



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα, 18.03.2025

Αριθ. Πρωτ.:1516

Αριθ. Γνωμοδότησης : 3

Τμήμα Διοίκησης & Προσωπικού

Προς

Τον κ. Πρόεδρο της Ομοσπονδίας Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδος

ΘΕΜΑ : Ερμηνεία του άρθρου 997 παρ.6 ΚΠολΔ

Επί των ερωτημάτων που μας υποβάλατε με το με αριθμό Πρωτ. 7456/20-02-2025 έγγραφό σας σχετικά με την ερμηνεία της διάταξης του άρθρου 997 παρ.6 ΚΠολΔ, ως αυτή ισχύει, και ειδικότερα εάν:

α) Είναι επιτρεπτή η λήψη των προβλεπόμενων εγγράφων στο άρθρο 997 § 6 ΚΠολΔ από δικαστικό επιμελητή που έχει εντολή να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης; **β)** Είναι υποχρεωτική η συγκέντρωση των στοιχείων και εγγράφων που καταγράφονται στο άρθρο 995 § 4 προτελευταίο και τελευταίο εδάφιο ΚΠολΔ; **γ)** Είναι υποχρεωμένες οι υπηρεσίες που αναγράφονται στο άρθρο 997 § 6 ΚΠολΔ να χορηγούν τα σχετικά έγγραφα στον δικαστικό επιμελητή του κατασχόντος, και του δικαστικού επιμελητή που έχει εντολή να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης; και **δ)** Με ποια διαδικασία δύναται ο δικαστικός επιμελητής να χορηγήσει τη βεβαίωση των άρθρων 955 § 2 και 995 § 4 ΚΠολΔ σχετικά με την αδυναμία ορισμού συμβολαιογράφου του τόπου εκτέλεσης ή της Περιφέρειας του συμβολαιογραφικού συλλόγου του τόπου εκτέλεσης; (αναρίθμηση ερωτημάτων δική μας), η κατά το άρθρο 25 παρ. 2 Ν. 4938/2022 (Κώδικα Οργανισμού Δικαστηρίων και Κατάστασης Δικαστικών Λειτουργιών) Γνώμη μας, είναι η ακόλουθη.

Ι. Σύμφωνα με το άρθρο 997 παρ. 6, του ΚΠολΔ που ανήκει του κεφάλαιο Ε' αυτού (κατάσχεση ακινήτων, πλοίων ή αεροσκαφών του οφειλέτη), όπως η διάταξη

διαμορφώθηκε με το άρθρο 78 Ν.4842/2021, (ΦΕΚ Α' 190), και ισχύει σύμφωνα με το άρθρο 120 του ίδιου νόμου, από την 1η.1.2022 «Ο κατασχών ή ο δικαστικός επιμελητής που επέβαλε την κατάσχεση μπορεί με την επίδειξη αντιγράφου της κατασχετήριας έκθεσης να ζητήσει και να λάβει από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. αντίγραφα των προ της κατασχέσεως μισθωτηρίων και από τις αρμόδιες πολεοδομίες τον φάκελο του ακινήτου.».

Εξάλλου, στη διάταξη του άρθρου 995παρ.4 του ίδιου ΚΠολΔ, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 45παρ.1 Ν. 5134/2024 (ΦΕΚ Α' 146), και αναφέρεται στις επιδόσεις αντιγράφου και περίληψης έκθεσης κατάσχεσης, ορίζονται τα εξής: «4. Ο δικαστικός επιμελητής οφείλει, μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την κατάσχεση, να καταθέσει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού τον εκτελεστό τίτλο, την έκθεση επίδοσης της επιταγής της εκτέλεσης, την κατασχετήρια έκθεση και τις εκθέσεις επίδοσής της στον οφειλέτη, τον τρίτο κύριο ή νομέα και τον υποθηκοφύλακα ή όποιον τηρεί το νηολόγιο ή το μητρώο, το πιστοποιητικό βαρών, καθώς και, σε έντυπη και ψηφιακή μορφή, την έκθεση εκτίμησης του πιστοποιημένου εκτιμητή του π.δ. 59/2016. Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού συντάσσει έκθεση για όλα αυτά. Απόσπασμα της κατασχετήριας έκθεσης, που περιλαμβάνει τα ονοματεπώνυμα του υπέρ ου και του καθ' ου η εκτέλεση, καθώς και τον αριθμό φορολογικού μητρώου αυτών και, αν πρόκειται για νομικά πρόσωπα, την επωνυμία και τον αριθμό φορολογικού τους μητρώου, συνοπτική περιγραφή του ακινήτου που κατασχέθηκε κατά το είδος, τη θέση, τα όρια και την έκτασή του, με τα συστατικά και όσα παραρτήματα συγκατάσχονται, καθώς και μνεία των υποθηκών ή προσημειώσεων που υπάρχουν επάνω στο ακίνητο, την τιμή της πρώτης προσφοράς, του ποσού για το οποίο γίνεται η κατάσχεση, τους όρους του πλειστηριασμού, που θέτει ο υπέρ ου η εκτέλεση και που γνωστοποιήθηκαν στον δικαστικό επιμελητή με την εντολή για εκτέλεση του άρθρου 927 και το όνομα και τη διεύθυνση του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, καθώς και τον τόπο, την ημέρα και την ώρα του πλειστηριασμού, εκδίδεται από τον δικαστικό επιμελητή και δημοσιεύεται με επιμέλεια αυτού μέχρι την δέκατη πέμπτη ημέρα από την κατάσχεση στην ιστοσελίδα δημοσιεύσεων πλειστηριασμών του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ). Στο απόσπασμα περιλαμβάνεται και η βεβαίωση του δικαστικού επιμελητή, σχετικά με την αδυναμία ορισμού συμβολαιογράφου του τόπου εκτέλεσης ή της Περιφέρειας του συμβολαιογραφικού συλλόγου του τόπου εκτέλεσης. Το απόσπασμα επιδίδεται μέσα

