



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΤΟ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΚΑΙ ΥΠΕΓΓΥΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΒΕΒΑΡΗΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠ 50/2021



ΤΟ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΚΑΙ ΥΠΕΓΓΥΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΒΕΒΑΡΗΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠ 50/2021

Με την με αριθμό 50/2021 απόφασή του ο Άρειος Πάγος (Τμήμα Α2 -Πολιτικό) εφαρμόζοντας την αρχή του αδιαιρέτου των δικαιωμάτων της εμπράγματης ασφάλειας και ιδιαίτερα του αδιαιρέτου της υποθηκικής ευθύνης και υπεγγυότητας, που καθιερώνεται από τις διατάξεις του άρθρου 1281 του Αστικού Κώδικα, με την έννοια ότι το δικαίωμα της εμπράγματης ασφάλειας καταλαμβάνει ολόκληρο το βεβαρημένο πράγμα και ασφαλίζει ολόκληρη την απαίτηση, καταλήγει στην παραδοχή ότι στην περίπτωση κατά την οποία έχει συσταθεί προσημείωση υποθήκης σε περισσότερα ακίνητα προς εξασφάλιση της ίδιας απαίτησης, αυτά παραμένουν υπέγγυα μέχρι την ολοσχερή εξόφλησή της, ενώ εάν το ενυπόθηκο ακίνητο διαιρεθεί σε περισσότερα αυτοτελή μέρη καθένα από τα μέρη αυτά είναι υπέγγυο για ολόκληρη την ασφαλισμένη απαίτηση.

➤ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1257, 1258, 1265, 1268, 1291, 1292, 1297 και 1295 του ΑΚ και 997 παρ.2, 993 παρ.1 και 1007 του ΚΠολΔικ προκύπτει ότι το δικαίωμα υποθήκης παρέχει στον ενυπόθηκο δανειστή τόσο την ενοχική αγωγή κατά του προσωπικού οφειλέτη όσο και την εμπράγματη αγωγή, στην οποία υπόκειται και ο κάθε τρίτος κύριος που παραχώρησε την υποθήκη ή



που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο ακίνητο , ενώ από τις διατάξεις των άρθρων 1276,1277 και 1278 του ΑΚ και 28 παρ.2 του ΕισΝΚΠολΔ συνάγεται ότι η **προσημείωση υποθήκης είναι εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης υπό αναβλητική αίρεση** που πληρούται με την τελεσίδικη επιδίκαση της απαιτήσεως με αναδρομικά αποτελέσματα από την ημέρα της εγγραφής της προσημείωσης, ανεξαρτήτως αν το ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα άλλου. Κατά συνέπεια **ο ενυπόθηκος εξομοιώνεται με τον προσημειούχο δανειστή** καθώς αμφότεροι **αποκτούν ταυτόσημη ασφάλεια** εφόσον πληρωθεί η αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της ουσιαστικής απαίτησης και της τροπής της προσημείωσης σε υποθήκη.

Αρχές που διέπουν τόσο την υποθήκη όσο και την προσημείωση υποθήκης είναι αφενός μεν **η αρχή της δημοσιότητας**, σύμφωνα με την οποία τα ως άνω δικαιώματα συνιστώνται από και με την προσήκουσα εγγραφή του οικείου τίτλου στα βιβλία υποθηκών, αφετέρου δε **η αρχή της ειδικότητας** σύμφωνα με την οποία το εμπράγματο δικαίωμα της υποθήκης αποκτάται σε συγκεκριμένο ακίνητο και για την εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης¹. Επιπλέον, **η αρχή του αδιαιρέτου της υποθηκικής ευθύνης και υπεγγυότητας**, σύμφωνα με την οποία η υποθήκη επιβαρύνει ολόκληρο το ενυπόθηκο ακίνητο, έχει ως συνέπεια πως:

-αν η υποθήκη ή προσημείωση έχει εγγραφεί σε περισσότερα ακίνητα για μία όμως απαίτηση του δανειστή τότε εξακολουθεί η υπεγγυότητα καθενός ακινήτου μέχρι την ολοσχερή εξόφληση αυτής και κανένα από αυτά δεν ελευθερώνεται από την τυχόν μερική εξόφληση

- αν το ενυπόθηκο ακίνητο διαιρεθεί σε περισσότερα αυτοτελή μέρη καθένα από αυτά είναι υπέγγυο για ολόκληρη την ασφαλισμένη απαίτηση

- αν το ακίνητο ήταν κατά το χρόνο εγγραφής υποθήκης οικοπέδο που οικοδομήθηκε με το σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας , η υποθήκη καταλαμβάνει όλες τις χωριστές ιδιοκτησίες.

