



ΣΧΟΛΗ Ν.Ο.Π.Ε .

ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Α' ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ

ΣΠΟΥΔΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ ΕΜΠΙΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ: 2012-2013

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Της Στυλιανής Γαραντζιώτη του Δημητρίου

A.M.: 1148

***« Η αρχή της δημοσιότητας σε θεσμούς εμπράγματης ασφάλειας
(ιδίως Ν.Δ. 17.7/13.8.1923, Ν. 2844/2000, Ν. 3156/2003,
Ν.3601/2007)»***

Επιβλέποντες :

- Επ. Καθηγητής Γ. Λέκκας
- Αν. Καθηγήτρια Κ. Χριστακάκου
- Λέκτωρ κ. Ε. Πούλου

Αθήνα, Σεπτέμβριος 2013

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα.

Οι απόψεις και θέσεις που περιέχονται σε αυτήν την εργασία εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών.

***« Η αρχή της δημοσιότητας σε θεσμούς εμπράγματης ασφάλειας
(ιδίως Ν.Α. 17.7/13.8.1923, Ν. 2844/2000, Ν. 3156/2003, Ν.
3301/2004, Ν. 3601/2007)»***

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εισαγωγικά.....	6
1. Η αρχή της δημοσιότητας στο εμπράγματο δίκαιο.....	8
1.1 Γενικά.....	8
1.2 Η διάκριση σε τυπική και ουσιαστική δημοσιότητα.....	10
2. Η δημοσιότητα σε θεσμούς εμπράγματος ασφάλειας του ΑΚ.....	16
2.1 Ενέχυρο πράγματος.....	16
2.2 Ενέχυρο δικαιώματος και απαίτησης-ειδικά η γνωστοποίηση.....	17
2.3 Ενέχυρο σε ανώνυμους τίτλους.....	19
2.4 Ενέχυρο σε ονομαστικούς τίτλους.....	20
2.5 Ενέχυρο σε τίτλο εις διαταγή	21
2.6.1 Το σύστημα των μεταγραφών.....	23
2.6.2 Το σύστημα των κτηματολογικών βιβλίων.....	30
3. Η δημοσιότητα του Ν. 2844/2000.....	32
3.1 Δημοσιότητα (τυπική).....	33
3.2 Σημασία και σκοπός της δημοσιότητας.....	36
3.3 Συνέπειες τυπικής δημοσιότητας.....	37
3.4 Η ουσιαστική δημοσιότητα του άρθρου 6 παρ. 4 Ν. 2844/2000.....	38
3.5 Δημοσιότητα και συνέπειες στην κυμαινόμενη ασφάλεια (άρθρα 16-18 Ν. 2844/2000).....	41
3.6 Δημοσιότητα και συνέπειες σε λοιπές συμβάσεις παροχής ασφάλειας του κινητού εκτός του ενεχύρου (ιδίως πώληση κινητού με επιφύλαξη κυριότητας και καταπιστευτική μεταβίβαση κυριότητας κινητού άρθρο, 10 Ν. 2844/2000).....	41
3.7 Δημοσιότητα και συνέπειες στην ενεχύρωση και την εκχώρηση επιχειρηματικών απαιτήσεων (άρθρα 11 επ.)- ιδίως η ειδοποίηση.....	44
4. Η δημοσιότητα στις εμπράγματος ασφάλειες του ν.δ. 17.7/13.8.1923.....	47
4.1 Εισαγωγικά.....	47
4.2 Το ενέχυρο πράγματος (άρθρο 36).....	47
4.3 Το ενέχυρο επί αξιογράφου εις διαταγή (άρθρο 38).....	50
4.4 Το ενέχυρο σε ονομαστική απαίτηση (άρθρο 39).....	50
4.5 Ενέχυρο σε ανώνυμους τίτλους.....	52
5. Η δημοσιότητα στο Ν. 3156/2003.....	53
5.1 Το ομολογιακό δάνειο.....	53
5.1.1 Η εμπράγματος ασφάλεια στο ομολογιακό δάνειο.....	55
5.1.2 Δημοσιότητα.....	57
5.1.3 Συνέπειες της δημοσιότητας-ιδίως η σύμμετρη ικανοποίηση.....	62
5.2 Τίτλοποίηση απαιτήσεων.....	62
5.2.1 Η καταχώριση της σύμβασης εκχώρησης.....	64
5.2.2 Συνέπειες της δημοσιότητας της εκχώρησης.....	68
5.2.3 Καταχώριση συμμεταβιβαζόμενων παρεπόμενων δικαιωμάτων.....	76
5.2.4 Το νόμιμο ενέχυρο του άρθρου 10 παρ. 18.....	77
5.2.5 Η καταχώριση της σύμβασης διοίκησης-ratio.....	77
6. Οι καλυμμένες ομολογίες του άρθρου 91 Ν. 3601/2007.....	79
6.1 Εισαγωγικά.....	79
6.2 Δημοσιότητα και συνέπειες.....	80
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	83
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	85
ΜΟΝΟΓΡΑΦΙΕΣ	85
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	88

