

E.E.N. – E-Themis
«Δίκαιο των Ακινήτων»
Γεώργιος Κόντης, Δ.Ν., Δικηγόρος
Ζητήματα πλειστηριασμού ακινήτων

Ηλεκτρονικός πλειστηριασμός

- Ειδικότερη έκφανση της ψηφιακής δικαιοσύνης – Ηλεκτρονική διαδικαστική πράξη.
- Επιρροή από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες των δημοσίων συμβάσεων.
- Προαιρετικός με ν.4472/2017, υποχρεωτικός/αποκλειστικός με ν.4512/2018. Ο υποχρεωτικός χαρακτήρας του θεσμού εντοπίζεται σε κράτη που τελούν ή τελούσαν υπό δημοσιονομική επιτήρηση (Ισπανία, Πορτογαλία). Σε κράτη του γερμανικού χώρου έχει προαιρετικό χαρακτήρα.

Ηλεκτρονικός πλειστηριασμός

- «Α-τοπικός» χαρακτήρας e-πλειστηριασμού. Δεν υφίσταται «φυσικός τόπος». Αποσυνδέεται η έδρα του υπαλλήλου του πλειστηριασμού από τον τόπο εκτέλεσης (τόπο κατάσχεσης). Η διαδικασία τελεί υπό την εποπτεία των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων.
- Αρμόδιο δικαστήριο για την επίλυση των αντιρρήσεων από τη διενέργεια του πλειστηριασμού είναι αυτό του τόπου εκτέλεσης (τόπος κατάσχεσης για την έμμεση εκτέλεση για την ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων) ακόμα και αν ο συμβολαιογράφος έχει έδρα σε άλλη περιφέρεια.
- Τους e-πλειστηριασμούς διεξάγουν αποκλειστικά πιστοποιημένοι συμβολαιογράφοι.

Ηλεκτρονικός πλειστηριασμός

- Αρμόδιος, αρχικά, ο συμβολαιογράφος της εφετειακής περιφέρειας του τόπου όπου βρίσκεται το ακίνητο (ν.4855/2021). Εάν δεν δύναται να ορισθεί συμβολαιογράφος του τόπου εκτέλεσης (κατάσχεσης), ορίζεται συμβολαιογράφος διορισμένος στην περιφέρεια του συμβολαιογραφικού συλλόγου του τόπου εκτέλεσης, άλλως συμβολαιογράφος διορισμένος στον συμβολαιογραφικό σύλλογο της πρωτεύουσας του κράτους (998, 959 ΚΠολΔ).
- Για ακίνητα ευρισκόμενα στην Περιφέρεια Αττικής αρμόδιοι είναι οι συμβολαιογράφοι των εφετειακών περιφερειών Αθηνών και Πειραιώς (ν.4912/2022).
- Η διαπίστωση περί μη υπάρξεως συμβολαιογράφου στον τόπο εκτέλεσης γίνεται από το δικαστικό επιμελητή και αναπτύσσει πλήρη αποδεικτική δύναμη κατ' άρθρο 438 ΚΠολΔ.
- Στις πολλαπλές κατασχέσεις αρμόδιος είναι ο συμβολαιογράφος που ορίσθηκε αρχικά (ν.4335/2015).

Ηλεκτρονικός πλειστηριασμός

- «Α-τοπικός» χαρακτήρας e-πλειστηριασμού και αρχή δημοσιότητας: Καλύπτεται με την πιστοποιημένη εξ αποστάσεως εγγραφή και συμμετοχή των ενδιαφερομένων μερών στο ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ. Εισάγεται ο θεσμός της πιστοποίησης (πιστοποιημένοι συμβολαιογράφοι, πλειοδότες, οφειλέτες). Οι απλοί επισκέπτες δεν οφείλουν να πιστοποιηθούν (διατηρούν, όμως, περιορισμένη πρόσβαση).
- Η δημοσιότητα δεν ταυτίζεται με τη δημοσιότητα της δίκης, αλλά με τη δημοσιότητα των διαδικαστικών πράξεων της εκτέλεσης, με την εμπλοκή δημοσίων λειτουργών και οργάνων (συμβολαιογράφος, δικαστικός επιμελητής).
- Ο «α-τοπικός» χαρακτήρας του e-πλειστηριασμού επιφέρει, κατά μία άποψη, μικρότερο ψυχικό κόστος ιδίως για τον οφειλέτη.