➤ **ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΡΙΝΟΜΕΝΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ**

Δυνάμει της υπ' αριθμ. 5378/2005 Διαταγής πληρωμής του Μον.Πρωτ.Αθηνών που εκδόθηκε κατόπιν αιτήσεως της δανειστριάς Τράπεζας εκπλειστηριάστηκαν με επίσπευση αυτής τρία ακίνητα που ανήκαν κατά πλήρη κυριότητα στους καθ' ων ο πλειστηριασμός οφειλέτες και ειδικότερα δύο αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες² και ένα οικοπέδο, επί του οποίου είχαν συσταθεί οι ως άνω ιδιοκτησίες. Στον πλειστηριασμό αυτό, εκτός από την επισπεύδουσα, ανήγγειλαν τις απαιτήσεις τους και άλλοι δανειστές δυνάμει προσημειώσεων υποθηκών αφενός «επί ενός ενιαίου οικοπέδου μετά πάντων των επ' αυτού κτισμάτων, υπάρχοντων και μελλοντικών... το οποίο προήλθε από συνένωση οικοπεδικών εκτάσεων»

¹ **Η αρχή της ειδικότητας** συνίσταται στον προσδιορισμό του ακινήτου και της ασφαλιζόμενης απαίτησης, ενώ σε περίπτωση συνεχόμενων ακινήτων η περιγραφή πρέπει να γίνεται διακεκριμένα με τρόπο που να μην καταλείπεται αμφιβολία ως προς την ταυτότητα των ακινήτων, που μπορεί να επιφέρει ακυρότητα της εγγραφής της προσημείωσης (άρθ. 1264,1266, 1269,1306 παρ.5 και 1329 παρ.1 ΑΚ.)

² Ειδικότερα: μία τριώροφη οικοδομή που είχε ανεγερθεί σε τμήμα του ενιαίου οικοπέδου και ένα επί μέρους τμήμα του ενιαίου οικοπέδου



και αφετέρου « επί της περιγραφόμενης διωρόφου οικίας ανεγερθείσας επί ενιαίου οικοπέδου...». Κατά της ως άνω Διαταγής πληρωμής ασκήθηκε ανακοπή από άλλη δανείστρια- αναγγελλθείσα στον πλειστηριασμό Τράπεζα-η οποία πρόσβαλε τον πίνακα κατάταξης ως προς την προνομιακή υπό αίρεση κατάταξη της επισπεύδουσας Τράπεζας ισχυριζόμενη ότι οι προσημειώσεις υποθήκης είναι άκυρες, καθώς ενεγράφησαν επί ενιαίου οικοπέδου και της επ' αυτού διωρόφου οικοδομής και άρα επί ανυπάρχτου ιδιοκτησίας, αφού πρόκειται για τρία διαφορετικά ακίνητα- ενώ στη συνέχεια κατά της εκδοθείσας επί της ανακοπής απόφασης και της ανακόπτουσας η αιτούσα τη Διαταγή πληρωμής Τράπεζα άσκησε έφεση η οποία έγινε δεκτή. Κατά της απόφασης του Εφετείου η εφεσίβλητη άσκησε αίτηση αναίρεσης **λόγω παραβίασης ουσιαστικών διατάξεων με εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή** (άρθ.559παρ.1 ΚΠολΔικ) και **λόγω έλλειψης νόμιμης βάσης συνεπεία ανεπαρκών αιτιολογιών** (άρθ.559 παρ.19 ΚΠολΔικ).

➤ **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

Την προαναφερόμενη αίτηση αναίρεσης ο Άρειος Πάγος απέρριψε δυνάμει της υπ' αρ. 50/2021 απόφασής του δεχόμενος ότι το Εφετείο δεν παραβίασε τις ουσιαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 1264,1265,1266,1276,1282,1305, 1329, 1002 και 1117 ΑΚ, καθώς η εγγραφή των ένδικων προσημειώσεων δεν έχει γίνει επί ανυπάρχτου ιδιοκτησίας, υπάρχει εγγραφή αφορώσα και το τρίτο ακίνητο, οι προσημειώσεις αφορούν όλα τα κατασχεθέντα ακίνητα και από την ενιαία περιγραφή των ακινήτων ουδεμία αβεβαιότητα προκύπτει για την ταυτότητα των προσημειούμενων επί μέρους ακινήτων, το πρόσωπο των οφειλετών και το ποσό της απαίτησης και επομένως δεν είναι άκυρες. Εξάλλου διέλαβε σε αυτήν επαρκείς αιτιολογίες που καθιστούν εφικτό τον αναιρετικό έλεγχο αφού προσδιορίζεται το ενιαίο ακίνητο κατ' είδος, θέση και συνολική έκταση. Από όλα τα ανωτέρω κριθέντα με την προαναφερόμενη απόφαση που εδράζονται στην αρχή του αδιαιρέτου προκύπτει σαφώς ότι :

-Προσημείωση υποθήκης **επί σαφώς προσδιορισμένου ακινήτου, το οποίο στη συνέχεια κατατμήθηκε ή συστάθηκε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία** επ' αυτού, **εξακολουθεί να ασφαρίζει την απαίτηση**, αφού αυτό δεν μεταβάλλεται ούτε και δημιουργείται αμφιβολία για την ταυτότητά του.

-Αν η προσημείωση υποθήκης δεν αφορά επί μέρους οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία αλλά το όλο ακίνητο με τα επ' αυτού κτίσματα και ιδιοκτησίες, **δεν είναι αναγκαία παρά η περιγραφή του όλου ακινήτου με τα επ' αυτού κτίσματα, αφού η προσημείωση καταλαμβάνει και τις χωριστές ιδιοκτησίες.**

-Αν η προσημείωση υποθήκης αφορά **όμορα ακίνητα που χρησιμοποιούνται ενιαίως λειτουργικά**, αρκεί η περιγραφή των ακινήτων ως ενιαίο ακίνητο εφόσον προσδιορίζεται το όλο ακίνητο κατά είδος, θέση, όρια και έκταση και αναφέρονται τα επιμέρους ακίνητα, από τα οποία προήλθε.

Ελεονώρα Αναγνώστου
Δικηγόρος
D.E.A. Droit Economique et Social
Université Paris IX – Dauphine