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1.....	88
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2.....	89
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3.....	90
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4.....	95
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5.....	97

Εισαγωγικά

Η ανάγκη διαφάνειας στο εμπράγματο καθεστώς κινητών και ακινήτων είχε διαφανεί ήδη από τα αρχαία χρόνια: λ.χ. Η ουσία φανερά στα ακίνητα¹ και η παράδοση του πράγματος ως προϋπόθεση της σύστασης του ενεχύρου, διάταξη που διατηρείται ακόμη και σήμερα. Η δημοσιότητα αποτελούσε αναπόσπαστο κομμάτι των δικαιωμάτων εμπράγματης ασφάλειας έστω και σε αυτή την πρωτόλεια μορφή.

Σήμερα, λόγω της εξέλιξης των συναλλαγών, η δημοσιότητα της εμπράγματης ασφάλειας λαμβάνει διάφορες μορφές. Σε κάποιους θεσμούς μπορεί να εξακολουθεί να είναι εμπειρική (βλ. ενέχυρο). Υπάρχει όμως πλέον και το καθεστώς των δημοσίων βιβλίων, που στη χώρα μας τηρούνται από δημόσιους λειτουργούς. Εισήχθη από τους Ιταλούς στα νησιά Ρόδος και Κως ως αποκλειστικά κτηματοκεντρικό σύστημα το έτος 1929 και ισχύει έως και σήμερα. Στη συνέχεια, το 1941 ο Έλληνας νομοθέτης θέσπισε το προσωποκεντρικό σύστημα των μεταγραφών, το οποίο ενέταξε σε ειδικές δημόσιες υπηρεσίες, τα υποθηκοφυλακεία. Αμφότερα τα συστήματα, που σημειωτέον αφορούν αποκλειστικά σε εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, εμφανίζουν ατέλειες. Δημιουργήθηκε επομένως, η ανάγκη να υπάρχει ένα σύστημα δημοσιότητας των ακινήτων που να είναι κτηματοκεντρικό, αλλά όχι απόλυτα, όπως το Ιταλικό, ενώ ταυτόχρονα οι εγγραφές του να παράγουν δημόσια πίστη και ακρίβεια. Δημιουργήθηκε λοιπόν το Εθνικό Κτηματολόγιο, το οποίο είναι ένα σύγχρονο σύστημα δημοσιότητας, στηριγμένο στην τεχνολογία και τη διαρκή ανανέωση των πληροφοριών. Το σύστημα των κτηματολογικών βιβλίων δεν έχει ακόμη γενικευτεί, βρίσκεται σε εξέλιξη. Ήδη όμως έχει καταστεί εμφανής η διαφορά του από τα παρωχημένα συστήματα που αναφέραμε.

