

## LEGAL INSIGHTS

### ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ: ΠΑΠΙΔΕΣ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Γιώργος Ψαράκης

Τα δύο τελευταία χρόνια λόγω της επελθούσης οικονομικής κρίσης οι τιμές αγοράς – κατακύρωσης των εκπλειστηριαζόμενων ακινήτων βαίνουν συνεχώς μειούμενες. Οι κίνδυνοι στη διαδικασία του αναγκαστικού πλειστηριασμού, όμως, παραμένουν. Στο παρόν επισημαίνονται ορισμένα επικίνδυνα σημεία.

---

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2012

Τα δύο τελευταία χρόνια λόγω της επελθούσης οικονομικής κρίσης οι τιμές αγοράς – κατακύρωσης των εκπλειστηριαζόμενων ακινήτων βαίνουν συνεχώς μειούμενες. Ειδικότερα, μέσω της διαδικασίας του αναγκαστικού πλειστηριασμού μπορεί κανείς να αποκτήσει την κυριότητα ακινήτου σε τιμή αρκετά χαμηλότερη της εμπορικής – ενίοτε και της αντικειμενικής μέσω της διαδικασίας του άρθρου 966 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας («ΚΠολΔ»), του οποίου επανειλημμένως πλέον κάνουν χρήση τα πιστωτικά ιδρύματα-, αποκομίζοντας συνεπώς σημαντικό οικονομικό όφελος. Την «αγορά» αυτή μάλιστα έχουν εντοπίσει αρκετές εταιρείες παροχής μεσιτικών υπηρεσιών οι οποίες διαφημίζουν τις υπηρεσίες τους στο διαδίκτυο.

Οι κίνδυνοι στη διαδικασία του αναγκαστικού πλειστηριασμού, όμως, παραμένουν. Όσο χαμηλή και αν είναι η τιμή κατακύρωσης ο νέος ιδιοκτήτης δεν είναι σε θέση εκείνη τη στιγμή να γνωρίζει αν τελικώς έχει αποκτήσει με ασφάλεια την κυριότητα του ακινήτου ή απλώς έθεσε σε κίνδυνο τα κεφάλαιά του.

Η αλήθεια είναι ότι, όπως πολλές φορές γράφεται, με την κατακύρωση του ακινήτου και καταβολή του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή αποσβήνονται προσημειώσεις, υποθήκες και κατασχέσεις που υπάρχουν πάνω στο ακίνητο (άρθρο 1005§3 ΚΠολΔ) και άρα το τελευταίο «έρχεται καθαρό» στον υπερθεματιστή. Κατά τούτο και αρκετές φορές συνιστάται στους πλειοδότες η παράλειψη ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολόγιο για αποφυγή περιττών δαπανών. Μάλιστα συχνά διαβάζεται στο διαδίκτυο ότι η συνδρομή ενός δικηγόρου κατά τη διαδικασία της πλειοδοσίας σε ένα πλειστηριασμό αποτελεί περιττή σπατάλη χρημάτων (βλ. σχετικό χωρίο από ιστοσελίδα εταιρείας συμβούλων ακινήτων: «Συμπέρασμα ΔΕΝ ΕΧΕΤΕ ΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ, δεν χρειάζεστε δικηγόρο όταν αγοράζετε από πλειστηριασμό, βέβαια αν θέλετε ΝΑ ΕΞΟΔΕΨΕΤΕ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΑ ΣΑΣ ΕΧΕΤΕ ΚΑΘΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ»).

Ωστόσο αυτή η αντίληψη είναι παντελώς λανθασμένη και επικίνδυνη. Εξηγούμε:

1. Κατ' αρχάς, στη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης ακινήτου το μείζον ζήτημα δεν είναι το αν το εκπλειστηριαζόμενο ακίνητο φέρει βάρη ή όχι, καθότι για να έχει φτάσει μέχρι τον πλειστηριασμό είναι αρκετά πιθανόν ότι θα φέρει, αλλά το αν η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης έχει διενεργηθεί νόμιμα ούτως ώστε να αποκλειστεί κάθε ανακοπή προς ακύρωση πράξεων εκτέλεσης. Στην περίπτωση, δηλαδή, που η διαδικασία δεν έχει λάβει χώρα όπως απαιτεί ο νόμος, η τελική πράξη κατακύρωσης του ακινήτου κινδυνεύει από ακύρωση κατόπιν ανακοπής του οφειλέτη-παλαιού ιδιοκτήτη ή τρίτου δανειστή. Ακόμα δηλ. και μετά το πέρας του πλειστηριασμού και την καταβολή του πλειστηριασμού, ο πλειστηριασμός μπορεί να ακυρωθεί με αποτέλεσμα να απολεσθεί η κυριότητα του ακινήτου και ο νικήσας υπερθεματιστής να αναγκαστεί να αναμειχθεί σε ένα πολυετή δικαστικό αγώνα με σκοπό να του επιστραφεί το καταβληθέν κεφάλαιο. Ανάγλυφο παράδειγμα της τυπικότητας της διαδικασίας αποτελεί πρόσφατη απόφαση όπου το δικαστήριο ακύρωσε τον πλειστηριασμό επειδή στην έκθεση του διενεργήσαντος τον πλειστηριασμό συμβολαιογράφου δεν υπήρχε σχετική βεβαίωση περί της κατάθεσης εγγυοδοσίας από τους πλειοδότες, όπως απαιτεί το άρθρο 965 ΚΠολΔ. Ενδεχομένως να είχε παραδοθεί η απαιτούμενη εγγυητική επιστολή ή επιταγή εκδόσεως τραπέζης αλλά η παράλειψη του συμβολαιογράφου να καταγράψει το γεγονός αυτό στοίχισε στον νικήσαντα υπερθεματιστή την κυριότητα του ακινήτου και τελικώς αρκετό κόπο και χρήμα. Τα ελαττώματα τα οποία μπορούν να εμφολωθούν σε έναν πλειστηριασμό είναι αρκετά σε αριθμό και σχετικώς έχουν γραφεί πολυσέλιδα συγγράμματα στο χώρο της νομικής επιστήμης τα οποία ασχολούνται αποκλειστικά με αυτά τα ζητήματα.

2. Παράλληλα, ο οφειλέτης είναι πιθανόν να έχει ασκήσει ήδη ένδικα βοηθήματα κατά πράξεων εκτέλεσης ή και κατά του ίδιου του εκτελεστού τίτλου. Ενδέχεται να έχει ήδη στραφεί κατά της διαταγής πληρωμής ή της τελεσίδικης απόφασης βάσει των οποίων επισπεύστηκε ο πλειστηριασμός χωρίς, όμως, να έχει πετύχει την αναστολή της εκτέλεσης αυτών. Η διαδικασία του πλειστηριασμού σ' αυτή την περίπτωση δεν εμποδίζεται από την τυχόν άσκηση των ανωτέρω ένδικων βοηθημάτων και επομένως είναι πιθανόν μετά τον πλειστηριασμό λ.χ. να ακυρωθεί τελικώς η διαταγή πληρωμής και, εφόσον έχει ασκηθεί ανακοπή κατά της έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης, η ακυρότητα αυτή να συμπαρασύρει και τον ίδιο τον πλειστηριασμό.

3. Επίσης, ο υποψήφιος πλειοδότης πρέπει να έχει υπόψη του ότι η μεταβίβαση ακινήτου δια αναγκαστικού πλειστηριασμού δεν συνιστά πρωτότυπο αλλά παράγωγο τρόπο κτήσης της ιδιοκτησίας. Με άλλα λόγια, ακόμα και να είναι έγκυρος ο διεξαχθείς πλειστηριασμός, ο τελευταίος δεν είναι ικανός να συντελέσει στη μεταβίβαση κυριότητας στον υπερθεματιστή εφόσον το εκπλειστηριαζόμενο ακίνητο δεν άνηκε στην ιδιοκτησία του οφειλέτη, δηλ. εφόσον έλειπε η εξουσία διάθεσης του τελευταίου. Σε αυτή την περίπτωση ο πραγματικός ιδιοκτήτης μπορεί να ασκήσει αγωγή διεκδίκησης του ακινήτου μέσα σε πέντε έτη από την μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης του ακινήτου με πιθανό αποτέλεσμα να απολέσει τελικώς την κυριότητα ο νικήσας υπερθεματιστής. Εξάλλου, λοιπά εμπράγματα δικαιώματα τρίτων, εκτός υποθήκης και προσημείωσης, -π.χ. δουλείες όπως, κυρίως, η δουλεία οικήσεως- δεν αποσβήνουν με τον πλειστηριασμό και άρα συνεχίζουν να βαρύνουν το ακίνητο. Κατά

τούτο και τελικώς ο έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου είναι και αυτός απαραίτητος.