στην ίδια προθεσμία στον τρίτο κύριο ή νομέα και στους ενυπόθηκους δανειστές. Ο πλειστηριασμός δεν μπορεί να γίνει χωρίς να τηρηθούν οι διατυπώσεις των προηγούμενων εδαφίων, διαφορετικά είναι άκυρος. Ο δικαστικός επιμελητής παραδίδει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού, σε ηλεκτρονική μορφή, φωτογραφίες του κατασχεθέντος ακινήτου, τις οποίες λαμβάνει κατά την επιτόπια μετάβασή του σε αυτό. Η λήψη τους από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού αναφέρεται στην παραπάνω έκθεση. Τα πληροφοριακά στοιχεία, τα οποία περιλαμβάνονται στο απόσπασμα της κατασχετήριας έκθεσης, καθώς και η έκθεση του πιστοποιημένου εκτιμητή και οι φωτογραφίες αναρτώνται από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού στο ηλεκτρονικό σύστημα πλειστηριασμού. Εκτός των ανωτέρω πληροφοριακών στοιχείων, ο δικαστικός επιμελητής συγκεντρώνει και όποια άλλα πληροφοριακά στοιχεία και έγγραφα ενδεικτικά της αξίας του κατασχεμένου ακινήτου, όπως οικοδομικές άδειες, τοπογραφικά διαγράμματα και κατόψεις, και τα παραδίδει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού ο οποίος τα αναρτά στην ίδια ως άνω ιστοσελίδα το αργότερο τριάντα (30) ημέρες προ του πλειστηριασμού. Όλες οι αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες και οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να χορηγούν στον δικαστικό επιμελητή τα έγγραφα αυτά.».

Επίσης, κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 998 ΚΠολΔ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 46ν. 5134/2024: «1. Το κατασχεμένο ακίνητο πλειστηριάζεται με ηλεκτρονικά μέσα ενώπιον του συμβολαιογράφου της εφετειακής περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο. Εάν, για οποιονδήποτε λόγο, δεν είναι δυνατό να ορισθεί συμβολαιογράφος του τόπου εκτέλεσης (κατάσχεσης), το κατασχεμένο ακίνητο πλειστηριάζεται ενώπιον συμβολαιογράφου διορισμένου στην περιφέρεια του συμβολαιογραφικού συλλόγου του τόπου εκτέλεσης ή, αν και αυτό δεν είναι δυνατό, του συμβολαιογραφικού συλλόγου όμορης περιφέρειας, ή, αν και αυτό δεν είναι δυνατό, του συμβολαιογραφικού συλλόγου της πρωτεύουσας του κράτους. Το άρθρο 959 εφαρμόζεται και στον πλειστηριασμό ακινήτων».

II. Από την επισκόπηση και ανάλυση των ανωτέρω διατάξεων αλλά και του συνόλου των συναφών διατάξεων των οικείων Κεφαλαίων του ΚΠολΔ που ρυθμίζουν τα περί αναγκαστικής εκτέλεσης κινητών και ακινήτων, πλοίων ή αεροσκαφών, θέματα (άρθρα 953-1054), σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 1, 22 και 25 του Κώδικα Δικαστικών Επιμελητών (Ν. 2318/1995), δύνανται να εξαχθούν τα εξής κατά τη γνώμη μας νομικά συμπεράσματα:

1^{ον} Στην προδιαληφθείσα διάταξη του άρθρου 997 παρ.6 του ΚΠολΔ γίνεται μεν λόγος “για δικαστικό επιμελητή που επέβαλε την κατάσχεση”, χωρίς την πρόβλεψη της πιθανότητας να είναι διαφορετικός ο δικαστικός επιμελητής που επέβαλε την κατάσχεση από αυτόν που θα εκτελέσει την περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, ωστόσο, ο νομοθέτης δεν εννοεί μόνο τον *stricto sensu* (επιβαλόντα την κατάσχεση δικαστικό επιμελητή), αλλά και τον *lato sensu* (υπό ευρεία έννοια) ενεργούντα, διαλαμβάνοντας και μη εξαιρώντας από την πρόβλεψη, τον τελευταίο, δηλ. τον έχοντα εντολή εκτέλεσης της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης. Τούτο δύναται να συναχθεί από την ανάγνωση και ερμηνεία όλων των περί αναγκαστικής εκτέλεσης διατάξεων του ΚΠολΔ που διατρέχουν το δίκαιο της αναγκαστικής εκτέλεσης και περιγράφουν πράξεις ή ενέργειες του δικαστικού επιμελητή ως κυριάρχου δημοσίου οργάνου κατά τα άρθρα 1παρ.1, 21 παρ.1, και 25 παρ.1 του Κώδικα Δικαστικών Επιμελητών, επί της συνόλης διαδρομής της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης, στις οποίες αναφέρεται μονολεκτικά και δίχως διάκριση, η φράση “δικαστικός επιμελητής”, εννοώντας βεβαίως, τον εκάστοτε επιλαμβανόμενο δικαστικό επιμελητή, είτε πρόκειται για τον επιμελητή που επέβαλε την κατάσχεση είτε για τον έχοντα εντολή εκτέλεσης της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης. (βλ. ενδεικτικά διατάξεις άρθρων 954παρ.1,3 955παρ.1, 2, 956παρ.1, 993παρ.1,3, 995παρ.1, 998παρ.1,4, και 1049 παρ.1 ΚΠολΔ). Συνακόλουθα, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, θεωρούμε, ότι θετική προσήκει απάντηση επί του σχετικού με την περίπτωση, **πρώτου** ερωτήματός σας.

2^{ον} Από την κατάστρωση της διάταξης του προτελευταίου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 994ΚΠολΔ κατά την οποία, ως προελέχθη, ο δικαστικός επιμελητής συγκεντρώνει και όποια άλλα πληροφοριακά στοιχεία και έγγραφα ενδεικτικά της αξίας του κατασχεμένου ακινήτου, όπως οικοδομικές άδειες, τοπογραφικά διαγράμματα και κατόψεις, και τα παραδίδει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού ο οποίος τα αναρτά στην ίδια ως άνω ιστοσελίδα το αργότερο τριάντα (30) ημέρες προ του πλειστηριασμού, σε συνδυασμό με το όλο πνεύμα του νομοθέτη, περαίνεται, ότι η εν λόγω συγκέντρωση των στοιχείων και των εγγράφων που καταγράφονται στην ως άνω διάταξη, είναι υποχρεωτική για τον επιλαμβανόμενο δικαστικό επιμελητή, για λόγους διαφάνειας, πληρότητας αλλά και οικονομίας χρόνου και δαπάνης κατά την επί του πλειστηριασμού διαδικασία, και, προσέτι, αποφυγής πιθανών εν τω μέλλοντι δικαστικών αγώνων, ένεκα ελλείψεων των στοιχείων των εκθέσεων, κ.λπ., οι οποίες, κατά το μείζον ή έλασσον, δημιουργούν έδαφος προβολής ενστάσεων περί εμφιλοχώρησης πιθανών ακυροτήτων

σε θέματα της κατάσχεσης, κ.α.ο. Το συμπέρασμα τούτο εξάγεται και από το γεγονός, ότι η ίδια διάταξη (ακροτελεύτιο εδάφιο) εμπριέχει πρόβλεψη που καθιερώνει ρητά υποχρέωση των αρμοδίων δημοσίων υπηρεσιών και συμβολαιογράφων να χορηγούν στον δικαστικό επιμελητή τα έγγραφα αυτά.