Η δημοσιότητα όμως δεν αφορά μόνο σε δικαιώματα επί ακινήτων. Με την εξέλιξη των συναλλαγών και του χρηματοπιστωτικού συστήματος, η παροχή πίστης μπορεί να καταστεί δυνατή με εξασφάλιση από τίτλους ή απαιτήσεις. Ο ΑΚ προβλέπει ήδη το θεσμό του ενεχύρου επί τίτλων, δικαιωμάτων και απαιτήσεων. Παρ' όλο που δεν πρόκειται για πράγματα, η ασφάλεια των συναλλαγών απαιτεί να τηρούνται κάποιες διατυπώσεις δημοσιότητας και για αυτά. Έτσι, λ.χ. η αναγγελία (ή γνωστοποίηση ή ειδοποίηση αναλόγως τον όρο που χρησιμοποιεί ο νομοθέτης) της ενεχύρασης μιας απαίτησης θεωρείται μέθοδος παροχής δημοσιότητας στην εμπράγματη ασφάλεια. Η μεγάλη επανάσταση στον τομέα της εξασφάλισης μέσω απαιτήσεων ήρθε το 2000 με το Ν. 2844, ο οποίος για πρώτη φορά θέσπισε τη σύσταση δημοσίου βιβλίου για τις διάφορες μορφές ασφάλειας επί απαιτήσεων.

¹ Βλ. Τρωϊάνος/Βελισσαροπούλου-Καράκωστα, Ιστορία Δικαίου, σελ. 79 επ.

Προέβλεψε, μάλιστα, ο νομοθέτης του Ν. 2844/2000 ειδικές υπηρεσίες για την τήρηση του βιβλίου αυτού, φανερώνοντας έτσι τη διάθεση γενίκευσης της καταχώρισης τέτοιων συμβάσεων.

Με την ανάπτυξη της τεχνολογίας, τα δημόσια βιβλία της εμπράγματης ασφάλειας μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να τηρούνται αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή, όπως λ.χ. αυτό που τηρείται για τους άυλους τίτλους στο Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών.

Στόχος της παρούσας εργασίας είναι να παρουσιαστεί η δημοσιότητα σε επιμέρους θεσμούς εμπράγματης ασφάλειας, ξεκινώντας από τους κλασικούς του ΑΚ μέχρι τους πιο σύγχρονους, όπως η εμπράγματη εξασφάλιση στην τιτλοποίηση ή στις καλυμμένες ομολογίες του Ν. 3601/2007. Φυσικά, η δημοσιότητα, συνδέεται άρρηκτα και με την τυπικότητα, που επίσης χαρακτηρίζει το εμπράγματο δίκαιο. Επομένως, είναι αναγκαίο να γίνεται σύντομη μνεία και του τύπου της σύμβασης παροχής ασφάλειας, καθώς, ιδιαίτερα επί δημοσίων βιβλίων, αυτές αποτελούν τις μεταγραφτέες πράξεις.

Τέλος, να τονίσουμε ότι η έρευνα στηρίχθηκε κατά κύριο λόγο σε συγγράματα και άρθρα. Τη νομολογία έχουν απασχολήσει ελάχιστα και πολύ συγκεκριμένα ζητήματα γύρω από τη δημοσιότητα της εμπράγματης ασφάλειας, τα οποία θίγουμε στους οικείους τόπους. Όσον αφορά στη δημοσιότητα των εμπραγμάτων ασφαλειών που εμπίπτουν στο ρυθμιστικό πεδίο των νόμων 3301/2004 και 3601/2007 η διαθέσιμη βιβλιογραφία ήταν ελάχιστη, καθώς πρόκειται για σχετικά νέους θεσμούς.

1. Η αρχή της δημοσιότητας στο εμπράγματο δίκαιο

1.1 Γενικά

Η αρχή της δημοσιότητας αποτελεί θεμελιώδη αρχή του εμπραγμάτου δικαίου. Η πεμπτουσία της έγκειται στη δυνατότητα των τρίτων να γνωρίζουν με κάποιο πρόσφορο τρόπο την ύπαρξη εμπράγματος δικαιωμάτων πάνω σε συγκεκριμένο πράγμα. Επομένως, η αρχή της δημοσιότητας τελεί σε άμεση συνάρτηση τόσο με τις αρχή της *ειδικότητας*, την αρχή του *κλειστού αριθμού* και την αρχή της *απολυτότητας*, που επίσης διέπουν το εμπράγματο δίκαιο, με στόχο τη βεβαιότητα δικαίου και την ασφάλεια των συναλλαγών.

