληψη από τον εγγυητή της υποχρέωσης απέναντι στον δανειστή να εκπληρώσει την παροχή του πρωτοφειλέτη, αν δεν το κάνει ο τελευταίος, ενώ σκοπός της είναι η εξασφάλιση της απαιτήσεως του δανειστή κατά του πρωτοφειλέτη, δηλαδή η εξασφάλιση της (ξένης) πιστώσεως του δανειστή<sup>28</sup> προς τον πρωτοφειλέτη. Ρυθμίζεται από τα άρθρα 847-869 του ΑΚ.

Η έννοια του όρου ευθύνη είναι ταυτόσημη με την έννοια του όρου ενοχή, με συνέπεια ο εγγυητής να ενέχεται και με την περιουσία του προς πληρωμή στο δανειστή του χρέους του πρωτοφειλέτη. Εγγύηση μπορεί να δοθεί υπό αίρεση ή προθεσμία για κύρια οφειλή που είναι χωρίς αίρεση ή προθεσμία.

### 3.2 ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΓΓΥΗΣΗΣ

#### 3.2.1 Σύμβαση αφηρημένη και ετεροβαρής

Η εγγύηση είναι μια συναινετική σύμβαση αφηρημένη (με την έννοια ότι δεν εξαρτάται από εσωτερική σχέση) και ετεροβαρής αφού μόνο ο εγγυητής δεσμεύεται. Αν συμφωνηθεί αμοιβή του εγγυητή από το δανειστή, όπως π.χ. συμβαίνει με τις τράπεζες, που δίνουν εγγύηση μόνο με αμοιβή, κατά μία γνώμη<sup>29</sup>, η εγγύηση δεν γίνεται αμφοτεροβαρής, αλλά πρόκειται για μια ιδιαίτερη σύμβαση που ρυθμίζεται, σύμφωνα με τη θέληση των μερών από τις διατάξεις της εγγυήσεως, χωρίς όμως να χρειάζεται ο έγγραφος τύπος της ΑΚ 849, ενώ κατ' άλλη γνώμη η εγγύηση μεταβάλλεται σε σύμβαση αμφοτεροβαρή.

#### 3.2.2 Ο παρεπόμενος χαρακτήρας της σύμβασης εγγυήσεως

Η σύμβαση εγγύησης θεωρείται ότι έχει πάντοτε και κατ' ανάγκη παρεπόμενο χαρακτήρα, αν τυχόν συμφωνηθεί να μην ευθύνεται ο εγγυητής

---

<sup>28</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.362

<sup>29</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.362

κατά τρόπο παρεπόμενο, η σύμβαση δεν θα είναι εγγύηση, ακόμη κι αν χαρακτηρίζεται έτσι. Ούτε η παραίτηση του εγγυητή από τον χαρακτήρα αυτό της εγγυήσεως είναι νοητή, γιατί τότε δεν θα υπάρχει εγγύηση αλλά κάποια άλλη σχέση<sup>30</sup>. Ο παρεπόμενος χαρακτήρας της εγγυήσεως εκδηλώνεται τόσο στη σύστασή της όσο και στη λειτουργία και στην απόσβεσή της. Ο παρεπόμενος χαρακτήρας όμως της σύμβασης εγγυήσεως δεν σημαίνει ούτε ότι κατ' ανάγκη ο τόπος εκπληρώσεως της μη χρηματικής παροχής είναι ο ίδιος για τον πρωτοφειλέτη και για τον εγγυητή, ούτε ότι κατ' ανάγκη το ίδιο δίκαιο εφαρμόζεται και στην κύρια οφειλή και στην εγγύηση.

### **3.2.3 Ο επικουρικός χαρακτήρας της σύμβασης εγγυήσεως**

Η ενοχή από την εγγύηση είναι κατά βάση επικουρική, δηλαδή ο εγγυητής ενέχεται κατά δεύτερο λόγο, μετά τον πρωτοφειλέτη. Συγκεκριμένα ο εγγυητής μπορεί να αρνηθεί να ικανοποιήσει το δανειστή, αν ο τελευταίος δεν έχει επιχειρήσει προηγουμένως να ικανοποιηθεί από τον οφειλέτη με αναγκαστική εκτέλεση, η οποία έχει αποβεί άκαρπη (ΑΚ 855, ένσταση διζήσεως). Ο επικουρικός όμως χαρακτήρας δεν είναι αναγκαίος ούτε υπάρχει πάντοτε, χωρίς η σύμβαση να παύει γι' αυτό το λόγο να είναι εγγύηση, π.χ. ο εγγυητής μπορεί να παραιτηθεί εκ των προτέρων από την ένσταση διζήσεως, με αποτέλεσμα ο δανειστής να μπορεί να στραφεί αμέσως κατά αυτού χωρίς να επιχειρήσει προηγουμένως να εισπράξει την απαίτησή του από τον οφειλέτη.<sup>31</sup>

## **3.3 ΣΥΝΑΨΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΓΓΥΗΣΕΩΣ**

Η εγγύηση καταρτίζεται μεταξύ εγγυητή και δανειστή χωρίς σύμπραξη ή συναίνεση του πρωτοφειλέτη, που μπορεί να μη θέλει ή να μη ξέρει καν ότι κάποιος εγγυάται για την οφειλή του. Η συγκατάθεση όμως του πρωτοφειλέτη έχει σημασία κυρίως για την άσκηση εναντίον του της αναγωγής του εγγυητή που ικανοποίησε το δανειστή. Δηλαδή ο εγγυητής που ικανοποίησε το δανειστή μπορεί να στραφεί με αγωγή κατά του πρωτοφειλέτη για να εισπράξει ότι κατέβαλε. Γι' αυτό δεν αποκλείεται και συχνά συμβαίνει να υπάρχουν συμφωνίες, όχι απαραίτητα έγγραφες, μεταξύ εγγυητή και οφειλέτη που ρυθμίζουν τις μεταξύ τους σχέσεις (εντολή, δωρεά, μίσθωση έργου) ή οι σχέσεις τους να ρυθμίζονται από τις διατάξεις περί διοικήσεως αλλότριων.

Η δήλωση του εγγυητή πρέπει να περιέχει με σαφήνεια, έστω κι όχι ρητά, τη βούλησή του να δώσει εγγύηση για ορισμένο ποσό ή μέχρι ορισμένο ποσό ή απεριόριστα. Βέβαια, αν δεν αναφέρεται το ποσό για το οποίο δίνεται η εγγύηση, ο εγγυητής θα ευθύνεται για ότι και ο πρωτοφειλέτης. Στη δήλωσή

<sup>30</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.363

<sup>31</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.363

του ο εγγυητής μπορεί ρητά να ορίσει, ότι η εγγύησή του θα ισχύει κι αν ακόμη ο δανειστής δώσει στον πρωτοφειλέτη προθεσμία εξοφλήσεως του χρέους ή ότι θα ισχύει και μετά το θάνατό του<sup>32</sup>. Η δήλωση εγγυήσεως που γίνεται «εν λευκώ», χωρίς δηλαδή να αναφέρεται ο εγγυητής σε συγκεκριμένο δανειστή που ίσως του είναι άγνωστος ή δεν έχει γίνει ακόμη δανειστής, είναι κατά βάση έγκυρη, αρκεί να γίνει αποδεκτή από το δανειστή και οι ελλείψεις της να συμπληρώνονται σύμφωνα με τη θέληση του εγγυητή, διαφορετικά μπορεί να ακυρωθεί και πρόκειται για ένα είδος εγγυήσεως μελλοντικής οφειλής.

Η δήλωση εγγυήσεως πρέπει να ερμηνεύεται στενά και υπέρ του εγγυητή. Αν π.χ. εγγυηθεί κάποιος για την πληρωμή μισθωμάτων, θα ευθύνεται μόνο γι' αυτά κι όχι για τις άλλες συμβατικές υποχρεώσεις του μισθωτή (π.χ. πληρωμή κοινοχρήστων κλπ). Αν πάλι εγγυηθεί για την καλή εκπλήρωση από μέρους του μισθωτή των συμβατικών του υποχρεώσεων, θα ευθύνεται για όλες αυτές τις υποχρεώσεις.

Η σύμβαση εγγυήσεως μπορεί να γίνει και με αντιπρόσωπο. Αντιπρόσωπος μπορεί να είναι και ο ίδιος ο οφειλέτης, που τότε θα εγγυηθεί το χρέος του για λογαριασμό του εγγυητή. Η πληρεξουσιότητα που δίνει ο εγγυητής στον οφειλέτη-αντιπρόσωπό του πρέπει να είναι έγγραφη.

### **3.4 ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΕΓΓΥΗΤΗ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΣΤΗ**

#### **3.4.1 Αρχές που διέπουν τη σχέση εγγυητή – δανειστή**

Η σχέση μεταξύ του εγγυητή και του δανειστή διαμορφώνεται αφενός βάσει της αρχής του παρεπόμενου και αφετέρου βάσει της αρχής της επικουρικότητας.

Πρώτη έκφραση του παρεπόμενου χαρακτήρα της εγγύησης αποτελεί η εξάρτηση του κύρους της από την ύπαρξη της κύριας οφειλής. Επομένως, αν η εγγύηση παρασχεθεί για ορισμένη οφειλή και αυτή είτε δεν γεννήθηκε καθόλου (π.χ. λόγω ακυρότητας) είτε έχει ήδη αποσβεσθεί (π.χ. λόγω εκπλήρωσης)<sup>33</sup>, τότε και η εγγύηση είτε μένει χωρίς αντικείμενο είτε αποσβέννεται και ο δανειστής δεν έχει αξίωση κατά του εγγυητή.

Η δεύτερη έκφραση της αρχής του παρεπόμενου βρίσκεται στην ΑΚ 851 και αναφέρεται στην ευθύνη του εγγυητή. Σύμφωνα με τη διάταξη, η έκταση της υποχρέωσης του εγγυητή καθορίζεται από την έκταση που έχει κάθε φορά η κύρια οφειλή. Η ρύθμιση αυτή αποτελεί ενδοτικό δίκαιο και ισχύει εφόσον ο δανειστής και ο εγγυητής δεν έχουν προβλέψει κάτι διαφορετικό. Έτσι είναι δυνατή συμφωνία για μειωμένη ευθύνη του εγγυητή, όπως ευθύνη για μέρος του χρέους του πρωτοφειλέτη. Αντίθετα δεν είναι έγκυρη ως εγγύηση η συμφωνία μεταξύ δανειστή και εγγυητή περί ευθύνης του τελευταίου για ποσό

<sup>32</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.364

<sup>33</sup> βλ. Απόστ. Σ. Γεωργιάδης, «Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», σελ.264



μεγαλύτερο από το χρέος του οφειλέτη, διότι κάτι τέτοιο είναι αντίθετο με την αρχή του παρεπόμενου.,

### 3.4.2 Ενστάσεις του εγγυητή κατά του δανειστή

Ο εγγυητής που ενάγεται από το δανειστή για την εκπλήρωση της οφειλής του από τη σύμβαση εγγύησης, μπορεί να προτείνει προς απόκρουση της ευθύνης του δύο ειδών ενστάσεις: αφενός τις μη προσωποπαγείς ενστάσεις που έχει ο πρωτοφειλέτης κατά του δανειστή και αφετέρου τις δικές του προσωπικές ενστάσεις κατά του δανειστή.

#### 3.4.2.1 Μη προσωποπαγείς ενστάσεις του πρωτοφειλέτη

Ως προσωποπαγείς και συνεπώς μη δυνάμενες να προβληθούν από τον εγγυητή χαρακτηρίζονται οι ενστάσεις που συνδέονται στενά με το πρόσωπο του πρωτοφειλέτη.

Μη προσωποπαγείς και συνεπώς δυνάμενες να προβληθούν από τον εγγυητή είναι όλες εκείνες οι ενστάσεις που δεν έχουν να κάνουν με το πρόσωπο του οφειλέτη. Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένες από αυτές:

**α) ένσταση απόσβεσης του χρέους:** Ο εγγυητής μπορεί να προτείνει την ένσταση αυτή στις περιπτώσεις που το χρέος<sup>34</sup> αποσβέστηκε λόγω π.χ. εκπλήρωσης της κύριας οφειλής, άφεσης χρέους κ.λ.π.

**β) ένσταση συμψηφισμού:** Ο εγγυητής μπορεί να προτείνει σε συμψηφισμό της απαίτησης του δανειστή εναντίον του μία απαίτηση του πρωτοφειλέτη κατά του δανειστή.

**γ) ένσταση ακυρότητας της κύριας οφειλής:** Ο εγγυητής μπορεί να προτείνει την ένσταση ακυρότητας της σύμβασης από την οποία πηγάζει η κύρια οφειλή λόγω π.χ. παράβασης απαγορευτικού νόμου.

**δ) ένσταση παραγραφής:** Ο εγγυητής μπορεί επίσης να προτείνει την ένσταση παραγραφής της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Αν όμως η εγγύηση δόθηκε μετά την παραγραφή της ασφαλιζόμενης απαίτησης, τότε ο εγγυητής δεν ευνοείται, αφού η εγγύηση παρασχέθηκε με σκοπό την εξασφάλιση του δανειστή ακριβώς από τον κίνδυνο είσπραξης λόγω της παραγραφής.

#### 3.4.2.2 Ενστάσεις του ίδιου του εγγυητή

Ο εγγυητής, εναγόμενος από το δανειστή, μπορεί να αντιτάξει αφενός ενστάσεις από την ίδια τη σύμβαση εγγυήσεως και αφετέρου την ένσταση διζήσεως:

---

<sup>34</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.380

**α) Ενστάσεις από τη σύμβαση εγγύησης:** Πρόκειται για ενστάσεις που πηγάζουν από τη σχέση εγγυητή-δανειστή και όχι από τη σχέση εγγυητή-πρωτοφειλέτη, στην οποία ο δανειστής είναι τρίτος. Για παράδειγμα ο εγγυητής μπορεί να προτείνει σε συμψηφισμό της απαίτησης του δανειστή δική του ανταπαίτηση κατ' αυτού ή να επικαλεστεί την ακυρότητα της σύμβασης ή την παραγραφή της απαίτησης του δανειστή εναντίον του.