Όλως επικουρικώς, και άλλες, σημειώνουμε, διατάξεις προβλέπουν συναφή με την παρούσα υποχρέωση δημοσίων υπηρεσιών, όπως υποθηκοφυλακείων κτηματολογικών γραφείων, νηολογίων, ναυτικών υποθηκολογίων, μητρώων αεροσκαφών και διευθύνσεις συγκοινωνιών, να παρέχουν πρόσβαση επί των στοιχείων στους δικαστικούς επιμελητές και να επιτρέπουν αυτοπρόσωπη από αυτούς έρευνα στα δημόσια βιβλία που τηρούν προς εξεύρεση περιουσιακών στοιχείων οφειλετών εναντίον των οποίων έχουν εντολή να διενεργήσουν κατάσχεση ή άλλη πράξη εκτελέσεως. (βλ. άρθρο 22 παρ.2του Κώδικα Δικαστικών Επιμελητών και 7/2020 ΓΝΜΔ ΕΙΣΑΠ (Αν. Δημητριάδου), 69/2020 ΓΝΜΔ ΝΣΚ, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Προς ολοκλήρωση εν τέλει του νομικού τούτου συλλογισμού, λεκτέον, ότι δεν πρέπει να γίνεται σύγχυση με τη διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 997 ΚΠολΔ, καθόσον, εκεί προβλέπεται η δυνατότητα του δικαστικού επιμελητή να ζητήσει και λάβει από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. αντίγραφα των προ της κατασχεσεως μισθωτηρίων και από τις αρμόδιες πολεοδομίες τον φάκελο του ακινήτου, δηλ. αναφέρεται στη θέσπιση και θεμελίωση του εν λόγω δικαιώματός του προς άρση πάσης αμφισβήτησης του, και όχι στην δια των ανωτέρω διατάξεων προβλεπόμενη υποχρέωσή του, που είναι διάφορο θέμα.

Κατά συνέπεια και επί του **δευτέρου** ερωτήματός σας, θετική προσήκει απάντηση.

3^{ον} Υπό το πρίσμα της προπαρατεθείσας ερμηνείας της διάταξης του άρθρου 997παρ.6 ΚΠολΔ, ιδώμενες οι ως άνω διατάξεις της παρ.6 του άρθρου 997 του ΚΠολΔ της παρ. 4 του άρθρου 995 ΚΠολΔ, οδηγούν αναμφιρήστως στο συμπέρασμα, ότι οι υπηρεσίες που αναγράφονται στο άρθρο 997 παρ. 6 ΚΠολΔ **υποχρεούνται** να χορηγούν τα σχετικά έγγραφα τόσο στον κατάσχοντα δικαστικό επιμελητή, όσο και στο δικαστικό επιμελητή που έχει εντολή να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης, και επομένως καταφατική ομοίως προσήκει απάντηση και επί του συναφούς **τρίτου** ερωτήματός σας, και

4^{ον} Στις διατάξεις των άρθρων 955παρ.2 και 995 παρ 2και 4 γίνεται μεν λόγος, ότι στο απόσπασμα της κατασχετήριας έκθεσης, περιλαμβάνεται και η βεβαίωση του δικαστικού επιμελητή, σχετικά με την αδυναμία ορισμού συμβολαιογράφου του τόπου εκτέλεσης ή

της Περιφέρειας του συμβολαιογραφικού συλλόγου του τόπου εκτέλεσης, ωστόσο, δεν καθορίζεται και η διαδικασία κατά την οποία ο δικαστικός επιμελητής δύναται να χορηγήσει την ως άνω βεβαίωση αδυναμίας. Επ' αυτού θεωρούμε ως προκρινόμενη λύση, να ακολουθηθεί η διαδικασία που προβλέπεται στον Κώδικα Δικαστικών Επιμελητών και δη στη διάταξη του άρθρου 1παρ.2 περ.γ', δηλαδή η σύνταξη από μέρους του Επιμελητή αιτιολογημένης διαπιστωτικής έκθεσης από την οποία θα προκύπτει η κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του ανακύψασα βάσει αποδεικτικών στοιχείων αδυναμία ορισμού συμβολαιογράφου και η καταχώριση της στην έκθεση, με επισύναψη της τελευταίας, στην συντασσόμενη για την περίπτωση και προβλεπόμενη στο νόμο οικεία βεβαίωση. Σε κάθε περίπτωση, επί υπάρξεως οιασδήποτε σοβαρής αμφισβήτησης ή αντίρρησης από μέρους των εμπλεκομένων στην εν λόγω διαδικασία προσώπων μη αποδεχομένων την διευθέτηση θέματος δια της ως άνω ταχείας οδού, ανοικτή παραμένει, η από τα άρθρα 998παρ.4 εδαφ τελευτ., και 959 παρ.7 ΚΠολΔ, ως ισχύουν, προβλεπόμενη οδός της επίλυσης της διαφοράς από το δικαστήριο του τόπου εκτέλεσης, στο οποίο αυτοί μπορούν να προσφύγουν.-

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου



Κωνσταντίνος Σοφουλάκης

Κοινοποίηση:

- 1) Υπουργείο Δικαιοσύνης,
- 2) κ.κ. Εισαγγελείς Εφετών της χώρας και δι' αυτών στους κ.κ. Εισαγγελείς Πρωτοδικών Περιφέρειας τους,
- 3) Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος, Γ. Γενναδίου 4 10678 Αθήνα, Email: notaries@notariat.gr και δι' αυτής σε όλους τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της Ελλάδας,
- 4) Διοικητή της ΑΑΔΕ κο Γεώργιο Πιτσιλή και δι' αυτού σε όλες τις ΔΟΥ της Χώρας.