Σε σχέση με την αρχή του κλειστού αριθμού, θα έλεγε κανείς πως η δημοσιότητα αποτελεί τη λογική της εξέλιξη. Αφού λοιπόν, σύμφωνα με την αρχή του *numerus clausus*, τα εμπράγματα δικαιώματα είναι συγκεκριμένα και με καθορισμένο από τον ίδιο το νομοθέτη περιεχόμενο, από τα οποία η ιδιωτική βούληση δε μπορεί να απωστεί, τότε είναι λογικό ο κάθε συναλλασσόμενος να είναι σε θέση να γνωρίζει επακριβώς ποια εμπράγματα δικαιώματα βαρύνουν κάθε πράγμα καθώς και ποιος είναι ο δικαιούχος αυτών προτού προβεί σε οποιαδήποτε συναλλαγή. Επιπλέον, ο τρίτος θα πρέπει να γνωρίζει και σε ποιο **ακριβώς** πράγμα ή σε ποιο ποσοστό του υπάρχει το εμπράγματο δικαίωμα, άρα συνέχεται έτσι με την αρχή της *ειδικότητας*. Επιπλέον, η δημοσιότητα τελεί σε λογική ακολουθία και προς την αρχή της **απολυτότητας**, καθώς, μόνο αν γνωρίζουν οι τρίτοι επακριβώς τα εμπράγματα δικαιώματα που υπάρχουν πάνω σε ένα συγκεκριμένο πράγμα θα είναι σε θέση να σεβαστούν την άμεση και απόλυτη εξουσία του εμπράγματος δικαιούχου επί του αντικειμένου του δικαιώματος και συνεπώς, να αποφύγουν τις οποιασδήποτε μορφής προσβολές. Τέλος, η ημερομηνία εγγραφής μιας εμπράγματης δικαιοπραξίας στο ειδικό δημόσιο βιβλίο (ή η γνωστοποίηση αν πρόκειται για ενεχύραση απαίτησης) διασφαλίζει την αρχή της χρονικής προτεραιότητας ανάμεσα στα εμπράγματα δικαιώματα.

Η δημοσιότητα διέπεται από τις οικείες διατάξεις που θεσπίζουν εμπράγματα δικαιώματα και καθορίζουν το ακριβές περιεχόμενό τους. Αναλόγως με το είδος του πράγματος ή του δικαιώματος η δημοσιότητα διαφέρει.

Στα ακίνητα, όπως θα εκτεθεί αναλυτικότερα και πιο κάτω², η δημοσιότητα επιτυγχάνεται με ένα μηχανισμό δημόσιων βιβλίων, τα οποία είναι προσιτά σε κάθε τρίτο³

² Βλ. παρ. 1.2

³ Βλ άρθρο ΑΚ 1339, 1340 και άρθρο 21 και 22 παρ. 1 Ν. 2664/1998. Στις πρώτες δύο διατάξεις δε φαίνεται να υπάρχει ο οποιοσδήποτε περιορισμός σε σχέση με την πρόσβαση στα δημόσια βιβλία όπου μεταγράφονται εμπράγματα δικαιώματα. Αντιθέτως, στο σύστημα των κτηματολογικών βιβλίων, η πρόσβαση στο κτηματολογικό φύλλο και τα βιβλία μεταγραφών, θα πρέπει να γίνεται από όποιον έχει **έννομο συμφέρον** και

που θέλει να πληροφορηθεί την νομική κατάσταση του ακινήτου. Τα εμπράγματα δικαιώματα καταγράφονται στα βιβλία, στα οποία σημειώνεται επίσης το όνομα του δικαιούχου τους, όπως και πραγματοποιείται ακριβής περιγραφή του ακινήτου, σύμφωνα με την αρχή της ειδικότητας.