**β) ένσταση διζήσεως:** Σύμφωνα με την ΑΚ 855 ο εγγυητής έχει δικαίωμα να αρνηθεί την καταβολή της οφειλής προς το δανειστή που στρέφεται εναντίον του, ωστόσο ο δανειστής επιχειρήσει αναγκαστική εκτέλεση εναντίον του πρωτοφειλέτη και αυτή αποβεί άκαρπη. Άκαρπη αποβαίνει η εκτέλεση όταν ο πρωτοφειλέτης δεν έχει καθόλου περιουσία ή η περιουσία του δεν επαρκεί για την ικανοποίηση του δανειστή<sup>35</sup>. Πρόκειται για τη λεγόμενη ένσταση διζήσεως, η οποία αποτελεί την κυριότερη έκφραση του επικουρικού και επιβοηθητικού χαρακτήρα της εγγύησης. Η ρύθμιση αυτή, ωστόσο, είναι ενδοτικού δικαίου και μπορεί έγκυρα να αποκλειστεί, π.χ. με ρητή παραίτηση του εγγυητή ή με ανάληψη ευθύνης ως αυτοφειλέτης. Στην πράξη μάλιστα, ιδίως στο πλαίσιο των τραπεζικών συναλλαγών, η παραίτηση από την ένσταση διζήσεως και η ανάληψη από τον εγγυητή της ευθύνης ως αυτοφειλέτη αποτελούν τον κανόνα.

## **3.5 ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΕΓΓΥΗΤΗ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΦΕΙΛΕΤΗ**

### **3.5.1 Νομική φύση**

Η παροχή της εγγύησης στηρίζεται κατά κανόνα σε έννομη σχέση ανάμεσα στον εγγυητή και στον πρωτοφειλέτη, η οποία ονομάζεται και εσωτερική, αφού δεν επηρεάζει τις σχέσεις του εγγυητή προς το δανειστή. Η εσωτερική αυτή σχέση είναι συνήθως άμισθη εντολή (ΑΚ 713), σύμβαση έργου με αντικείμενο την έμμισθη διαχείριση υποθέσεων του πρωτοφειλέτη, σύμβαση εργασίας ή σύμβαση δωρεάς.

### **3.5.2 Δικαίωμα αναγωγής**

Αν ο εγγυητής ικανοποιήσει το δανειστή, ανακύπτει το ζήτημα της δυνατότητας αναγωγής του εγγυητή κατά του πρωτοφειλέτη. Το κατά πόσο ο εγγυητής θα μπορεί να στραφεί με τη σειρά του κατά του πρωτοφειλέτη και να αναζητήσει όσα κατέβαλε στον δανειστή, θα προσδιοριστεί με βάση την εσωτερική σχέση που τον συνδέει με τον πρωτοφειλέτη. Έτσι, π.χ., ο εγγυητής μπορεί να στραφεί κατά του πρωτοφειλέτη αν ενήργησε ως εντολοδόχος δυνάμει του 722 ΑΚ, το οποίο αναφέρεται στην αξίωση του εντολοδόχου κατά του εντολέα του για απόδοση δαπανών που έγιναν για την

<sup>35</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.382

κανονική εκτέλεση της εντολής. Αντίθετα, ο εγγυητής δεν θα μπορεί να στραφεί κατά του οφειλέτη αν π.χ. αιτία της ανάληψης της εγγύησης ήταν δωρεά του εγγυητή προς τον πρωτοφειλέτη.

### 3.5.3 Υποκατάσταση

Ο νόμος παρέχει στον εγγυητή που ικανοποίησε το δανειστή μία πρόσθετη εξασφάλιση προς στήριξη του δικαιώματος αναγωγής. Έτσι κατά την ΑΚ 858 ο εγγυητής που ικανοποίησε το δανειστή και δικαιούται αναγωγής υποκαθίσταται στα δικαιώματα του δανειστή. Υποκατάσταση σημαίνει ότι η απαίτηση του δανειστή κατά του πρωτοφειλέτη, την οποία ικανοποίησε ο εγγυητής, δεν αποσβένεται<sup>36</sup>, αλλά μεταβιβάζεται εκ του νόμου και ανεξάρτητα από τη θέληση του δανειστή στον εγγυητή. Κατ' αυτό τον τρόπο ο εγγυητής υπέχει πλέον έναντι του πρωτοφειλέτη τη θέση που είχε πριν ο δανειστής. Η υποκατάσταση καλύπτει όλα τα ποσά που κατέβαλε ο εγγυητής στον δανειστή και όφειλε να καταβάλει ο πρωτοφειλέτης (κεφάλαιο, τόκους, δαπάνες κ.λ.π.).

Κατά κανόνα ο εγγυητής έχει δύο αξιώσεις κατά του πρωτοφειλέτη: την απαίτηση από την εσωτερική σχέση που τους συνδέει και την απαίτηση του δανειστή που του μεταβιβάστηκε εκ του νόμου. Ο δανειστής μπορεί να ασκήσει είτε τη μία είτε και τις δύο απαιτήσεις παράλληλα, θα ικανοποιηθεί όμως μία φορά.

## 3.6 ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΤΗΣ ΕΓΓΥΗΣΗΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω οι λόγοι απόσβεσης της ενοχής από τη σύμβαση εγγύησης, οι οποίοι είναι:

1. Κατά την ΑΚ 862 ο εγγυητής ελευθερώνεται εφόσον από πταίσμα του δανειστή έγινε αδύνατη η ικανοποίησή του από τον πρωτοφειλέτη. Στην πράξη με τον όρο «πταίσμα» του δανειστή μεταφράζεται η αδιαφορία του ή η καθυστέρησή του να επιδιώξει την είσπραξη της οφειλής πριν ο πρωτοφειλέτης καταστεί αναξιόχρεος.

2. Κατά την ΑΚ 863 ο εγγυητής ελευθερώνεται αν ο δανειστής παραιτηθεί από ασφάλειες που υπήρχαν αποκλειστικά για την απαίτησή του για την οποία είχε δοθεί και η εγγύηση, με αποτέλεσμα να ζημιωθεί ο εγγυητής. Με τον όρο «ασφάλειες» εννοείται κάθε δικαίωμα και προνόμιο που είχε παραχωρηθεί με σύμβαση ή από το νόμο στον δανειστή για την εξασφάλισή του.

3. Η ΑΚ 864 προβλέπει ότι ο εγγυητής ελευθερώνεται όταν αποσβεστεί η κύρια οφειλή. Η απόσβεση της εγγύησης είναι ανεξάρτητη από το λόγο απόσβεσης της κύριας οφειλής, ο οποίος μπορεί να αποσβεστεί λόγω καταβολής, συμβιβασμού κ.λ.π.

---

<sup>36</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.390

4.Ο εγγυητής ελευθερώνεται επίσης με την πάροδο του χρόνου για τον οποίο έχει συμφωνήσει ότι θα ευθύνεται. Αυτό μπορεί αφενός να σημαίνει ότι η ενοχή από την εγγύηση αποσβένεται μετά την πάροδο του παραπάνω χρονικού σημείου και αφετέρου ότι ο εγγυητής θα ευθύνεται μόνο για τα χρέη του πρωτοφειλέτη που θα γεννηθούν μέσα σε αυτή την προθεσμία. Εγγύηση για ορισμένο χρόνο έχουμε μόνο στην πρώτη περίπτωση. Στη δεύτερη υπάρχει απλώς περιορισμός των ασφαλιζομένων απαιτήσεων με αναφορά στο χρόνο γένεσής τους.

5.Απόσβεση της ενοχής από την εγγύηση υπάρχει στην περίπτωση στερητικής αναδοχής χρέους, όταν δηλαδή κάποιος τρίτος με σύμβαση που συνάπτει με το δανειστή αναδέχεται ξένο χρέος, έτσι ώστε να υπεισέλθει αυτός στη θέση του οφειλέτη και ο τελευταίος να απαλλαγεί<sup>37</sup>. Αν, όμως, ο εγγυητής συναίνεσε στην αναδοχή, τότε κατά την ΑΚ 475 παρ. 1 δεν απαλλάσσεται, αλλά ευθύνεται πλέον για την εκπλήρωση του χρέους από το νέο οφειλέτη.

6. Η ενοχή του εγγυητή αποσβένεται περαιτέρω με σύμβαση άφεσης χρέους μεταξύ αυτού και του δανειστή. Το ίδιο αποτέλεσμα έχει και η άφεση χρέους μεταξύ δανειστή και οφειλέτη, αφού με την απόσβεση της ασφαλιζόμενης απαίτησης ελευθερώνεται και ο εγγυητής (ΑΚ 864).

7. Ο θάνατος του εγγυητή, του δανειστή ή του πρωτοφειλέτη δεν επηρεάζει κατ' αρχήν την ευθύνη από τη σύμβαση εγγύησης, καθώς στις θέσεις των ως άνω υπεισέρχονται οι κληρονόμοι τους, οι οποίοι και ευθύνονται όπως οι προκάτοχοί τους.

## **3.7 ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΕΙΔΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΓΓΥΗΣΕΩΣ**

### **3.7.1 Η μετεγγύηση**

Ο μετεγγυητής εγγυάται στο δανειστή, ότι ο εγγυητής θα εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση εγγυήσεως. Πρωτοφειλέτης γι' αυτόν είναι ο εγγυητής, γι' αυτό κι έχει κατά του εγγυητή όσα δικαιώματα έχει ο εγγυητής κατά του πρωτοφειλέτη. Μπορεί ακόμη να προβάλλει τις ενστάσεις που έχει ο εγγυητής. Αν η εγγύηση είναι άκυρη, άκυρη είναι και η μετεγγύηση, ακόμη κι αν η κύρια οφειλή είναι έγκυρη.

### **3.7.2 Η αντεγγύηση**

Ο αντεγγυητής παρέχει την εγγύηση στον εγγυητή ότι ο πρωτοφειλέτης θα εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του και μάλιστα ότι η αναγωγή του εγγυητή κατά του πρωτοφειλέτη θα ευοδωθεί. Ο αντεγγυητής, όταν καταβάλλει στον εγγυητή, εκπληρώνει δική του συμβατική υποχρέωση, η παροχή του δεν δημιουργεί απόσβεση της ενοχής του πρωτοφειλέτη που εξακολουθεί να υπάρχει προς τον αντεγγυητή.

---

<sup>37</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.393

### 3.7.2 Η εγγύηση για το έλλειπον

Ο εγγυητής σ' αυτήν την περίπτωση ευθύνεται για ενδεχόμενη ζημία του δανειστή από τη μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του πρωτοφειλέτη. Πρόκειται για κανονική εγγύηση<sup>38</sup>, με τη διαφορά ότι ο δανειστής που ενάγει, πρέπει αυτός να αποδείξει τη ζημία του από τη μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του οφειλέτη του. Εν προκειμένω η προβολή της ενστάσεως διζήσεως δεν θα έχει νόημα.

## B2. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ

---

<sup>38</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.395

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

## ΕΝΕΧΥΡΟ

### 4.1 ΕΝΝΟΙΑ

Το ενέχυρο είναι δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης του δανειστή μιας απαίτησης από την αξία ενός κινητού πράγματος και διέπεται από τα άρθρα 1209-1256 του Αστικού Κώδικα. Συνεπώς τα εννοιολογικά στοιχεία του ενεχύρου επί πράγματος είναι: κινητό πράγμα, ασφαλιζόμενη απαίτηση και προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή.

Το ενέχυρο πράγματος στην παραδοσιακή του μορφή, δηλαδή με το πράγμα στην κατοχή του δανειστή, ανταποκρίνεται σε παρωχημένες εποχές με απλές και περιορισμένες σε έκταση οικονομικές συναλλαγές. Προϋποθέτει ένα σύστημα κλειστής οικονομίας γιατί ο δανειστής<sup>39</sup>, για να έχει στην κατοχή του τα ενεχυράσματα, πρέπει είτε να διαθέτει δυνατότητες φύλαξής τους (αποθηκευτικούς χώρους, προσωπικό κλπ.) είτε ο αριθμός των ενεχυρασμάτων να είναι μικρός, οπότε αντίστοιχα μικρός θα είναι και ο αριθμός των σχετικών οικονομικών συναλλαγών. Επιφέρει βραδύτητα στις συναλλαγές, γιατί το ενεχύρασμα δεν μπορεί να εκτεθεί, επιδειχθεί, δοκιμαστεί και τελικά παραδοθεί στον αγοραστή για άμεση απόλαυση, όσο χρόνο το κατέχει ο δανειστής δηλαδή δεν μπορεί να είναι εμπόρευμα. Τέλος η εκμετάλευση του πράγματος πρέπει να μην είναι απαραίτητη στον κύριό του, αφού αυτός στερείται τη φυσική εξουσία. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το παραδοσιακό ενέχυρο – με εξαίρεση το ενέχυρο σε αξιόγραφο - δεν είναι κατάλληλο μέσο εξασφάλισης της πίστης στη σύγχρονη συναλλακτική ζωή. Είναι απρόσφορο τόσο στον μικρό πιστολήπτη επιχειρηματία (μικρέμπορο, γεωργό, επαγγελματία κλπ.) όσο και στον μεγάλο πιστοδότη (τράπεζες κλπ.).

#### 4.1.1 Κινητό πράγμα

---

<sup>39</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», Τρίτη Έκδοση, σελ. 255-257

Αποκλειστικό αντικείμενο του ενεχύρου πράγματος και ειδοποιός διαφορά από την υποθήκη είναι ξένο κινητό πράγμα (ενεχύρασμα). Ακριβέστερα, αντικείμενο του ενεχύρου είναι το δικαίωμα κυριότητας πάνω στο κινητό, αφού μόνο δικαιώματα εκποιούνται.

Ενέχυρο μπορεί να συσταθεί πάνω σε κινητό, ατομικά ορισμένο (αρχή της ειδικότητας), που δεν είναι εκτός συναλλαγής και είναι δεκτικό εκποίησης. Ακατάσχετα με την έννοια του νόμου (άρθρο 953 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας) μπορούν να ενεχυραστούν, αν ο οφειλέτης/ενεχυραστής παραιτηθεί από το ακατάσχετο, αφού η απαγόρευση κατάσχεσης έχει ταχθεί προς το συμφέρον του κυρίου του πράγματος, ο οποίος το ενεχυριάζει.

Ενέχυρο μπορεί να συσταθεί πάνω σε οποιοδήποτε κινητό, αδιάφορο αν ο ενεχυραστής έχει πλήρη ή ψιλή κυριότητα<sup>40</sup>. Αν η κυριότητα του ενεχυραστή είναι ψιλή, η επικαρπία προηγείται του ενεχύρου (κανόνας της χρονικής προτεραιότητας) και σε περίπτωση πλειστηριασμού του πράγματος, ο υπερθεματιστής αποκτά επίσης ψιλή κυριότητα.