Ηλεκτρονικός πλειστηριασμός

- Δεν υφίστανται ριζικές αλλαγές στη διαδικασία, αλλά και την εν γένει διαδικασία του πλειστηριασμού [κοινοποιήσεις κατασχετήριας έκθεσης σε οφειλέτη/κτηματολόγιο].
- Αναγγελία [αναρτάται το αργότερο την 3^η εργάσιμη ημέρα πριν τη διενέργεια του e-πλειστηριασμού στην ιστοσελίδα του ΕΤΤΑ-TAN] – εκδήλωση ενδιαφέροντος πλειοδοτών – κατάρτιση καταλόγου ενδιαφερόμενων πλειοδοτών. Ν. 4842/2021 εισήγαγε την από κοινού πλειοδοσία μέσω ειδικού πληρεξουσίου – οι από κοινού πλειοδότες ενέχονται εις ολόκληρον. Με τις ανωτέρω πράξεις διασφαλίζεται η δημοσιότητα της διαδικασίας και η διαφάνεια.
- Πρόκειται για στάδιο που συνδέεται με τη διενέργεια του πλειστηριασμού και τα ελαττώματα προσβάλλονται με ανακοπή στην προθεσμία του άρθρου 934παρ.1β ΚΠολΔ (60 ημέρες από τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης).

Ηλεκτρονικός πλειστηριασμός

- Διαδικασία ανοικτού πλειοδοτικού τύπου – συμμετέχουν οι πιστοποιημένοι πλειοδότες (εφόσον έχουν καταβάλει τη νόμιμη εγγύηση και το τέλος συμμετοχής στο ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.). – Υποβολή διαδοχικών προσφορών – ενημέρωση για το χρόνο υποβολής και το ύψος των προσφορών αλλά και για τη διακοπή ή την αναστολή του πλειστηριασμού. Ημέρες διεξαγωγής: Τετάρτη, Πέμπτη, Παρασκευή [10:00-12:00, 14:00-16:00 – δυνατότητα αυτόματης παράτασης 5 λεπτών (σε περίπτωση υποβολής προσφοράς κατά το τελευταίο λεπτό της διαδικασίας ή το τελευταίο λεπτό της παράτασης προβλέπεται πεντάλεπτη παράταση εφόσον υποβάλλεται μεγαλύτερη προσφορά – οι παρατάσεις συνεχίζονται για μία ώρα κατά μέγιστο χρονικό διάστημα. Η τελευταία ρύθμιση εισήχθη με το ν.4855/2021 και αφορά e-πλειστηριασμούς που προσδιορίζονται να διενεργηθούν μετά την 01.01.2022 (και όχι για όσου ήδη είχαν ορισθεί για την άνω ημερομηνία). Διασφαλίζεται η διαφάνεια και ο υγιής ανταγωνισμός.

Ηλεκτρονικός πλειστηριασμός

- Ο οφειλέτης δικαιούται να καθορίσει εγγράφως τη σειρά κατακύρωσεως εφόσον πρόκειται για περισσότερα ακίνητα (δύο ημέρες πριν τον πλειστηριασμό). – Ηλεκτρονική κατακύρωση. – Έκδοση ηλεκτρονικών βεβαιώσεων για τα στάδια διενέργειας του πλειστηριασμού (ηλεκτρονικά δημόσια έγγραφα 438 ΚΠολΔ/ν.4727/2020).
- Καταβολή εκπλειστηριάσματος από υπερθεματιστή εντός 10 εργάσιμων ημερών από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και μεταφορά του εκπλειστηριάσματος στο ΤΠΔ εντός 15 εργάσιμων ημερών (1004 – αφορά πλειστηριασμούς που προσδιορίζονται μετά την 01.01.2022 ακόμα και αν είχαν ματαιωθεί – όχι όσους είχαν ήδη προσδιορισθεί για την άνω ημερομηνία).
- Ο τραπεζικός λογαριασμός του συμβολαιογράφου είναι ακατάσχετος μόνο έναντι των πιστωτών του αλλά όχι έναντι των πιστωτών του οφειλέτη.
- Η επιστήμη διάκειται θετικά προς τον e-πλειστηριασμό (Χ. Απαλαγάκη, Ηλεκτρονικός Πλειστηριασμός, Ένωση Ελλήνων Δικονομολόγων, 2019, 163επ., Α. Πανταζόπουλος, ΕΠολΔ 2021, 378επ.).