Στα κινητά πράγματα ο κλασικός τρόπος δημοσιότητας είναι η νομή⁴, ιδίως με το εξωτερικό στοιχείο (corpus), την κατοχή⁵. Τούτο υπαγορεύεται από την ανάγκη ταχύτητας των συναλλαγών που έχουν ως αντικείμενο κινητά πράγματα, καθώς, θα ήταν άτοπο να τηρούνται δημόσια βιβλία για ένα έκαστο εκ των κινητών, εξ αιτίας του πλήθους των ιδίων όπως και των συναλλαγών των οποίων αυτά αποτελούν τα αντικείμενα. Επομένως, πρόκειται για μία μορφή εμπειρικής δημοσιότητας, η οποία εξ άλλου υπογραμμίζεται και με τις διατάξεις των άρθρων ΑΚ 1110 και 1111: ο νομέας ενός κινητού τεκμαίρεται ως κύριός του, εκτός αν το πράγμα προήλθε από κλοπή ή απώλεια.

Παρ' όλα αυτά, το σύστημα της εμπειρικής δημοσιότητας των κινητών έχει χαρακτηριστεί ως ατελές. Αφενός, γιατί, καθώς στηρίζεται πιο πολύ στο υλικό στοιχείο της νομής, την κατοχή, δεν προκύπτει με ακρίβεια ποιο είναι το εμπράγματο δικαίωμα που έχει ο κατέχων το πράγμα, λ.χ. ο ενεχυραστής είναι οιονεί νομέας, έχοντας στην κατοχή του το πράγμα, δεν είναι όμως κύριος, άρα και νομέας ώστε να το μεταβιβάσει κατά κυριότητα σε τρίτο, ο οποίος ενδέχεται να υπολάβει ότι πρόκειται για τον αληθή κύριο του πράγματος. Αφετέρου, η κτήση και η απώλεια του corpus της νομής, δε συνεπάγεται αυτοδικαίως και την αντίστοιχη, κτήση ή απώλεια εμπράγματος δικαιώματος⁶, λ.χ. αν το πράγμα ξεφύγει από τη νομή του κυρίου με κλοπή ή απώλεια, ο κλέπτης ή ο ευρέτης είναι μεν (επιλήψιμοι) νομείς, αλλά όχι κύριοι του πράγματος. Τέλος, η νομή δεν παραδίδεται μόνο υλικώς αλλά και με άλλους τρόπους, όπως αντιφώνηση και έκταξη (ΑΚ 977), οπότε στις περιπτώσεις αυτές ο κάτοχος, αυτός δηλαδή που εξουσιάζει υλικά το πράγμα είναι διαφορετικό από τον εμπράγματο δικαιούχο. Το ατελές αυτό σύστημα δημοσιότητας αποτελεί επιπροσθέτως και τη ratio της διάταξης ΑΚ 1036, η οποία επιτρέπει την καλόπιστη κτήση κυριότητας κινητού από μη κύριο. Η προστασία της εμπιστοσύνης του καλόπιστου τρίτου προκρίνεται στην περίπτωση των κινητών⁷, ακριβώς λόγω της ελλιπούς δημοσιότητας και του κινδύνου

σύμφωνα με τους περιορισμούς που τίθενται προς προστασία των προσωπικών δεδομένων του Ν. 2472/1997.

⁴ Βλ. όμως Ν. 2844/2000

⁵ Έτσι και Σπυριδάκης, Εμπράγματο Δίκαιο, τ. Α', 2001, σελ. 84

⁶ Σπυριδάκης, ό.π., σελ. 84

⁷ Στα ακίνητα, αντίθετα, δε μπορεί να επικαλεστεί κάποιος φαινόμενο κυριότητας με βάση την κατοχή του πράγματος, καθώς θα πρέπει να συμβουλευθεί τα δημόσια βιβλία. Και πάλι όμως, με βάση το σύστημα των μεταγραφών, οι εγγραφές στα βιβλία των υποθηκοφυλακείων δεν παράγουν τεκμήριο δημόσιας πίστης,

δημιουργίας εσφαλμένων εντυπώσεων από το φαινόμενο που δημιουργεί η κατοχή του πράγματος.