Η σύσταση ενεχύρου είναι δυνατή και πάνω σε αναλωτά πράγματα, ιδίως χρήματα. Στην περίπτωση αυτήν η εξασφάλιση του δανειστή μπορεί να γίνει κατά δύο τρόπους: Α) Ο οφειλέτης να δώσει τα αναλωτά εξατομικευμένα (π.χ. χρήματα σε σφραγισμένο φάκελο) στον δανειστή, οπότε αυτός, αν μεν το ασφαλιζόμενο χρέος εξοφληθεί, υποχρεούται να τα αποδώσει αυτούσια, αν όμως δεν εξοφληθεί, δικαιούται να ικανοποιηθεί με αυτοκαταβολή. Β) Ο οφειλέτης να παραδώσει τα αναλωτά (π.χ. 1000 κιλά σιτάρι) στον δανειστή παρέχοντάς του συγχρόνως και την εξουσία να τα αναλώσει, οπότε ο τελευταίος μετά την εξόφληση του ασφαλιζόμενου χρέους υποχρεούται να αποδώσει ίση ποσότητα.

#### **4.1.2 Ασφαλιζόμενη απαίτηση**

Η ύπαρξη ενεχύρου δεν είναι δυνατή χωρίς την ύπαρξη απαίτησης, την οποία να ασφαλίζει. Ενέχυρο μπορεί να συσταθεί υπέρ οποιασδήποτε χρηματικής ή τουλάχιστον αποτιμητής σε χρήμα αξίωσης, αδιάφορο αν συνίσταται σε πράξη ή σε παράλειψη, αν πηγάζει από δικαιοπραξία ή από τον νόμο (π.χ. αξίωση από αδικοπραξία). Οφειλέτης της ασφαλιζόμενης απαίτησης μπορεί να είναι είτε ο κύριος του ενεχυραζόμενου πράγματος (οπότε το ίδιο πρόσωπο είναι «προσωπικός οφειλέτης» και «ενεχυρικός» οφειλέτης) είτε τρίτος (οπότε άλλος ο «προσωπικός και άλλος ο ενεχυρικός οφειλέτης, ο οποίος στην περίπτωση αυτήν ονομάζεται «τρίτος ενεχυρικός οφειλέτης»).

---

<sup>40</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», 2<sup>η</sup> Έκδοση, Αθήνα 2010, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, σελ.990

Η ασφαλιζόμενη απαίτηση πρέπει να είναι ορισμένη ή τουλάχιστον οριστή. Αυτό σημαίνει ότι για τη σύσταση του ενεχύρου δεν είναι αναγκαίος ο ακριβής ποσοτικός προσδιορισμός της απαίτησης<sup>41</sup>. Πρέπει όμως να είναι προσδιορισμένη με σαφήνεια η ενοχική σχέση, από την οποία πηγάζει η ασφαλιζόμενη απαίτηση (π.χ. το δάνειο της 8<sup>ης</sup> Αυγούστου 2005), ώστε μελλοντικά και ιδιαίτερα κατά το στάδιο της αναγκαστικής εκτέλεσης να είναι δυνατός ο ακριβής προσδιορισμός της.

### **4.1.3 Προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή**

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

Τονίστηκε παραπάνω ότι το ενέχυρο (όπως και η υποθήκη) είναι δικαίωμα αξίας. Πρέπει να προστεθεί ότι είναι δικαίωμα αξιοποίησης. Καθένας από τους δύο αυτούς όρους χαρακτηρίζει μια διαφορετική όψη του ενεχύρου. Η έκφραση «δικαίωμα αξίας» σημαίνει δικαίωμα πάνω στην αξία του πράγματος, η οποία τελικά θα πάρει τη μορφή του πλειστηριάσματος, όταν το πράγμα εκποιηθεί αναγκαστικά με πρωτοβουλία κάποιου από τους δανειστές. Ο όρος «δικαίωμα αξιοποίησης» σημαίνει επιπλέον ακριβώς την εξουσία του δανειστή να μεταβάλει το πράγμα σε αξία, σε πλειστηρίασμα, σημαίνει την εξουσία του να προκαλέσει αυτός την εκποίηση του πράγματος με αναγκαστική πώληση.

## **4.2 ΕΙΔΗ ΕΝΕΧΥΡΟΥ**

### **4.2.1 Κοινό ενέχυρο**

Είναι το παραδοσιακό ενέχυρο που συνιστάται με συμφωνία μεταξύ ενεχυραστή και ενεχυρούχου δανειστή, με έγγραφο συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό βέβαιης χρονολογίας και με παράδοση του πράγματος από τον ενεχυραστή στην οιονεί νομή του δανειστή ή με τη συναίνεση αυτού στην κατοχή τρίτου<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.990

<sup>42</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.992



## 4.2.2 Πλασματικό ενέχυρο

Είναι το συμβατικό ενέχυρο<sup>43</sup> που συνιστάται χωρίς παράδοση του πράγματος, η δημοσιότητα της εμπράγματης μεταβολής επιδιώκεται είτε με καταχώρηση της ενεχυρικής σύμβασης σε ειδικά βιβλία, που προβλέπονται από τον νόμο, είτε με άλλους τρόπους σύμφωνα με την εκάστοτε ειδική νομοθετική ρύθμιση.

## 4.2.3 Νομικό ενέχυρο

Είναι το ενέχυρο που συνιστάται όχι με συμφωνία των μερών αλλά αυτοδικαίως από τον νόμο. Η δικαιολογία της θέσπισης από τον νόμο διάφορων περιπτώσεων νόμιμου ενεχύρου είναι η ανάγκη αυξημένης προστασίας ορισμένων προσώπων για την είσπραξη ειδικών κατηγοριών απαιτήσεων τους. Για παράδειγμα, στις συμβατικές σχέσεις προβάλλει η ανάγκη προστασίας του συμβαλλομένου που εκπληρώνει λόγω της φύσης της σχέσης, πρώτος στην παροχή (π.χ. ο εκμισθωτής παραχωρεί τη χρήση του μισθίου, ο εργολάβος επισκευάζει το έργο) κι έτσι αντιμετωπίζει τον κίνδυνο να μην εισπράξει την αντιπαροχή<sup>44</sup>. Οι περιπτώσεις νόμιμου ενεχύρου είναι:

- Το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή στα πράγματα του μισθωτή και των οικείων του που εισκομίσθηκαν στο μίσθιο, εφόσον δεν είναι ακατάσχετα, για την εξασφάλιση απαιτήσεων από καθυστερούμενα μισθώματα (ΑΚ 604).
- Το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή αγροτικού κτήματος, το οποίο (ενέχυρο) εκτείνεται και στους καρπούς του μισθίου, για την εξασφάλιση της απαίτησης του εκμισθωτή για το μίσθωμα (ΑΚ 626).
- Το νόμιμο ενέχυρο του εργολάβου πάνω στα κινητά (του εργοδότη), που επισκεύασε ή κατασκεύασε και που βρίσκονται στην κατοχή του, για την εξασφάλιση των απαιτήσεων του από τη σύμβαση έργου (ΑΚ 695).
- Το νόμιμο ενέχυρο του ξενοδόχου πάνω στα εισκομιθέντα από τον πελάτη πράγματα (π.χ. αποσκευές) για την εξασφάλιση των απαιτήσεων του από την διανομή του πελάτη στο ξενοδοχείο (ΑΚ 838).

## 4.3 ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥ

Για τη σύσταση του ενεχύρου απαιτείται κατά την ΑΚ 1211 «παράδοση του πράγματος από τον κύριο στο δανειστή και συμφωνία των δύο ότι ο δανειστής αποκτά ενέχυρο στο πράγμα. Η συμφωνία απαιτείται να γίνει με

<sup>43</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.994

<sup>44</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.996

έγγραφο συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό με βέβαιη χρονολογία...». Άρα οι προϋποθέσεις σύστασης του ενεχύρου είναι: α)κυριότητα του ενεχυραστή, β)συμφωνία ενεχυραστή και δανειστή για τη σύσταση του ενεχύρου, γ)τύπος και συγκεκριμένα έγγραφο συμβολαιογραφικό<sup>45</sup> ή ιδιωτικό με βέβαιη χρονολογία και δ) παράδοση του πράγματος από τον κύριο στον δανειστή ή σε τρίτον.

#### **4.3.1 Κυριότητα του ενεχυραστή**

Η σύσταση του ενεχύρου προϋποθέτει την ύπαρξη κυριότητας του ενεχυραστή. Εντούτοις, ο νομοθέτης θέλοντας να διαφυλάξει το δανειστή από τον κίνδυνο ματαίωσης του δικαιώματός του εξαιτίας του ότι το ενεχύρασμα δεν ανήκει κατά κυριότητα στον ενεχυραστή θέσπισε την ΑΚ 1215 κατά την οποία «αν το πράγμα δεν ανήκει στον ενεχυραστή, ενέχυρο αποκτάται κατά τους όρους που αποκτάται η κυριότητα κινητού από μη κύριο».

#### **4.3.2 Συμφωνία**

Για τη σύσταση του ενεχύρου δεν αρκεί μονομερής δικαιοπραξία όπως στη σύσταση της υποθήκης αλλά απαιτείται σύμβαση. Η συμφωνία<sup>46</sup> των μερών ότι ο δανειστής αποκτά ενέχυρο πάνω στο πράγμα, αποτελεί την εμπράγματη σύμβαση, η οποία ολοκληρώνεται με την παράδοση του πράγματος. Η συμφωνία πρέπει να προσδιορίζει την ασφαλιζόμενη απαίτηση και να περιγράφει το ενεχυραζόμενο πράγμα. Η συμφωνία καταρτίζεται μεταξύ του κυρίου του πράγματος, δηλαδή του ενεχυραστή και του δανειστή. Αν ενεχυραστής δεν είναι ο ίδιος ο οφειλέτης αλλά τρίτος, δεν είναι αναγκαίο για το κύρος του ενεχύρου να συμπράξει στη συμφωνία και ο οφειλέτης.

#### **4.3.3 Τύπος**

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. Δικαιολογητικός λόγος είναι η προστασία των τρίτων, οι οποίοι πρέπει να μπορούν να αναχθούν σε ένα ασφαλές στοιχείο για να διαπιστώσουν από πότε υπάρχει το ενέχυρο, χωρίς να διατρέχουν τον κίνδυνο ενδεχόμενης προχρονολόγησης του εγγράφου από τους συμβαλλομένους.

---

<sup>45</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.998

<sup>46</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.998

#### 4.3.4 Παράδοση του πράγματος

Ως παράδοση του πράγματος νοείται η κτήση από τον ενεχυρούχο δανειστή της οιονεί νομής συνεπεία παραδόσεως του πράγματος από τον ενεχυραστή είτε απευθείας στον δανειστή είτε με τη συναίνεση του δανειστή σε τρίτον. Η παράδοση της οιονεί νομής στον ενεχυρούχο δανειστή μπορεί να γίνει με οποιονδήποτε από τους τρόπους που προλέπονται στις ΑΚ 976-978.

#### 4.4 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥΧΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ

Τα κυριότερα δικαιώματα του ενεχυρούχου δανειστή, μέχρις ότου η ασφαλιζόμενη απαίτηση καταστεί ληξιπρόθεσμη, είναι:

α) Έχει την οιονεί νομή ενεχύρου πάνω στο ενεχύρασμα. Την κατοχή μπορεί να ασκεί είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω του ενεχυροφύλακα είτε μέσω τρίτου προσώπου, στο οποίο ο ίδιος παρέδωσε το πράγμα μετά από συμφωνία με τον ενεχυραστή (π.χ. θεματοφύλακα). Ως οιονεί νομέας προστατεύεται με τις αγωγές της νομής και ως εμπράγματος δικαιούχος απολαύει την προστασία που έχει και ο κύριος.

β) Δικαιούται να παίρνει τα ωφελήματα του πράγματος<sup>47</sup>, δηλαδή τους φυσικούς και πολιτικούς καρπούς, υπό τους εξής όρους: Αν το πράγμα είναι φύσει καρποφόρο (π.χ. μετοχές ανώνυμης εταιρείας που αποδίδουν μέρισμα), εφόσον δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά ΑΚ 1221 εδ. β', σε κάθε άλλη περίπτωση, μόνο αν συμφωνήθηκε ΑΚ 1221 εδ. α'.

γ) Δικαιούται να απαιτήσει τις δαπάνες που τυχόν κατέβαλε για τη συντήρηση και βελτίωση του πράγματος κατά τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων και να αφαιρέσει το κατασκεύασμα που τυχόν προσέθεσε στο πράγμα. Οι αξιώσεις αυτές στέφονται κατά του ενεχυράσαντος, ανεξάρτητα αν αυτός είναι ο ενεχυρκός οφειλέτης ή όχι. Στο μέτρο που ο ενεχυρούχος δανειστής έχει δικαίωμα καρποληψίας, οι δαπάνες παραγωγής και συντήρησης των καρπών καταλογίζονται στα ωφελήματα.

δ) Δικαιούται, αν η ασφάλειά του κινδυνεύει από απειλούμενη καταστροφή ή ουσιώδη μείωση της αξίας του πράγματος, να τάξει στον ενεχυρικό οφειλέτη εύλογη προθεσμία για συμπλήρωση της ασφάλειας. Αν ο ενεχυρικός οφειλέτης δεν συμπληρώσει μέσα στην προθεσμία που του τάχθηκε την ασφάλεια, ο δανειστής δικαιούται να ζητήσει από το Ειρηνοδικείο του τόπου όπου βρίσκεται το ενεχύρασμα την άδεια να το εκποιήσει με εκούσιο πλειστηριασμό. Το πλειστηρίασμα «υποκαθίσταται στο πράγμα και

<sup>47</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», σελ. 263

κατατίθεται δημόσια». Έτσι, το ενέχυρο πράγματος μετατρέπεται σε ενέχυρο απαίτησης, ενώ το πράγμα που πλειστηριάστηκε ελευθερώνεται από το βάρος του ενεχύρου.

#### **4.5 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥΧΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ**

Οι κυριότερες υποχρεώσεις του ενεχυρούχου δανειστή, μέχρι ότου η ασφαλιζόμενη απαίτηση καταστεί ληξιπρόθεσμη, είναι:

α) Να φυλάει το πράγμα ευθυνόμενος για κάθε ππαίσμα<sup>48</sup>. Η υποχρέωση αυτή βαρύνει τον δανειστή, ο οποίος είτε έχει ο ίδιος την κατοχή του πράγματος είτε την παρέδωσε σε τρίτον (π.χ. θεματοφύλακα). Αντίθετα, δεν βαρύνει τον ενεχυρούχο δανειστή, όταν την κατοχή έχει ο ενεχυροφύλακας ή ο μεσεγγυούχος. Ο δανειστής δεν έχει υποχρέωση συντήρησης ή βελτίωσης του ενεχυράσματος.