4. Σύνηθες, επίσης, φαινόμενο είναι το εκπλειστηριαζόμενο ακίνητο να «βαρύνεται» με ορισμένα ενοχικά δικαιώματα, όπως λ.χ. είναι αυτό της μίσθωσης. Σε αυτήν την περίπτωση είναι λογικό το ακίνητο, λόγω της υπό προϋποθέσεις δέσμευσης του υπερθεματιστή-νέου ιδιοκτήτη από την ήδη καταρτισθείσα σύμβαση μίσθωσης, να χάνει μέρος της αξίας του. Τούτο διότι ο νέος ιδιοκτήτης δεν μπορεί να εκμεταλλευτεί το ακίνητο εμπορικά όταν είναι ήδη μισθωμένο σε τρίτο πρόσωπο και αυτή η μίσθωση δεσμεύει και τον ίδιο. Και σε αυτήν την περίπτωση πρέπει να γίνει σχετικός έλεγχος ώστε να ερευνηθεί το είδος της μίσθωσης (π.χ. εμπορική, αστική κτλ.) και να επισημανθούν τυχόν συμπαιγνίες μισθωτή-εκμισθωτή.

5. Σημαντική είναι, επίσης, η επιβάρυνση που ενδέχεται να προκύψει από τα λεγόμενα «κρυφά βάρη» του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου τα οποία το ακολουθούν και τελικώς βαρύνουν τον νέο ιδιοκτήτη. Ενδεικτικά αναφέρω τις οφειλές από φόρο μεταβίβασης ακινήτου (κατά το άρθρο 5 § 3 του ν. 1587/1950 «επί πέντε έτη από της ημέρας της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου ευθύνεται αλληλεγγύως μετά του αγοραστή και πας οπωσδήποτε κάτοχος του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου διά τον φόρον μεταβιβάσεως και τας προσαυξήσεις») οι οποίες αποτελούν βάρη τα οποία χωρίς τον κατάλληλο έλεγχο δεν εντοπίζονται ευχερώς καθότι δεν είναι καταγεγραμμένα στα δημόσια βιβλία αλλά, παρά ταύτα, «προσκολλώνται» στο ακίνητο και τελικώς επιρρίπτονται στους νέους ιδιοκτήτες οι οποίοι ευθύνονται πλέον και οι ίδιοι για την εξόφλησή τους. Παρόμοια αφανή βάρη προβλέπονται και από άλλες διατάξεις, κυρίως του φορολογικού νομοθέτη .

6. Πιθανό είναι, επίσης, να έχει πριν τον πλειστηριασμό εκδοθεί απόφαση δικαστηρίου η οποία εμποδίζει την συνέχιση της εκτελεστικής διαδικασίας και της οποίας γνώση δεν έχει λάβει ο νικήσας πλειοδότης. Ενδεικτικά αναφέρω ότι αν ο ιδιοκτήτης του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου έχει υποβάλει αίτηση ανατροπής κατάσχεσης ενώπιον του αρμόδιου ειρηνοδικείου (άρθρο 1019 ΚΠολΔ) και εκδοθεί σχετική απόφαση που κάνει δεκτή την αίτησή του, η κατάσχεση ανατρέπεται από την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης και ο τυχόν διενεργηθησόμενος πλειστηριασμός θα μπορεί να ακυρωθεί. Το επικίνδυνο σημείο είναι αφενός ότι η ανατροπή λογίζεται ότι έχει επέλθει από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης του ειρηνοδικείου και όχι εγγραφής στα δημόσια βιβλία (υποθηκοφυλακεία και κτηματολόγια), αφετέρου ότι η απόφαση στις περισσότερες των περιπτώσεων δεν εγγράφεται άμεσα στα δημόσια βιβλία παρά μόνο μετά από αρκετούς μήνες. Άρα μόνο μετά από έλεγχο στο αρμόδιο ειρηνοδικείο μπορεί να είναι σίγουρος ο υποψήφιος πλειοδότης περί της ανυπαρξίας τέτοιας απόφασης.

Προκύπτει επομένως από τα παραπάνω ότι η συμμετοχή σε ένα πλειστηριασμό μπορεί μεν να δύναται να επιφέρει σημαντική ωφέλεια στον νέο ιδιοκτήτη, αποτελεί, όμως, πηγή αρκετών κινδύνων. Προφανώς, υπό το ανωτέρω συνοπτικά περιγραφόμενο καθεστώς δεν μπορούμε να προσδοκούμε σε υγιείς πλειοδοσίες, μέσω ελεύθερου συναγωνισμού των πλειοδοτών, οι οποίες

να παρέχουν ασφάλεια δικαίου. Ίσως η ηλεκτρονική διεξαγωγή των πλειστηριασμών να λύσει αρκετά ζητήματα αβεβαιότητας και έλλειψης διαφάνειας. Μέχρι τότε, όμως, θα πρέπει οι συμμετέχοντες να γνωρίζουν τους κινδύνους και να ερευνούν πολυπλεύρως τη διαδικασία και το ακίνητο πριν πλειοδοτήσουν.

(ΑΝΑΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΑΠΟ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ «ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ» ΠΕΜΠΤΗΣ 25 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2012)