Οι τροποποιήσεις του ΚΠολΔ

- 966: Διατηρήθηκε η κατακύρωση στον επισπεύδοντα σε περίπτωση έλλειψης πλειοδοτών και ματαίωσης της διαδικασίας λόγω εξόφλησης.
- Συνέχιση διαδικασίας κατόπιν διακοπής για τεχνικούς λόγους. Εντολή του επισπεύδοντος και ανάρτηση αναγγελίας συνέχισης του e-πλειστηριασμού 10 εργάσιμες ημέρες πριν.
- Αν δεν υπάρξει καταβολή στον επισπεύδοντα, λαμβάνει χώρα επαναληπτικός πλειστηριασμός με ίδια τιμή πρώτης προσφοράς εντός 40 ημερών.
- Καινοτομία του άρθρου 966: Σε περίπτωση άγονης διαδικασίας: νέα διεξαγωγή σε 30 ημέρες με τιμή 80% της αρχικώς ορισθείσας και εφόσον κηρυχθεί η διαδικασία άγονη εκ νέου τότε η διαδικασία επαναλαμβάνεται πάλι εντός 30 ημερών με τιμή 65% της αρχικώς ορισθείσας. Σε περίπτωση εκ νέου άγονης διαδικασίας παρεμβαίνει ρυθμιστικά το δικαστήριο με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (κατόπιν αιτήσεως όποιου έχει έννομο συμφέρον) και διατάσσει ή τη διεξαγωγή νέου πλειστηριασμού με την τελευταία ή κατώτερη τιμή ή την άρση της κατάσχεσης. Η δυνατότητα ελεύθερης εκποίησης καταργήθηκε.
- Οι νέες ρυθμίσεις αφορούν e-πλειστηριασμούς αρχικούς ή επαναληπτικούς η διεξαγωγή των οποίων ορίστηκε μετά την 01.01.2022 και ανεξάρτητα από το πότε προσδιορίστηκαν αρχικά.

Οι τροποποιήσεις του ΚΠολΔ

- Επιμηκύνεται η προθεσμία γνωστοποίησης από το συμβολαιογράφο της δήλωσης συνέχισης και υποκατάστασης στην ιστοσελίδα του e-efka σε 5 ημέρες από τη γνωστοποίηση της ημερομηνίας πλειστηριασμού και της δήλωσης, για λόγους διαδικαστικής διευκόλυνσης. Η ρύθμιση αφορά πλειστηριασμούς που προσδιορίζονται το πρώτον για μετά την 01.01.2022 (ακόμα και αν είχαν ματαιωθεί).
- Η απόφαση επί της ανακοπής κατά της άνω δήλωσης συνέχισης δεν υπόκειται σε ένδικα μέσα ή ανάκληση. Η ρύθμιση εφαρμόζεται και σε ανακοπές που εκκρεμούν την 01.01.2022.
- Η αναγγελία υπογράφεται από δικηγόρο (αφορά πλειστηριασμούς που προσδιορίζονται μετά την 01.01.2022 ακόμα και αν είχαν ματαιωθεί).

Οι τροποποιήσεις του ΚΠολΔ

- **Προνόμια:** Η ύπαρξη και ισχύς των γενικών προνομίων καθορίζεται με άξονα το χρόνο διενέργειας πλειστηριασμού και όχι το χρόνο αρχικού προσδιορισμού του (επιλύεται μια χρόνια νομολογιακή και νομοθετική διακύμανση). Αυτό ισχύει για όλα τα γενικά προνόμια αλλά και το υπερ-προνόμιο των μισθών του 977^A ΚΠολΔ. Οι απαιτήσεις των δικηγόρων από αμοιβές ανά υπόθεση κατά του οφειλέτη επανέρχονται στην 3^η τάξη των γενικών προνομίων. Από το 10% των εγχειρόγραφων πιστωτών δεν δύνανται να ικανοποιηθούν οι γενικοί ή ειδικοί προνομιούχοι πιστωτές ακόμα και αν δεν έχουν ικανοποιηθεί για την απαίτησή τους. Οι ρυθμίσεις αφορούν πίνακες κατάταξης που συνάσσονται βάσει πλειστηριασμού που διενεργείται μετά την 01.01.2022.

Οι τροποποιήσεις του ΚΠολΔ

- Μισθώσεις: Σύναψη μίσθωσης μετά την κατάσχεση: Καταγγελία σε προθεσμία 2 μηνών (από 1 μήνα) από τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης. Η ρύθμιση αφορά πλειστηριασμούς που θα προσδιορισθούν το πρώτον μετά την 01.02.2022 και όχι τους ήδη προσδιορισμένους για την ανωτέρω ημερομηνία. Παρέχεται η δυνατότητα στο δικαστικό επιμελητή που επέβαλε την κατάσχεση να αιτηθεί από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. αντίγραφα των προ της κατασχέσεως μισθωτηρίων.
- Υφιστάμενες μισθώσεις: Επαγγελματική μίσθωση λύνεται μετά από έξι μήνες (από 2) από την καταγγελία. – Μισθώσεις κατοικίας: παρέχεται και εδώ η δυνατότητα λύσης εντός έξι μηνών από την καταγγελία, εκτός εάν δεν έχει συμπληρωθεί η τριετία, οπότε η καταγγελία λαμβάνει χώρα μετά το πέρας της 3ετίας. Η ρύθμιση αφορά πλειστηριασμούς που θα προσδιορισθούν το πρώτον μετά την 01.02.2022 και όχι τους ήδη προσδιορισμένους για την ανωτέρω ημερομηνία.

Ευχαριστώ για την προσοχή σας!