β) Να μη χρησιμοποιεί ή διαθέτει το πράγμα, χωρίς τη συναίνεση του ενεχυρικού οφειλέτη. Τυχόν διάθεση του ενεχυράσματος χωρίς την παραπάνω συναίνεση θα είναι άκυρη.

γ) Αν αποσβεσθεί το ενέχυρο, να αποδώσει το πράγμα στον ενεχυρικό οφειλέτη. Πριν από την απόσβεση του ενεχύρου, ο τρίτος ενεχυροφύλακας δεν έχει δικαίωμα να αποδώσει το πράγμα στον οφειλέτη. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που αποσβένεται η ασφαλιζόμενη απαίτηση.

#### **4.6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΙΚΟΥ ΟΦΕΙΛΕΤΗ**

Ο ενεχυρικός οφειλέτης, ως κύριος του ενεχυράσματος, έχει όλες τις εξουσίες που απορρέουν από την κυριότητα πλην εκείνων, των οποίων η άσκηση προσκρούει στο δικαίωμα του ενεχυρούχου δανειστή. Έτσι, δικαιούται π.χ. να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος ή να την επιβαρύνει με άλλο περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα<sup>49</sup> δεν μπορεί όμως να χρησιμοποιήσει το πράγμα αφού δεν έχει την κατοχή του. Ο ενεχυρικός οφειλέτης είναι επίσης νομέας του ενεχυράσματος, ασκώντας τη νομή του διαμέσου του ενεχυρούχου δανειστή ή του ενεχυρούχου δανειστή η του ενεχυροφύλακα. Ως κύριος και νομέας έχει κατά τρίτων και κατά του ενεχυρούχου δανειστή τις αγωγές της νομής και της κυριότητας.

#### **4.7 ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥ**

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 εξοφληθεί. Η εξουσία αυτή απορρέει από το εμπράγματο δικαίωμα του ενεχύρου και είναι ανεξάρτητη από την εξουσία κάθε δανειστή να στραφεί με τα συνήθη μέσα της

<sup>48</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», σελ. 263

<sup>49</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», σελ. 266

Πολιτικής Δικονομίας κατά του οφειλέτη του. Έτσι, όταν η ασφαλιζόμενη απαίτηση λήξει και δεν έχει εξοφληθεί, ο ενεχυρούχος δανειστής έχει τις εξής δυνατότητες:

α) Είτε να ασκήσει την ενοχική αγωγή (π.χ. από δάνειο) και να στραφεί με αναγκαστική εκτέλεση κατά του προσωπικού οφειλέτη, αν αυτός έχει περιουσία που μπορεί να κατασχεθεί<sup>50</sup>. Στην περίπτωση όμως αυτή διατρέχει τον κίνδυνο, αν μιν υπάρχουν άλλοι ανυπόθηκοι ή ενεχυρούχοι δανειστές, να ικανοποιηθεί μετά από αυτούς και εφόσον έχει απομείνει υπόλοιπο, αν δε αναγγελθούν και άλλοι εγγειρόγραφοι δανειστές, να ικανοποιηθεί σύμμετρα με αυτούς.

β) Είτε να επιδιώξει την εκποίηση του ενεχυράσματος με πλειστηριασμό και την προνομιακή έναντι των εγγειρόγραφων και των μεταγενέστερων ενεχυρούχων δανειστών ικανοποίηση της απαίτησής του από το πλειστηρίασμα. Στην περίπτωση αυτή γίνεται λόγος για άσκηση της «εμπράγματος ενεχυρικής αγωγής» κατά του ενεχυρικού οφειλέτη, η οποία είναι αντίστοιχη με την «εμπράγματο υποθηκική αγωγή».

Με τον πλειστηριασμό του ενεχυράσματος και την κατακύρωση κατά τους όρους του νόμου αποσβένεται όλα τα ενέχυρα που βάραιναν το πράγμα και ο υπερθεματιστής αποκτά την κυριότητα αυτού απαλλαγμένη από το βάρος των ενεχύρων. Το αποτέλεσμα αυτό επέρχεται, ακόμη και αν οι ασφαλιζόμενες απαιτήσεις δεν ικανοποιήθηκαν ή δεν ικανοποιήθηκαν πλήρως από το πλειστηρίασμα.

#### **4.8 ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΕΝΕΧΥΡΟΥ**

Το ενέχυρο αποσβένεται, εκτός από τους ειδικούς λόγους που θεσπίζονται στο ενεχυρικό δίκαιο και από τους γενικούς λόγους απόσβεσης. Κατωτέρω αναφέρω ενδεικτικά κάποιους από τους λόγους απόσβεσης του ενεχύρου:

α) Η υλική εξαφάνιση του πράγματος (π.χ. καταστροφή)

β) Η αναδοχή του ασφαλιζόμενου χρέους από νέον οφειλέτη, αν ο ενεχυρικός οφειλέτης δεν συναίνεσε για τη διατήρηση του ενεχύρου.

γ) Η απόσβεση της ασφαλιζόμενης απαίτησης κατά οποιονδήποτε τρόπο επιφέρει και απόσβεση του ενεχύρου, αφού αυτό είναι παρεπόμενο δικαίωμα.

δ) Η εκούσια απόδοση του πράγματος από τον ενεχυρούχο δανειστή στον ενεχυραστή ή στον κύριο του ενεχυράσματος.

ε) Η παραίτηση του ενεχυρούχου δανειστή από το δικαίωμα του ενεχύρου.

Με την απόσβεση παύει να υπάρχει το εμπράγματο δικαίωμα του ενεχύρου και η κυριότητα του ενεχυρασμένου πράγματος ελευθερώνεται από το σχετικό βάρος. Τα τυχόν προηγούμενα κατά τάξη ενέχυρα πάνω στο ίδιο πράγμα δεν θίγονται, ενώ τα επόμενα εφόσον διατηρούνται μετατάσσονται καταλαμβάνοντας καθένα την αμέσως προηγούμενη τάξη.

<sup>50</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», σελ. 269

Η σπουδαιότερη συνέπεια της απόσβεσης του ενεχύρου είναι ότι ο δανειστής υποχρεούται ενοχικώς να αποδώσει το πράγμα στον κύριο αυτού κατά τον χρόνο εκείνο, αδιάφορο αν είχε ο ίδιος προβεί στην ενεχύραση ή κάποιος δικαιопάροχος του. Βέβαια, την απόδοση του πράγματος μπορεί πια να ζητήσει ο κύριος αυτού.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», σελ. 271

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

## ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΕΝΕΧΥΡΟΥ

### 5.1 ΠΛΑΣΜΑΤΙΚΟ ΕΝΕΧΥΡΟ

Σύμφωνα με την ΑΚ 1214, το συμβατικό ενέχυρο, που συνιστάται χωρίς υλική παράδοση του πράγματος, ονομάζεται «πλασματικό ενέχυρο» ή ενέχυρο σε κινητά χωρίς παράδοση. Σε αντίθεση, επομένως, με το κοινό ενέχυρο που για τη σύσταση του απαιτείται παράδοση του πράγματος στο πλασματικό ενέχυρο το πράγμα δεν παραδίδεται στον δανειστή<sup>52</sup> αλλά ο ενεχυραστής εξακολουθεί να το έχει στην κατοχή του και να το εκμεταλλεύεται. Για την ασφάλεια των συναλλαγών θα πρέπει, η ενεχυρική σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ των μερών να καταχωρηθεί σε ειδικό βιβλίο στο οποίο ο οποιοσδήποτε θα μπορεί να έχει πρόσβαση για να το συμβουλευτεί, σε αντίθεση με το κοινό ενέχυρο (και δημοσιότητα) παρέχεται με την υλική παράδοση του πράγματος. Περιπτώσεις πλασματικού ενεχύρου είναι οι παρακάτω:

- Το γεωργικό ενέχυρο που ασφαλίζει δάνεια που χορηγούνται από συνεταιρισμούς ή τράπεζες σε γεωργούς ή κτηνοτρόφους. Αντικείμενο του ενεχύρου αυτού είναι καρποί και υπόλοιπα προϊόντα της εκμετάλλευσής του δανειζόμενου και τα απαραίτητα κινητά που απαιτούνται για την εκμετάλλευση αυτή των καρπών. Το ενέχυρο αυτό συντάσσεται με την έκδοση του ενεχυρογράφου.
- Ενέχυρο καπνού που ασφαλίζει δάνεια που χορηγούνται από τράπεζες σε καπνοπαραγωγούς για την καλλιέργεια του καπνού. Το ενέχυρο αυτό συντάσσεται με την παράδοση στη δανείστρια του ενός από τα δύο αντίτυπα της άδειας παραγωγής καπνού και έχει αντικείμενο τα όσα γράφονται στην άδεια φύλλα καπνού.
- Ενέχυρο για εξασφάλιση των δανείων ανασυγκροτήσεως, είναι το πλασματικό ενέχυρο που ασφαλίζει δάνεια προς τουριστικές ή άλλες επιχειρήσεις.
- Το κινηματογραφικό ενέχυρο, που ασφαλίζει δάνεια που χορηγούνται από τράπεζες για την παραγωγή κινηματογραφικών ταινιών. «Συνιστάται δι' εγγράφου συμβάσεως (ενεχυρογράφου) και

<sup>52</sup> ή σε τρίτο πρόσωπο με κοινή συναίνεση δανειστή και οφειλέτη

καταχωρίσεως αυτής εις...ειδικόν βιβλίον, αφ' ης αποκτά βεβαίαν χρονολογίαν και ισχύει ως εμπράγματον δικαίωμα»<sup>53</sup>. Το ειδικό βιβλίο τηρείται στο Πρωτοδικείο Αθηνών.

## 5.2 ΕΝΕΧΥΡΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ

Το περιεχόμενο του ενεχύρου πάνω σε δικαίωμα είναι ανάλογο με εκείνο του ενεχύρου πάνω σε πράγμα. Με τη σύστασή του δεν αλλάζει ο φορέας του δικαιώματος που βαρύνεται με ενέχυρο, απλά ορισμένες εξουσίες που πηγάζουν από το δικαίωμα αυτό μεταφέρονται στον ενεχυρούχο δανειστή, προκειμένου να ικανοποιηθεί προνομιακά η απαίτηση, που έχει κατά του ενεχυραστή ή τρίτου από τη αξία του δικαιώματος. Συγκεκριμένα, μεταφέρεται στον ενεχυρούχο δανειστή ένα μέρος της εξουσίας διάθεσης που έχει ο δικαιούχος στο βαρυνόμενο δικαίωμα και επομένως έχει τη δυνατότητα αξιοποίησης του δικαιώματος αυτού, είτε με εκποίηση, είτε στην περίπτωση της ενεχύρασης απαίτησης, με είσπραξη<sup>54</sup>. Για τη σύστασή του απαιτείται κατά την ΑΚ 1247 έγγραφο συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό με βέβαιη χρονολογία.

## 5.3 ΕΝΕΧΥΡΟ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ

Το ενέχυρο απαίτησης είναι μία περίπτωση ενεχύρου σε δικαίωμα και άρα και κατά κανόνα ρυθμίζεται όπως εκείνο. Επίσης οι ειδικές διατάξεις του άρθρου 1248 επ. του Αστικού Κώδικα διευκολύνουν ώστε να ικανοποιηθεί ο ενεχυρούχος δανειστής από την ενεχυρασμένη απαίτηση. Στις διατάξεις αυτές προβλέπεται σαν πρόσθετος όρος για τη σύσταση του ενεχύρου και η γνωστοποίηση της ενεχύρασης στον οφειλέτη της ενεχυραζόμενης απαίτησης.

Αντικείμενο ενεχύρου μπορεί να είναι οποιαδήποτε απαίτηση του ουσιαστικού δικαίου, χρηματική ή τουλάχιστον μετατρέψιμη σε χρήμα, ανεξάρτητα αν πηγάζει από σύμβαση (π.χ. δάνειο, σύμβαση έργου) ή απευθείας από το νόμο (π.χ. αποζημίωση λόγω αδικοππραξίας), αν είναι εκκαθαρισμένη ή ληξιπρόθεσμη, ή υπό προθεσμία, γεννημένη ή μελλοντική. Συνήθης είναι στην πράξη η ενεχύραση απαίτησης για την εξασφάλιση πίστωσης που δόθηκε με ανοικτό λογαριασμό. Το ενέχυρο εξασφαλίζει εδώ την αρχική πίστωση και την αύξηση του ποσού με τις συνήθεις τραπεζικές επιβαρύνσεις.

<sup>53</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.1221

<sup>54</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.1225



## 5.4 ΕΝΕΧΥΡΟ ΣΕ ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ

Το αξιόγραφο είναι έγγραφο που ενσωματώνει ένα δικαίωμα κατά τέτοιον τρόπο, ώστε η άσκηση και συνήθως η μεταβίβαση του δικαιώματος να προϋποθέτει αναγκαία την κατοχή του εγγράφου. Ως έγγραφο, το αξιόγραφο είναι κινητό πράγμα και επομένως το ενέχυρο αξιογράφου είναι εκ πρώτης όψεως ενέχυρο πράγματος. Εντούτοις, όμως το ενέχυρο αξιογράφου ανήκει στην κατηγορία του ενεχύρου δικαιώματος, γιατί το δικαίωμα που ενσωματώνεται στο αξιόγραφο έχει οικονομική αξία και σε αυτό αποβλέπουν τα μέρη κατά τη σύσταση του ενεχύρου.

Ανώνυμοι τίτλοι είναι τα αξιόγραφα, στα οποία ως φορέας του δικαιώματος αναγνωρίζεται ο νόμιμος κάτοχος του χαρτιού. Στο ενέχυρο ανώνυμων τίτλων εφαρμόζονται οι διατάξεις για το ενέχυρο κινητών κατά την ΑΚ 1244. Δηλαδή η σύσταση του ενεχύρου, η ενεχυρική σχέση, η εκποίηση του ενεχυράσματος και η απόσβεση του ενεχύρου ρυθμίζονται από τις σχετικές διατάξεις του ΑΚ για το ενέχυρο πράγματος, εκτός αν υπάρχει διαφορετική ειδική ρύθμιση.

Ονομαστικοί τίτλοι<sup>55</sup> ή ονομαστικά αξιόγραφα είναι εκείνα, στα οποία ως φορέας του δικαιώματος αναγνωρίζεται αποκλειστικά το πρόσωπο, το όνομα του οποίου αναγράφεται πάνω στον τίτλο. Τέτοια αξιόγραφα είναι η ονομαστική μετοχή ανώνυμης εταιρείας, το ασφαλιστήριο που αναφέρει ορισμένο δικαιούχο κ.λ.π. Ο ΑΚ δεν ρυθμίζει ειδικά το ενέχυρο σε ονομαστικούς τίτλους, για το λόγο αυτό εφαρμόζονται οι διατάξεις για το ενέχυρο δικαιώματος και για το ενέχυρο πράγματος, ειδικά προσαρμοσμένο. Έτσι για την σύστασή του απαιτείται ενεχυρική σύμβαση, έγγραφο συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό με βέβαιη χρονολογία και παράδοση του αξιογράφου στον ενεχυρούχο δανειστή.

Τίτλοι ή αξιόγραφα σε διαταγή είναι εκείνα, στα οποία ονομάζεται μεν ο δικαιούχος, παρέχεται όμως σε αυτόν το δικαίωμα να διατάξει, η πληρωμή να γίνει σε άλλο πρόσωπο που θα ονομαστεί από αυτόν. Αυτό επιτυγχάνετε με τη ρήτρα «εις διαταγήν» (π.χ. να πληρώσετε εις διαταγή του Α). Το ενέχυρο «εις διαταγήν» ρυθμίζεται ειδικά από τον Αστικό Κώδικα από τις 1251,1255 και συμπληρωματικά από τις διατάξεις για το ενέχυρο δικαιώματος και για το ενέχυρο πράγματος. Η σύσταση του ενεχύρου μπορεί να γίνει κατά την ΑΚ 1251 με οπισθογράφηση του τίτλου σε διαταγή του ενεχυρούχου δανειστή και παράδοσή του σε αυτόν ή κατά τις διατάξεις ΑΚ 1247-1248 σύμφωνα με όσα ισχύουν για την ενεχύραση της απαίτησης.

---

<sup>55</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.1229

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

## ΥΠΟΘΗΚΗ

### 6.1 ΕΝΝΟΙΑ

Η υποθήκη<sup>56</sup> είναι δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης του δανειστή μιας απαίτησης από την αξία ενός ακινήτου και ρυθμίζεται στα άρθρα 1257-1345 του Αστικού Κώδικα. Συνεπώς, τα εννοιολογικά στοιχεία της υποθήκης είναι: Ακίνητο, ασφαλιζόμενη απαίτηση και προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή.

#### 6.1.1 Ακίνητο

Η σύσταση υποθήκης είναι δυνατή μόνο σε ξένο ακίνητο, δηλαδή σε ακίνητο που ανήκει είτε στον οφειλέτη της ασφαλιζόμενης απαίτησης είτε σε τρίτον. Ακριβέστερα, αντικείμενο της υποθήκης είναι το δικαίωμα κυριότητας πάνω στο ακίνητο, αφού μόνο δικαιώματα εκποιούνται.

Το ενυπόθηκο ακίνητο πρέπει να είναι δεκτικό εκποίησης. Επομένως, είναι ανεπίδεκτα υποθήκης τα ακίνητα που αποτελούν πράγματα εκτός συναλλαγής, εφόσον δεν έχουν αποβάλει την ιδιότητά τους αυτή κατά την ΑΚ 971.

Αντικείμενο υποθήκης μπορεί να είναι και ιδανικό μέρος κυριότητας ακινήτου, με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκείνες στις οποίες ο νόμος απαγορεύει τη σύσταση υποθήκης σε ιδανική μερίδα ακινήτου<sup>57</sup>. 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 (π.χ. ο Α παραχωρεί υποθήκη στο ½ εξ αδιαιρέτου της κυριότητας πάνω στο ακίνητο) ή συγκύριος κατ' ιδανική μερίδα του ακινήτου (π.χ. ο Β παραχωρεί υποθήκη στο ποσοστό συγκυριότητας που του ανήκει).

Όταν για την εξασφάλιση της ίδιας απαίτησης βαρύνονται περισσότερα ακίνητα που ανήκουν στον ίδιο ή σε διαφορετικούς κυρίους, γίνεται λόγος για πολλαπλή υποθήκη. Με τη μορφή αυτή της υποθήκης επιδιώκεται η πληρέστερη εξασφάλιση της απαίτησης, ιδίως όταν η αξία καθενός από τα ακίνητα είναι μικρή ή προηγούνται πάνω σ'αυτά άλλες υποθήκες.

<sup>56</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.845

<sup>57</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.846

### **6.1.2 Ασφαλιζόμενη απαίτηση**

Η υποθήκη δεν είναι νοητή χωρίς την ύπαρξη απαίτησης, την οποία να ασφαρίζει. Υποθήκη μπορεί να συσταθεί υπέρ οποιασδήποτε χρηματικής ή τουλάχιστον αποτιμητής σε χρήμα αξίωσης, αδιάφορο αν αυτή συνίσταται σε πράξη ή σε παράλειψη. Συνήθως, ο οφειλέτης της ασφαλιζόμενης απαίτησης είναι ο κύριος του υποθηκευμένου ακινήτου<sup>58</sup>. Όταν όμως η υποθήκη εγγράφεται δυνάμει τίτλου από ιδιωτική βούληση, το δικαίωμα για εγγραφή της υποθήκης μπορεί να παραχωρηθεί και από τρίτον υπέρ του οφειλέτη.

Η ασφαλιζόμενη απαίτηση πρέπει να είναι έγκυρη. Αν η σύμβαση από την οποία πηγάζει η απαίτηση είναι άκυρη ή ακυρώσιμη και ακυρώθηκε, συμπαρασύρεται και η υποθήκη σε ακυρότητα. Σε περίπτωση άκυρης σύμβασης, η υποθήκη μπορεί ωστόσο να ασφαρίζει τις ενδεχόμενες απαιτήσεις του δανειστή που πηγάζουν από την άκυρη σύμβαση, εφόσον η υποκατάσταση αυτή καλύπτεται από τη βούληση των μερών.

### **6.1.3 Προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή**

Σκοπός και περιεχόμενο του εμπράγματος δικαιώματος της υποθήκης είναι η προνομιακή ικανοποίηση της ασφαλισμένης απαίτησης από την αξία της βεβαρημένης κυριότητας<sup>59</sup>. Ο ενυπόθηκος δανειστής έχει δηλαδή τη δυνατότητα να προβεί, με την άσκηση εμπράγματης υποθηκικής «αγωγής», στην εκπλειστηρίαση του ενυπόθηκου ακινήτου, οπότε κατά τη διανομή του πλειστηριάσματος προηγείται η ικανοποίηση της απαίτησης απέναντι στις απαιτήσεις των άλλων δανειστών.

## **6.2 Η ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται κατά την ΑΚ 1260 τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών ή καταχώρηση στα κτηματολογικά φύλλα για τις περιοχές όπου λειτουργούν κτηματολογικά γραφεία.

### **6.2.1 Τίτλος**

Τίτλος είναι ο νομικός λόγος που χορηγεί στον δανειστή δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης. Τη νομική αιτία απόκτησης υποθήκης δεν αποτελεί ο τίτλος αλλά η εξασφαλιζόμενη απαίτηση. Ο τίτλος παρέχει στον δανειστή ενοχική αξίωση κατά του κυρίου του ακινήτου για την εγγραφή υποθήκης. Ο κύριος του ακινήτου είναι υποχρεωμένος να συμπράξει για την επίτευξη του

<sup>58</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.848

<sup>59</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.849

σκοπού αυτού<sup>60</sup>. Οι τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα εγγραφής υποθήκης απαριθμούνται περιοριστικά στην ΑΚ 1261 και είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση.

**α) Νόμιμος Τίτλος:** Οι περιπτώσεις νόμιμου τίτλου, δηλαδή τίτλου που παρέχει ο ίδιος ο νόμος, για την εγγραφή υποθήκης αναφέρονται περιοριστικά στην ΑΚ 1262, πράγμα που σημαίνει ότι αποκλείεται η ανάλογη εφαρμογή της διάταξης αυτής και σε άλλες περιπτώσεις. Περιπτώσεις νόμιμου τίτλου προβλέπονται όμως και από άλλες νομοθετικές διατάξεις. Νόμιμο τίτλο εγγραφής υποθήκης έχει π.χ το Δημόσιο στα ακίνητα των οφειλετών του για καθυστερούμενους φόρους οποιασδήποτε φύσης, ανεξάρτητα δηλαδή αν πρόκειται για άμεσους ή έμμεσους φόρους (ΑΚ 1262 αρ. 1).

**β) Δικαστικός τίτλος:** Κατά την ΑΚ 1263, τίτλο για την απόκτηση υποθήκης παρέχουν, εφόσον επιδικάζουν χρηματική ή άλλη αποτιμητή σε χρήμα παροχή, οι τελεσίδικες αποφάσεις των πολιτικών, ποινικών, διοικητικών ή άλλων ειδικών δικαστηρίων, καθώς και οι εκτελεστές αποφάσεις διαιτητικών ή αλλοδαπών δικαστηρίων.

**γ) Ιδιωτικός τίτλος:** Είναι ο τίτλος που στηρίζεται στη θέληση του οφειλέτη ή του τρίτου ακινήτου (ΑΚ 1265). Αποτελεί τη συνηθέστερη μορφή τίτλου εγγραφής υποθήκης αφού ο νόμιμος τίτλος υπάρχει μόνο στις περιπτώσεις που ορίζονται περιοριστικά στον νόμο και ο δικαστικός τίτλος δεν είναι πολύ συνηθής.

## 6.2.2 Εγγραφή

Εγγραφή είναι η καταχώρηση της υποθήκης σε ειδικό δημόσιο βιβλίο, το βιβλίο υποθηκών ή στο κτηματολογικό φύλλο που αντιστοιχεί στο ακίνητο για τις περιοχές όπου λειτουργούν κτηματολογικά γραφεία. Η εγγραφή αυτή αποσκοπεί στην πληροφόρηση των τρίτων για τη σύσταση του εμπράγματος βάρους πάνω στην κυριότητα του ακινήτου<sup>61</sup>. Η εγγραφή αποτελεί προϋπόθεση της σύστασης της υποθήκης όχι όμως και προϋπόθεση ή στοιχείο του πραγματικού της εμπράγματος δικαιοπραξίας με την οποία γίνεται η παραχώρηση της υποθήκης.

## 6.3 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΙΚΟΥ ΟΦΕΙΛΕΤΗ

Τα δικαιώματα που παρέχει ο νόμος στον υποθηκικό οφειλέτη αποβλέπουν κυρίως στην προστασία της κτηματικής του πίστης και συγκεκριμένα στον κατά το δυνατόν περιορισμό της εμπράγματος επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας του. Τα δικαιώματα αυτά είναι: α) το δικαίωμα του υποθηκικού οφειλέτη να ζητήσει μείωση του ασφαλιζόμενου ποσού στο προσήκον μέτρο (ΑΚ 1269) και β) το δικαίωμά του να ζητήσει

<sup>60</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», σελ. 292

<sup>61</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», σελ. 295

περιορισμό της εγγραφής νόμιμης ή δικαστικής υποθήκης σε λιγότερα ακίνητά του από όσα δεσμεύτηκαν αρχικά με την εγγραφή (ΑΚ 1270).

Το δικαίωμα<sup>62</sup> να ζητήσει μείωση του ασφαλιζόμενου ποσού: Αν το ποσό που εγγράφηκε ως ασφαλιζόμενο είναι υπερβολικό, ο υποθηκικός οφειλέτης δικαιούται να ζητήσει από τον δανειστή με αγωγή τη μείωση του ποσού στο προσήκον μέτρο.

Το δικαίωμα να ζητήσει περιορισμό της εγγραφής: Όταν η υποθήκη συνιστάται με βάση γενικό τίτλο (νόμιμο ή δικαστικό) υπάρχει ο κίνδυνος να γίνουν από τον δανειστή περισσότερες από μία εγγραφές υποθήκης σε διάφορα ακίνητα του οφειλέτη, χωρίς οι εγγραφές αυτές εν όψει και της αξίας των βεβαρημένων ακινήτων να δικαιολογούνται από το ύψος της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Γι' αυτό ο νόμος 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.

## 6.4 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ

Τα δικαιώματα του ενυπόθηκου δανειστή<sup>63</sup>, που καθιερώνονται από τον νόμο για το χρονικό διάστημα μέχρις ότου η ασφαλιζόμενη απαίτηση γίνει ληξιπρόθεσμη, αποβλέπουν στη διασφάλιση και στην κατοχύρωση της υποθήκης και του αντικειμένου της, ώστε να επιτευχθεί ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Τα δικαιώματα αυτά είναι:

α) Το δικαίωμα να αποτρέψει χειροτέρευση του ενυποθήκου (ΑΚ 1284): Αν από υπαιτιότητα του οφειλέτη κινδυνεύει να χειροτερεύσει το ενυπόθηκο ή να ελαττωθεί η αξία του, ο ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται να προσφύγει στο δικαστήριο και να ζητήσει διαζευκτικά είτε την παράλειψη ή άρση των επιβλαβών πράξεων είτε την άμεση εξόφληση του χρέους είτε την παραχώρηση άλλης ανάλογης υποθήκης.

β) Το δικαίωμα ασφάλισης του ενυποθήκου (ΑΚ 1285): Δεδομένου ότι «όταν το ενυπόθηκο είναι ασφαλισμένο, το δικαίωμα της υποθήκης ασκείται και στην οφειλόμενη ασφαλιστική αποζημίωση», ο ενυπόθηκος δανειστής έχει κάθε συμφέρον, το ενυπόθηκο ακίνητο να είναι ασφαλισμένο κατά πυρκαγιάς ή άλλων κινδύνων, ανάλογα με το είδος του και την περιοχή που βρίσκεται (π.χ. κατά σεισμού). Ανταποκρινόμενος ο νόμος σ' αυτό το συμφέρον του ενυπόθηκου δανειστή, του παρέχει το δικαίωμα, αν το ανυπόθηκο δεν είναι ήδη ή δεν είναι επαρκώς ασφαλισμένο, να το ασφαλίσει ο δανειστής με δαπάνες και για λογαριασμό του υποθηκικού οφειλέτη.

Όταν η ασφαλιζόμενη απαίτηση γίνει ληξιπρόθεσμη, δηλαδή όταν ο οφειλέτης δεν του πληρώσει το χρέος, ο δανειστής δικαιούται να ζητήσει να βγει το ακίνητο σε πλειστηριασμό και από το προϊόν του πλειστηριασμού να

<sup>62</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», σελ. 298

<sup>63</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», σελ. 300

ικανοποιηθεί η απαίτησή του (ΑΚ 1292). Στον πλειστηριασμό μπορεί να λάβει μέρος και ο δανειστής, όχι όμως ο οφειλέτης ή τρίτος, που παραχώρησε την υποθήκη.

Αν στο ίδιο ακίνητο, που βγήκε στον πλειστηριασμό, υπάρχουν πολλές υποθήκες, τότε ικανοποιούνται οι δανειστές με βάση την τάξη των υποθηκών (ΑΚ 1272 και 1300), δηλαδή κατά τη σειρά εγγραφής της υποθήκης στο υποθηκοφυλακείο.

#### Παράδειγμα:

*Έστω π.χ. ότι ο Α ενέγραψε υποθήκη στο ακίνητο του Β την 20/02/ΧΧ για 1.000 €, ο Γ την 20/03/ΧΧ για 1.000 € και ο Δ την 22/03/ΧΧ για 300 € και το ακίνητο πουλήθηκε στον πλειστηριασμό 2.200 €. Ο Α θα πάρει πρώτος τα 1.000 €, ο Β θα πάρει δεύτερος τα 1.000 € και ο Γ θα πάρει ως τρίτος μόνο 200 € από τα 300 € που δικαιούται. Εξυπακούεται ότι αν μετά την εξόφληση των απαιτήσεων περισσέψουν χρήματα, αυτά τα παίρνει ο οφειλέτης.*

## **6.5 Η ΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**

### **6.5.1 Ως προς το αντικείμενο**

Για να εκπληρώσει η υποθήκη τον προορισμό της, την εξασφάλιση της πίστης με βάση το ακίνητο, πρέπει ο νομοθέτης να μεριμνήσει για τη διατήρηση όχι μόνο της νομικής αλλά και της οικονομικής υπόστασης του υπέγγυου πράγματος. Γι' αυτό ορίζεται με την ΑΚ 1282 ότι η υποθήκη εκτείνεται και στα συστατικά και τα παραρτήματα του ενυπόθηκου κτήματος, δηλαδή στα αντικείμενα που συναποτελούν την οικονομική υπόσταση του ενυπόθηκου ακινήτου και επηρεάζουν ουσιαστικά την αξία του<sup>64</sup>.

Αντικείμενο της υποθήκης είναι κατ' αρχήν «ολόκληρο το ενυπόθηκο κτήμα», δηλαδή το ακίνητο όπως περιγράφηκε κατά την εγγραφή της υποθήκης «κατ' είδος, θέση και όρια». Λέγοντας ότι η υποθήκη καταλαμβάνει ολόκληρο το ακίνητο και μάλιστα στη νομική κατάσταση που βρισκόταν κατά το χρόνο της εγγραφής της, εννοούμε την κυριότητα του ακινήτου. Αν η κυριότητα του οφειλέτη στο ακίνητο που εγγράφεται η υποθήκη είναι περιορισμένη (π.χ. λόγω ύπαρξης εμπράγματος δικαιώματος τρίτου, όπως είναι η επικαρπία ή άλλη υποθήκη κ.λ.π.), με τους ίδιους περιορισμούς αποκτάται και η υποθήκη, δηλαδή η υποθήκη εγγράφεται στο περιορισμένο δικαίωμα κυριότητας του οφειλέτη. Αν το εμπράγματο δικαίωμα του τρίτου που υπάρχει κατά την εγγραφή της υποθήκης αποσβεσθεί αργότερα, η κυριότητα ελευθερώνεται από το βάρος και η υποθήκη εκτείνεται πια στην ελεύθερη κυριότητα.

---

<sup>64</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.852

Η υποθήκη καταλαμβάνει και τα συστατικά του ακινήτου όπως π.χ. οικοδομήματα, λοιπά κτίσματα, πηγές, δέντρα, φυτείες. Αν όμως το κινητό που αποτελεί συστατικό του ενυπόθηκου αποχωρίστηκε από αυτό και μεταβιβάστηκε σε τρίτο, ο ενυπόθηκος δανειστής δεν δικαιούται να το ζητήσει από τον τρίτο.

Η υποθήκη εκτείνεται και στα παραρτήματα του ενυπόθηκου κτήματος. Επειδή όμως το παράρτημα σε αντίθεση με το συστατικό μπορεί να είναι αντικείμενο χωριστού εμπράγματος δικαιώματος, δηλαδή να μην ανήκει κατά κυριότητα στον κύριο του ενυπόθηκου ακινήτου, το νόημα είναι ότι η υποθήκη εκτείνεται και στα παραρτήματα ακινήτου, εφόσον αυτά ανήκουν κατά κυριότητα στον κύριο του ενυπόθηκου.

### **6.5.2 Ως προς την ασφαλιζόμενη απαίτηση**

Οι αρχές της ειδικότητας και κυρίως της δημοσιότητας του υποθηκικού βιβλίου επιβάλλουν η εγγραφή της υποθήκης να γίνεται για ορισμένο χρηματικό ποσό. Για τον λόγο αυτό το ύψος της ασφαλιζόμενης απαίτησης πρέπει να είναι ακριβώς προσδιορισμένο. Οι τρίτοι και κυρίως οι εγχειρόγραφοι δανειστές, δηλαδή αυτοί που δεν έχουν ασφαλίσει την απαίτησή τους με υποθήκη, οι μεταγενέστεροι ενυπόθηκοι δανειστές, αλλά και εκείνοι που προτίθενται να αποκτήσουν επιβαρυνμένο με υποθήκη ακίνητο, πρέπει να είναι σε θέση να πληροφορηθούν από το βιβλίο υποθηκών ή από κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου ποια είναι η υποθηκική υπεγγυότητα του ακινήτου, δηλαδή για ποιο ακριβώς χρηματικό ποσό είναι υπέγγυο το ενυπόθηκο ακίνητο. Η εγγραφή της υποθήκης είναι άκυρη, αν από αυτή δεν προκύπτει με βεβαιότητα το ποσό της ασφαλιζόμενης απαίτησης<sup>65</sup>.

Η ασφαλιζόμενη απαίτηση και το ποσό εγγραφής της υποθήκης: Το ποσό της εγγραφής δεν συμπίπτει κατ' ανάγκη με την ασφαλιζόμενη απαίτηση. Τα δύο αυτά μεγέθη, η ασφαλιζόμενη απαίτηση και το ποσό της εγγραφής είναι δυνατό να διαφοροποιούνται. Αν όμως το ακίνητο πλειστηριασθεί αναγκαστικά, ο ενυπόθηκος δανειστής θα ικανοποιηθεί μόνο μέχρι το ποσό που έχει εγγραφεί στο βιβλίο υποθηκών ή καταχωρηθεί στα κτηματολογικά φύλλα. Η υποθήκη αποσβένεται με την ολοσχερή εξόφληση της ασφαλιζόμενης απαίτησης και όχι με την καταβολή του ποσού για το οποίο έχει γίνει η εγγραφή της υποθήκης. 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>65</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.855

Οι τόκοι της απαίτησης: Όταν η υποθήκη εγγράφεται απλώς για ορισμένο ποσό, αυτό καλύπτει και τους τόκους της ασφαλιζόμενης απαίτησης, αποτελώντας το ανώτατο όριο μέχρι το οποίο ο δανειστής θα ικανοποιηθεί προνομιακά από το ακίνητο για την ασφαλιζόμενη απαίτηση. Όταν όμως η υποθήκη εγγράφεται για ορισμένο ποσό αλλά με την προσθήκη των λέξεων «εντόκως», «εντόκως νομίμως» ή άλλης παρεμφερούς έκφρασης, το ασφαλιζόμενο ποσό εκτείνεται και στους τόκους.

## **6.6 ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**

### **6.6.1 Ενοχική και εμπράγματη αγωγή**

Όταν η ασφαλιζόμενη απαίτηση καταστεί ληξιπρόθεσμη και δεν ικανοποιείται εκούσια, ο δανειστής, εφόσον διαθέτει τίτλο εκτελεστό, μπορεί κατά δύο τρόπους να επιδιώξει αναγκαστικά την ικανοποίηση της απαίτησής του. Πρώτον, μπορεί να επισπεύσει, όπως κάθε εγχειρογράφος δανειστής (δηλ. δανειστής χωρίς υποθήκη ή άλλο προνόμιο), αναγκαστική εκτέλεση στην περιουσία του προσωπικού οφειλέτη. Στην περίπτωση αυτή, αν μεν αναγγελθούν (δηλαδή συμμετάσχουν στον πλειστηριασμό προκειμένου να ικανοποιηθούν από το πλειστηρίασμα) και άλλοι εγχειρογράφοι δανειστές, θα ικανοποιηθεί σύμμετρα με αυτούς, αν όμως συντρέχουν μαζί του ενυπόθηκοι ή άλλοι προνομιούχοι δανειστές, θα ικανοποιηθεί μετά απ'αυτούς. Δεύτερον, μπορεί ο δανειστής να προβεί σε αναγκαστική εκτέλεση κατά του ενυπόθηκου ακινήτου και μάλιστα ανεξάρτητα από το αν αυτό ανήκει στον προσωπικό οφειλέτη ή σε τρίτον, επιδιώκοντας την προνομιακή ικανοποίηση της απαίτησής του από το πλειστηρίασμα. Στην πρώτη περίπτωση γίνεται λόγος για άσκηση της ενοχικής αγωγής και στη δεύτερη για άσκηση εμπράγματης αγωγής<sup>66</sup>.

Μεταξύ των δύο αυτών αγωγών ο νόμος δεν καθιερώνει ιεραρχική σειρά για την άσκησή τους. Αντίθετα, η ΑΚ 1291 ορίζει ότι ο δανειστής μπορεί να ασκήσει κατ' εκλογήν είτε την ενοχική είτε την εμπράγματη αγωγή και ότι η άσκηση της μιας δεν αποκλείει την άσκηση της άλλης. Βέβαια η ολοσχερής ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης με την άσκηση της μιας αγωγής αποκλείει τη δυνατότητα προσφυγής στην άλλη.

### **6.6.2 Η αναγκαστική εκτέλεση**

Η αναγκαστική εκτέλεση στο ενυπόθηκο ακίνητο ενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, ενώ όταν ο ενυπόθηκος δανειστής είναι τράπεζα ή ανώνυμη εταιρεία εφαρμόζεται το νομοθετικό

---

<sup>66</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.860



διάταγμα της 17<sup>ης</sup> Ιουλίου 1923 « περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών».

Η έκταση της αναγκαστικής εκτέλεσης στο ενυπόθηκο ακίνητο προσδιορίζεται από την έκταση που καταλαμβάνει η υποθήκη στο ακίνητο. Ο υπερθεματιστής αποκτά την κυριότητα του ακινήτου, όπως αυτή βρισκόταν κατά την εγγραφή της υποθήκης<sup>67</sup>. Οι υποθήκες όμως αποσβένονται, ακόμη και αν υπήρχαν κατά την εγγραφή της υποθήκης υπέρ του δανειστή που επισπεύδει την αναγκαστική εκτέλεση και ο υπερθεματιστής αποκτά το ακίνητο απαλλαγμένο από βάρη.

## 6.7 ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

Με τον όρο κατάργηση υποθήκης εννοείται η απόσβεση ΑΚ 1317 και η εξάλειψη της ΑΚ 1324. Όπως για την σύσταση της υποθήκης απαιτούνται δύο νομικά γεγονότα, η ύπαρξη τίτλου και η εγγραφή έτσι και για την κατάργησή της απαιτούνται δύο αντίστοιχα νομικά γεγονότα, από τα οποία το ένα θεωρείται ουσιαστικό και το άλλο τυπικό. Οι λόγοι απόσβεσης της υποθήκης μπορούν να αφορούν:

α) Την απόσβεση της ασφαλιζόμενης απαίτησης: Κατά την ΑΚ 1317 «η απόσβεση της απαίτησης με οποιονδήποτε τρόπο επιφέρει την απόσβεση της υποθήκης»<sup>68</sup>. Η ασφαλιζόμενη απαίτηση πρέπει να αποσβεσθεί ολοσχερώς, μερική απόσβεσή της δεν επιφέρει απόσβεση της υποθήκης, σύμφωνα με την αρχή του αδιαιρέτου.

β) Την εξαφάνιση του ενυπόθηκου ακινήτου: Κατά την ΑΚ 1318 απόσβεση της υποθήκης επέρχεται επίσης με την ολοσχερή και μόνιμη εξαφάνιση του ενυπόθηκου κτήματος. Ως εξαφάνιση εννοείται κατ' αρχήν η υλική. Αντίθετα, αλλοιώσεις μόνο ή μεταβολές στο σχήμα ή στο είδος του ενυπόθηκου δεν επιφέρουν απόσβεση της υποθήκης.

γ) Το δικαίωμα της υποθήκης: Απόσβεση της υποθήκης επέρχεται με την παραίτηση του δανειστή από το δικαίωμα της υποθήκης, την παραγραφή της ασφαλιζόμενης απαίτησης ή τον πλειστηριασμό του ενυπόθηκου και την καταβολή του πλειστηριασμού από τον υπερθεματιστή (αυτόν που αποκτά το ακίνητο στον πλειστηριασμό). Στην τελευταία περίπτωση αποσβένονται τόσο η υποθήκη του επισπεύδοντος δανειστή, δηλαδή αυτού που ξεκίνησε την αναγκαστική εκτέλεση, όσο και οποιαδήποτε άλλη υποθήκη που βαρύνει το ακίνητο.

Η απόσβεση μόνη της δεν οδηγεί στην κατάργηση της υποθήκης, πρέπει να συνοδεύεται και από την εξάλειψη, δηλαδή τη διαγραφή της υποθήκης από το υποθηκικό βιβλίο ή το κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ωστόσο η απόσβεση αίρει το ουσιαστικό δικαίωμα της υποθήκης του ενυπόθηκου δανειστή, ο οποίος δεν νομιμοποιείται πια να προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια

<sup>67</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.863

<sup>68</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.865

επί του ακινήτου με τη δικαιολογία ότι η υποθήκη του, αφού δεν εξαλείφθηκε ακόμη, δεν έχει καταργηθεί. Για την εξάλειψη απαιτείται διαζευκτικά μία από τις εξής προϋποθέσεις:

α) συναίνεση του δανειστή, η οποία δίνεται π.χ. όταν εξοφλείται ολοσχερώς η ασφαλιζόμενη απαίτηση,

β) τελεσίδικη δικαστική απόφαση που διατάζει την εξάλειψη, για την περίπτωση που ο δανειστής δεν συναινεί είτε γιατί αμφισβητεί την απόσβεση ή την ακυρότητα της υποθήκης ή

γ) αίτηση του υπερθεματιστή που κατέβαλε το πλειστηρίασμα. Με την εξάλειψη ολοκληρώνεται η κατάργηση της υποθήκης.

## 6.8 ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

### 6.8.1 Έννοια - φύση

Από άποψη ουσιαστικού δικαίου η προσημείωση<sup>69</sup> είναι υποθήκη με τίτλο δικαστικό, που τελεί υπό δύο αναβλητικές αιρέσεις: (α) Την αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της ασφαλιζόμενης απαίτησης στον δανειστή. (β) Την αίρεση της προσημείωσης σε υποθήκη μέσα σε ενενήντα μέρες από την πληρωμή της αιρέσεως (α). (δηλ. τελεσίδικης).

Όταν πληρωθούν οι δύο αυτές αιρέσεις, η προσημείωση μεταβάλλεται σε καθαρή υποθήκη με τάξη αντίστοιχη προς το χρόνο της καταχώρησης της προσημείωσης στο βιβλίο υποθηκών ΑΚ 1277.

Από άποψη δικονομικού δικαίου η προσημείωση αποτελεί είδος ασφαλιστικού μέτρου, που μπορεί να διατάξει το δικαστήριο για την εξασφάλιση της απαίτησης (ΚΠολΔ 706, 682επ.).

### 6.8.2 Λειτουργία της προσημείωσης

Σε πολλές περιπτώσεις ο δανειστής δεν έχει τίτλο νόμιμο ή δικαστικό για απόκτηση υποθήκης, ο δε οφειλέτης αρνείται να του παραχωρήσει τίτλο δικαιοπρακτικό. Ο κίνδυνος των συμφερόντων του δανειστή είναι προφανής. Ο οφειλέτης μπορεί να απαλλοτριώσει την περιουσία του, να καταχωρηθεί ή να παραχωρήσει σε άλλους δανειστές του, υποθήκη, οπότε η ικανοποίηση του δανειστή καθίσταται προβληματική, αν όχι αδύνατη<sup>70</sup>. Για την προστασία του δανειστή, που δεν έχει τίτλο, η έννομη τάξη καθιέρωσε το θεσμό της προσημείωσης υποθήκης. Οπότε:

- Παρέχεται στο δανειστή η δυνατότητα να αποκτήσει με σύντομη διαδικασία (προσωρινό) δικαστικό τίτλο και μα εγγράψει αμέσως υποθήκη σε κτήμα (ή κτήματα) του οφειλέτη του. Η υποθήκη όμως αυτή δεν είναι η συνηθισμένη υποθήκη, αλλά τελεί υπό την τελεσίδικη

<sup>69</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.871

<sup>70</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.872

επιδίκαση της ασφαλιζόμενης απαίτησης του δανειστή. Η εγγραφή, δηλαδή, της υποθήκης αυτής αποτελεί προεγγραφή (προσημείωση) υποθήκης.

- Όταν πληρωθεί η παραπάνω αίρεση, η προσημείωση μπορεί να μετατραπεί σε πλήρη εγγραφή υποθήκης με αίτηση του ενδιαφερόμενου και σχετική σημείωση στο βιβλίο υποθηκών.
- Κατάλληλη διαδικασία για την παροχή του προσωρινού δικαστικού τίτλου είναι η διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

Τα αποτελέσματα της έγκυρης εγγραφής της προσημείωσης είναι, αν η προσημείωση έχει έγκυρη εγγραφή λαμβάνει υπόσταση ως υποθήκη υπό αναβλητική αίρεση. Η ημέρα της εγγραφής καθορίζει την τάξη της προσημείωσης στη σειρά των τάξεων των περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων που βαρύνουν το προσημειωμένο κτήμα.

### **6.8.3 Τροπή της Προσημείωσης σε υποθήκη**

Τροπή είναι η μεταβολή της προσημείωσης από υποθήκη με αίρεση αναβλητική σε υποθήκη καθαρή<sup>71</sup>. Γίνεται με αίτηση του ενδιαφερομένου (συνήθως του δανειστή) από τον υποθηκοφύλακα.

Προϋποθέσεις της έγκυρης τροπής της προσημείωσης σε υποθήκη είναι:

- Έκδοση τελεσίδικης δικαστικής απόφασης που επιδικάζει στον προνομιούχο δανειστή την ασφαλιζόμενη απαίτηση ΕισΝΚΠολΔ 29 §2.
- Η τροπή να γίνει μέσα σε ενενήντα ημέρες αποτελεί λόγο απόσβεσης και εξάλειψης της προσημείωσης.

Πρέπει να σημειωθεί πως με την έκδοση της τελεσίδικης απόφασης που του επιδικάζει την ασφαλιζόμενη απαίτηση, ο δανειστής αποκτά εκτός από το δικαίωμα να ζητήσει τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη και τίτλο δικαστικό ΑΚ 1263 για εγγραφή υποθήκης. Μια τέτοια όμως υποθήκη θα έχει τάξη αντίστοιχη προς το χρόνο της εγγραφής της.

### **6.8.4 Η αναγκαστική εκτέλεση της προσημείωσης**

Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης<sup>72</sup> στο προσημειωμένο κτήμα η προσημείωση αποσβένεται με την καταβολή του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή ΑΚ 1323 και 1318. Η απαίτηση του προσημειούχου δανειστή κατατάσσεται, κατά την τάξη που έχει η προσημείωση στη σειρά των υποθηκικών τάξεων, «τυχαία», δηλαδή με την αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασής της στο δανειστή. Το αναλογούν στην απαίτηση αυτή ποσό του πλειστηριάσματος κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και ο προσημειούχος δανειστής το εισπράττει προσκομίζοντας αντίγραφο της

<sup>71</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.875

<sup>72</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», σελ.876

τελεσίδικης απόφασης που του επιδικάζει την απαίτηση. Τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη στην περίπτωση αυτή ούτε χρειάζεται ούτε είναι δυνατή.

Με την απόσβεση παύει να υπάρχει η προσημείωση κατά το ουσιαστικό δίκαιο των υποθηκών. Πλήρης κατάργησή της επέρχεται με την εξάλειψη.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

## ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΜΟΡΦΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ

### 7.1 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ

Η σημαντικότερη διαφορά μεταξύ των δύο αυτών μορφών ασφάλειας της απαίτησης του δανειστή προκύπτει από τον ίδιο τον τίτλο που τις χαρακτηρίζει. Έτσι η προσωπική ασφάλεια είναι η ασφάλεια που συστήνεται με τη συμφωνία δύο προσώπων, του δανειστή και του οφειλέτη στην περίπτωση του αρραβώνα και της ποινικής ρήτηρας και του δανειστή και ενός τρίτου προσώπου, αυτού του εγγυητή στην περίπτωση της σύμβασης εγγύησης<sup>73</sup>. Η προσωπική ασφάλεια δεν συστήνεται πάνω σε πράγμα, αλλά στηρίζεται στην προσωπική έννομη σχέση που συνδέει τα πρόσωπα. Αντιθέτως η εμπράγματη ασφάλεια συστήνεται πάνω σε πράγμα και συγκεκριμένα στο δικαίωμα κυριότητας επί του πράγματος, το οποίο στην περίπτωση του ενεχύρου είναι κινητό και στην περίπτωση της υποθήκης είναι ακίνητο. Η εμπράγματη ασφάλεια δεν στηρίζεται πάντοτε σε συμφωνία μεταξύ δανειστή και οφειλέτη, αλλά μπορεί να στηρίζεται σε δικαστική απόφαση ή στο νόμο, όπως στην περίπτωση της υποθήκης που εγγράφεται με τίτλο τη δικαστική απόφαση ή το νόμο.

Περαιτέρω στην περίπτωση της προσωπικής ασφάλειας δεν υπάρχει δημοσιότητα προς προστασία των τρίτων, αφού οι μόνοι που βλάπτονται από την ενδεχόμενη μη τήρηση της συμφωνίας είναι οι ίδιοι οι συμβαλλόμενοι και όχι τρίτοι. Στην περίπτωση όμως της εμπράγματης ασφάλειας τηρείται υποχρεωτικά η δημοσιότητα, ώστε οι τρίτοι που ενδιαφέρονται π.χ. να αγοράσουν το βεβαρημένο πράγμα να μπορούν να πληροφορηθούν την ύπαρξη του βάρους, το οποίο θα συνεχίσει να βαρύνει το πράγμα μέχρι την κατάργησή του με έναν από τους τρόπους που αναφέρθηκαν ανωτέρω. Η δημοσιότητα στην εμπράγματη ασφάλεια επιτυγχάνεται για μεν την υποθήκη με την εγγραφή της στα βιβλία υποθηκών του υποθηκοφυλακείου ή την καταχώρησή της στα κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού γραφείου, για δε το ενέχυρο με την παράδοση του ενεχύρου στον ενεχυρούχο δανειστή ή σε

---

<sup>73</sup> βλ. Απόσ.Σ. Γεωργιάδης-Σταθόπουλος Μ., «Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», σελ.327

τρίτο ενεχυροφύλακα ή με την καταχώρηση της ενεχυρικής σύμβασης σε ειδικό δημόσιο βιβλίο, ανάλογα με το είδος του ενεχύρου.

Τέλος στις προσωπικές ασφάλειες όταν ο οφειλέτης δεν εξοφλεί την ασφαλιζόμενη απαίτηση επέρχεται η συνέπεια που τα μέρη έχουν συμφωνήσει, δηλαδή η κατάπτωση του αρραβώνα ή της ποινικής ρήτρας αντίστοιχα ή η εξόφληση της οφειλής από τον εγγυητή. Στην περίπτωση όμως της εμπράγματης ασφάλειας, η μη εξόφληση της ασφαλιζόμενης απαίτησης από τον οφειλέτη έχει ως αποτέλεσμα την αναγκαστική εκποίηση του βαρυνόμενου πράγματος με πλειστηριασμό και την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή που έχει την εμπράγματη ασφάλεια έναντι των λοιπών δανειστών.

## **7.2 ΚΟΙΝΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΙΝΙΚΗΣ ΡΗΤΡΑΣ ΚΑΙ ΑΡΡΑΒΩΝΑ**

Τόσο στον αρραβώνα, όσο και στην ποινική ρήτρα απαντούν, πέρα από τον κοινό σκοπό (κατά ένα μέρος και ως συνέπεια του κοινού σκοπού), τα εξής απαραίτητα εννοιολογικά στοιχεία.

### **7.2.1 Υποσχετική σύμβαση**

Ο αρραβώνας και η ποινική ρήτρα είναι ενοχικές σχέσεις που γεννιούνται με σύμβαση<sup>74</sup>. Η σύμβαση είναι υποσχετική, αφού δημιουργούνται ενοχικές υποχρεώσεις, συναινετική μεν για την ποινική ρήτρα (υπόσχεση ποινής) και παραδοτική για τον αρραβώνα (δόση αρραβώνα). Ειδικά στον αρραβώνα, η εκπλήρωση της υπόσχεσης γίνεται κατά κανόνα με την εκπαινετική σύμβαση που συμπίπτει χρονικά με την ανάληψη της υποχρέωσης. Η υποσχετική σύμβαση μπορεί να καταρτισθεί και ως σύμβαση υπέρ τρίτου.

### **7.2.2 Παρεπόμενη ενοχή**

Όπως ήδη λέχθηκε, ο αρραβώνας και η ποινική ρήτρα είναι παρεπόμενες συμφωνίες που προϋποθέτουν άλλη κύρια ενοχική σχέση μεταξύ των μερών (κατά βάση άλλη υποσχετική σύμβαση<sup>75</sup>, ενδεχομένως όμως και ενοχή από μονομερή δικαιοπραξία ή απευθείας από τον νόμο). Συνήθως καταρτίζονται ταυτόχρονα με την κύρια σύμβαση, τίποτε δεν αποκλείει όμως να προηγούνται ή να έπονται αυτής. Αν προηγούνται, θα τελούν υπό την αίρεση σύναψης της κύριας σύμβασης. Οι παρεπόμενες αυτές συμφωνίες προορίζονται να ενισχύσουν την κύρια ενοχή, χωρίς την οποία δεν έχουν ισχύ.

<sup>74</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Ενοχικό Δίκαιο», σελ.1256

<sup>75</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Ενοχικό Δίκαιο», σελ.1257

## **7.3 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΡΡΑΒΩΝΑ ΚΑΙ ΠΟΙΝΙΚΗΣ ΡΗΤΡΑΣ**

### **7.3.1 Δόση αρραβώνα –Υπόσχεση ποινής**

Πρόσθετο εννοιολογικό στοιχείο για τον αρραβώνα και την ποινική ρήτρα, διαφορετικό όμως για τον καθένα από τους δύο αυτούς θεσμούς, άρα η πρώτη διαφορά μεταξύ τους, είναι ότι τον μεν αρραβώνα τον δίνει ο συμβαλλόμενος στον αντισυμβαλλόμενό του, ενώ την ποινή, την υπόσχεται. Ο αρραβώνας είναι παραδοτική και η ποινική ρήτρα συναινετική σύμβαση.

### **7.3.2 Αμφιμερής ή μονομερής ενέργεια**

Ο αρραβώνας ενεργεί αμφιμερώς, δηλαδή σε βάρος και των δύο συμβαλλομένων<sup>76</sup>. Αν ασυνεπής είναι ο δότης του αρραβώνα, τον χάνει, δηλαδή ο αρραβώνας παραμένει οριστικά στον λήπτη. Αν ασυνεπής είναι ο λήπτης, επιστρέφει τον αρραβώνα διπλό.

Η ποινική ρήτρα, αντίθετα, ενεργεί μονομερώς, δηλαδή μόνο σε βάρος εκείνου του συμβαλλόμενου που υπόσχεται την ποινή, όχι σε βάρος του αντισυμβαλλόμενου του. Αν ο υποσχεθείς γίνει ασυνεπής ως προς την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του από την κύρια ενοχή, υποχρεούται να καταβάλει την ποινή. Εννοείται ότι σε μία σύμβαση μπορεί να προβλεφθούν και δύο ποινικές ρήτρες, μία σε βάρος του ενός και μία σε βάρος του άλλου συμβαλλομένου.

## **7.4 ΚΟΙΝΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ-ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΕΧΥΡΟΥ**

Τόσο η υποθήκη όσο και το ενέχυρο συστήνονται στο δικαίωμα κυριότητας που έχει ο οφειλέτης πάνω σε ένα πράγμα, το οποίο βαρύνουν μέχρι την κατάργησή τους με έναν από τους τρόπους που ανέφερα ανωτέρω. Και στις δύο μορφές εμπράγματης ασφάλειας τηρείται η δημοσιότητα προς προστασία των τρίτων<sup>77</sup>, οι οποίοι επιθυμούν να συμβληθούν με τον οφειλέτη και να αγοράσουν επί παραδείγματι το βαρυνόμενο πράγμα, η οποία επιτυγχάνεται με την εγγραφή της υποθήκης στα βιβλία υποθηκών του υποθηκοφυλακείου ή την καταχώρησή της στα κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού γραφείου και με την παράδοση του ενεχύρου στον ενεχυρούχο δανειστή ή σε τρίτο ενεχυροφύλακα ή με την καταχώρηση της ενεχυρικής σύμβασης σε ειδικό δημόσιο βιβλίο, ανάλογα με το είδος του ενεχύρου.

<sup>76</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Ενοχικό Δίκαιο», σελ.1263

<sup>77</sup> βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Ενοχικό Δίκαιο», σελ.1264

Ωστόσο οι δύο αυτές μορφές εμπράγματης ασφάλειας διαφέρουν ουσιωδώς στο εξής: Η υποθήκη βαρύνει πράγματα ακίνητα, ενώ το ενέχυρο πράγματα κινητά. Επιπλέον η υποθήκη εγγράφεται με τίτλο την ιδιωτική βούληση, το νόμο ή τη δικαστική απόφαση, ενώ το ενέχυρο συστήνεται είτε από ιδιωτική βούληση είτε από το νόμο. Τέλος στο κοινό ενέχυρο το πράγμα παραδίδεται στον ενεχυρούχο δανειστή, με εξαίρεση το πλασματικό ενέχυρο στο οποίο το πράγμα παραμένει στην κατοχή του οφειλέτη, ενώ στην υποθήκη το ακίνητο παραμένει πάντα στην κατοχή του οφειλέτη και σε καμιά περίπτωση δεν παραδίδεται στον ενυπόθηκο δανειστή.

## **7.5 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ**

Η εμπράγματη ασφάλεια συστήνεται<sup>78</sup>, όπως είπαμε, στο δικαίωμα κυριότητας που έχει ο οφειλέτης πάνω σε ένα πράγμα (κινητό ή ακίνητο) και εξασφαλίζει την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από την αναγκαστική εκποίηση του πράγματος, δηλ. ο δανειστής εν προκειμένω προηγείται έναντι των λοιπών δανειστών που δεν έχουν εμπράγματη ασφάλεια. Το βάρος της εμπράγματης ασφάλειας υπάρχει μέχρι να καταργηθεί νόμιμα και είναι ανεξάρτητο από τυχόν μεταβίβαση της κυριότητας, δηλαδή η εμπράγματη ασφάλεια διατηρείται στο πράγμα ακόμη και αν αυτό παύσει κάποια στιγμή να ανήκει στον οφειλέτη. Επί παραδείγματι, αν ο Α έχει ένα διαμέρισμα που βαρύνεται με υποθήκη και το πουλήσει, η υποθήκη δεν εξαλείφεται, αλλά συνεχίζει να βαρύνει το διαμέρισμα, από την αναγκαστική εκποίηση του οποίου ικανοποιείται προνομιακά ο δανειστής.

Αντιθέτως η προσωπική ασφάλεια δεν συστήνεται πάνω σε πράγμα. Πρόκειται για συμφωνία, παρεπόμενη της κύριας ενοχής που σκοπό έχει την εξασφάλιση της απαίτησης του δανειστή σε περίπτωση ανώμαλης εξέλιξης της κύριας ενοχής. Ο δανειστής εξασφαλίζεται είτε με τη δόση του αρραβώνα είτε με την υπόσχεση της ποινής είτε με την σύμβαση εγγύησης, με την οποία προστίθεται ένα τρίτο πρόσωπο από το οποίο θα μπορέσει ο δανειστής να ικανοποιηθεί, αν δεν ικανοποιηθεί από τον οφειλέτη. Στο σημείο αυτό πρέπει να ειπωθεί ότι σε περίπτωση που η ζημία του δανειστή υπερτερεί της προσωπικής ασφάλειας, ο δανειστής ναι μεν μπορεί να κινήσει διαδικασία αναγκαστικής εκποίησης σε πράγμα (κινητό ή ακίνητο) του οφειλέτη προκειμένου να την καλύψει, αντιμετωπίζει όμως τον εξής κίνδυνο: αν το πράγμα του οφειλέτη βαρύνεται με εμπράγματη ασφάλεια, τότε από το πλειστηρίασμα θα ικανοποιηθεί πρώτα ο δανειστής που διαθέτει την εμπράγματη ασφάλεια και ο δανειστής που διαθέτει την προσωπική ασφάλεια

<sup>78</sup> βλ. Απόσ.Σ. Γεωργιάδης-Σταθόπουλος Μ., «Ερμηνεία Αστικού Κώδικα», σελ.329



θα λάβει ότι περισσέψει, κινδυνεύοντας να μην ικανοποιηθεί πλήρως. Αν πάλι ο οφειλέτης έχει μεταβιβάσει το πράγμα σε τρίτο, ο δανειστής δεν μπορεί να το εκποιήσει αναγκαστικά, διότι η προσωπική ασφάλεια ισχύει μόνο μεταξύ των συμβαλλομένων και δεν βαρύνει το πράγμα.

## 7.6 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΓΓΥΗΣΕΩΣ

Οι διατάξεις που αφορούν τα ελαττώματα της βουλήσεως, εφαρμόζονται και στην εγγύηση. Κατά συνέπεια η εγγύηση μπορεί να ακυρωθεί λόγω ουσιώδους πλάνης. Ουσιώδης θεωρείται η πλάνη, όταν:

Η δήλωση της εγγυήσεως γίνεται σύμφωνα με βάσιμες ενδείξεις για ορισμένη οφειλή<sup>79</sup>, αργότερα όμως διαπιστώνεται ότι η νομική φύση της οφειλής ήταν διαφορετική π.χ. εγγυάται κάποιος για πώληση, ενώ στην πραγματικότητα η σύμβαση ήταν δάνειο.

Ο εγγυητής νομίζει ότι ανανεώνει την εγγύησή του, ενώ στην πραγματικότητα τη δίνει για πρώτη φορά.

Ο εγγυητής νομίζει ότι και κάποιος άλλος έχει εγγυηθεί για το ίδιο χρέος ή ότι έχει δοθεί στο δανειστή προς εξασφάλισή του από τον οφειλέτη ενέχυρο ή υποθήκη, αφού έτσι του δημιουργούνται ασφαλέστερες προϋποθέσεις και προσδοκίες αναφορικά προς τη δυνατότητα αποτελεσματικής αναγωγής του, που αποτελεί αποφασιστικό σημείο της ευθύνης του. Έχει γίνει δεκτό, ότι η επίδραση αυτής της πλάνης για το κύρος της εγγυήσεως δεν αίρεται κατ' ανάγκη εξ αιτίας της προηγούμενης παραιτήσεως του εγγυητή.

Ο εγγυητής πλανάτε ως προς την ταυτότητα του προσώπου του πρωτοφειλέτη. Αυτός που εγγυάται για πρόσωπο που συμφωνεί την κύρια οφειλή με το όνομα άλλου, χωρίς να γνωρίζει το αληθινό του όνομα, δεν απαλλάσσεται από τις υποχρεώσεις του ως εγγυητής μόνο και μόνο γιατί δεν υπάρχει οφειλή του προσώπου εκείνου με το όνομα του οποίου συμφωνήθηκε η κύρια οφειλή αφού το για ποιόν εγγυήθηκε ο εγγυητής θα κριθεί από τις συγκεκριμένες περιστάσεις, αν δηλαδή εγγυήθηκε αποβλέποντας στο πρόσωπο αυτού, το όνομα του οποίου χρησιμοποιήθηκε ως πρωτοφειλέτης ή εκείνου που πραγματικά συμφώνησε την κύρια οφειλή.

Ο εγγυητής υπογράφει ένα έγγραφο με τη σφαλερή εντύπωση, ότι το έγγραφο αυτό έχει ορισμένο περιεχόμενο, π.χ. νομίζει ότι υπογράφει σαν μάρτυρας κι όχι σαν εγγυητής.

Ο εγγυητής πλανάτε ως προς την έκταση του χρέους για το οποίο εγγυάται. Αντίθετα, δεν θεωρείται ουσιώδης η πλάνη, όταν π.χ. ο εγγυητής πλανάτε ως προς το πρόσωπο του δανειστή. Έχει γίνει δεκτό ότι τις περισσότερες φορές δεν είναι δίχως άλλο ουσιώδης η πλάνη του εγγυητή ως προς την φερεγγυότητα του πρωτοφειλέτη ή γενικά την περιουσιακή του κατάσταση, γιατί αφορά πλάνη αποκλειστικά περί τα παραγωγικά αίτια της βουλήσεως του εγγυητή. Θα πρέπει ακόμη να σημειωθούν σχετικά τα εξής: Τη στιγμή που ο εγγυητής χωρίς αντάλλαγμα δίνει την εγγύησή του στο

<sup>79</sup> βλ. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.365

δανειστή, ο τελευταίος είναι υποχρεωμένος από την καλή πίστη να μη κρύψει από τον εγγυητή οποιοδήποτε γεγονός σχετικά με τη σύμβαση, που αν το γνώριζε ο εγγυητής ήταν ενδεχόμενο να μη δώσει εγγύηση. Ο δανειστής πρέπει να δίνει στον εγγυητή κάθε πληροφορία σχετική με την έκταση, φύση και σημασία της οφειλής που ο τελευταίος εγγυάται.

## **7.7 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΝΕΧΥΡΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

Η έλλειψη ενός από τα απαιτούμενα για τη σύσταση του ενεχύρου στοιχεία, δηλαδή τη συμφωνία και παράδοση του πράγματος, καθιστά την εμπράγματη σύμβαση ανυπόστατη. Άκυρη ή ακυρώσιμη είναι η εμπράγματη σύμβαση κατά τις γενικές διατάξεις<sup>80</sup>. Η ανυπαρξία, η ακυρότητα ή ακύρωση της ασφαλιζόμενης απαίτησης καθιστά άκυρο το ενέχυρο. Τυχόν επικύρωση της δικαιοπραξίας από την οποία απορρέει η ασφαλιζόμενη απαίτηση γεννά ζητήματα ερμηνείας της ενεχυρικής σύμβασης αναφορικά με το αν το ενέχυρο ασφαλίζει τη νέα απαίτηση. Η ακυρότητα ή ακύρωση μπορεί να αφορά και άλλα στοιχεία της ενεχυρικής σύμβασης. Κατά μετατροπή η άκυρη σύσταση ενεχύρου μπορεί να ισχύει είτε ως καταπιστευτική μεταβίβαση κυριότητας είτε ως συμφωνία που παραχωρεί δικαίωμα επίσχεσης στο δανειστή.

---

<sup>80</sup> βλ. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», σελ. 277

## **Γ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

Μέσα από την έρευνα που έγινε για την ολοκλήρωση της πτυχιακής εργασίας, που ασχολείται με τα «Μέσα εξασφάλισης του δανειστή μιας σύμβασης στα πλαίσια του ενοχικού και του εμπράγματος δικαίου», οδηγηθήκαμε στα εξής συμπεράσματα.

Αναλύοντας κάθε μέσο εξασφάλισης ξεχωριστά, ξεκινήσαμε από τον Αρραβώνα ένα είδος προσωπικής ενοχής, αναφέραμε τα είδη του, την λειτουργία του καθώς και τις προϋποθέσεις σύστασής του.

Στη συνέχεια αναφέραμε την Ποινική Ρήτρα σαν δεύτερο μέσο προσωπικής ενοχής, ξεχωρίζοντας τις διαφορές της από την αποζημίωση και είδαμε μέσα από ποιες προϋποθέσεις γίνεται η σύσταση της Ποινικής Ρήτρας αλλά και τις καταπτώσεις αυτής.

Η Σύμβαση Εγγύησης σαν ένα άλλο μέσο εξασφάλισης, ρυθμίζει στην ουσία την ανάληψη της ευθύνης του εγγυητή να εκπληρώσει την υποχρέωση στον δανειστή σε περίπτωση μη εκπλήρωσης από τον οφειλέτη και συστήνεται κάτω από προϋποθέσεις μεταξύ του δανειστή και του εγγυητή αλλά και του εγγυητή με τον πρωτοφειλέτη.

Ένα άλλο δικαίωμα το οποίο αποκτά ο δανειστής σε ξένο κινητό πράγμα είναι το Ενέχυρο, σε περίπτωση που δεν επιστρέψει χρήματα. Το δικαίωμα του ενεχυρούχου δανειστή αναφέραμε ότι προκύπτει είτε άμεσε από το νόμο είτε σε συμφωνία μεταξύ αυτού και του οφειλέτη. Αναλύσαμε επίσης και τις διάφορες μορφές ενεχύρου.

Η υποθήκη είναι εμπράγματο δικαίωμα του δανειστή σε ξένο ακίνητο πράγμα, σε περίπτωση αθέτησης της σύμβασης από την πλευρά του οφειλέτη.

Σαν μέσο εξασφάλισης του δανειστή θεωρώ ότι το πιο αξιόπιστο στην σύναψη μίας σύμβασης μεταξύ του δανειστή και του οφειλέτη είναι η Υποθήκη διότι η υποθήκη βαρύνει πράγματα ακίνητα, ενώ το ενέχυρο πράγματα κινητά. Επιπλέον η υποθήκη εγγράφεται με τίτλο την ιδιωτική βούληση, το νόμο ή τη δικαστική απόφαση, ενώ το ενέχυρο συστήνεται είτε από ιδιωτική βούληση είτε από το νόμο. Τέλος στο κοινό ενέχυρο το πράγμα παραδίδεται στον ενεχυρούχο δανειστή, με εξαίρεση το πλασματικό ενέχυρο στο οποίο το πράγμα παραμένει στην κατοχή του οφειλέτη, ενώ στην υποθήκη το ακίνητο παραμένει πάντα στην κατοχή του οφειλέτη και σε καμιά περίπτωση δεν παραδίδεται στον ενυπόθηκο δανειστή.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

1. Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο», τρίτη έκδοση, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, 1998.

2. Σπυριδάκης Ιωάννης, «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3, Εμπράγματο Δίκαιο», τρίτη έκδοση, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2004.

3. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Εμπράγματο Δίκαιο», 2<sup>η</sup> Έκδοση, Αθήνα 2010, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα.

4. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, «Ενοχικό Δίκαιο», Ειδικό Μέρος, Τόμος II, Αθήνα 2007, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα.

5. Αστέριος Κ. Γεωργιάδης, «Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος», Τόμος II, Δ΄ Έκδοση, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2003, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα.

6. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης–Σταθόπουλος Μιχαήλ, «Ερμηνεία Αστικού Δικαίου», Έκδοση 1995, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα.

## **INTERNET**

Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών «ΝΟΜΟΣ»