1.2 Η διάκριση σε τυπική και ουσιαστική δημοσιότητα

Με βάση τα όσα εκτέθηκαν ανωτέρω, η δημοσιότητα αποτελεί ένα μηχανισμό που ορίζεται από την ίδια την έννομη τάξη προκειμένου να πληροφορούνται οι τρίτοι συναλλασσόμενοι: την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πάνω σε ορισμένο πράγμα, το οποίο να περιγράφεται επακριβώς, ποια είναι αυτά τα εμπράγματα δικαιώματα και το ακριβές περιεχόμενό τους σε σχέση με το πράγμα. Η δημοσιότητα σχετικά με την από πλευράς εμπράγματος δικαίου κατάσταση των πραγμάτων, έχει ως στόχο, αφενός να εμποδίσει τις προσβολές των εμπράγματων δικαιωμάτων από τρίτους, αφετέρου δε να προστατεύσει τους τρίτους, οι οποίοι συναλλάχθηκαν καλόπιστα με βάση τα εξωτερικά στοιχεία που προβλέπει ο νόμος (δημόσια βιβλία για ακίνητα και νομή για κινητά). Συνεπώς, στο διττό αυτό στόχο, η δημοσιότητα, όπως την περιγράψαμε παραπάνω, ανταποκρίνεται μόνο στον πρώτο εξ αυτών, αποτελώντας απλώς προβαθμίδα⁸ του δεύτερου στόχου, που είναι η προστασία του καλόπιστου συναλλασσόμενου. Σκόπιμο είναι στο σημείο αυτό να τονίσουμε τη διαφορά ανάμεσα σε **τυπική** και **ουσιαστική** δημοσιότητα.

A. Τυπική δημοσιότητα

Τυπική δημοσιότητα είναι η δυνατότητα του οποιοδήποτε τρίτου να πληροφορείται περί της κατάστασης ενός πράγματος από πλευράς εμπράγματων δικαιωμάτων. Η τυπική δημοσιότητα, η οποία αποτελεί προστάδιο και προϋπόθεση της ουσιαστικής, θα πρέπει να καταγράφει όλες τις εμπράγματες μεταβολές επί του πράγματος, ώστε ανά πάσα στιγμή ο τρίτος συναλλασσόμενος να γνωρίζει για την τρέχουσα κατάσταση του αντικειμένου.

Όπως τονίσαμε και ανωτέρω (1.1), η τυπική δημοσιότητα εξασφαλίζεται στα ακίνητα με εγγραφές σε δημόσια βιβλία που τηρούνται από αρμόδιες για το σκοπό αυτό δημόσιες υπηρεσίες. Τα ελληνικά συστήματα δημοσιότητας στα ακίνητα είναι δύο: το σύστημα των μεταγραφών και το σύστημα του κτηματολογίου. Στη χώρα μας η δημοσιότητα των ακινήτων καθιερώθηκε το πρώτον το έτος 1929 από τους Ιταλούς στη Δωδεκάνησο με το Κτηματολόγιο το οποίο είναι ακόμη σε ισχύ, ενώ αργότερα, το 1941 τέθηκε σε ισχύ το

προστατεύοντας τον καλόπιστο τρίτο που συναλλάχθηκε στηριζόμενος σε αυτές. Την προστασία έναντι στο φαινόμενο δικαίου που προκύπτει από τις ανακριβείς εγγραφές παρέχει στον καλόπιστο το σύστημα του Κτηματολογίου, όπως θα αναπτυχθεί παρακάτω.

⁸ Βλ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο Δίκαιο, 2010, σελ. 26

σύστημα των μεταγραφών, με δημόσια βιβλία τα οποία τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία⁹. Από το 1995 ξεκίνησαν δειλά οι διαδικασίες για τη δημιουργία ενός νέου συστήματος δημοσιότητας, του Εθνικού Κτηματολογίου¹⁰, το οποίο θα διασφαλίζει και την ουσιαστική, εκτός από την τυπική δημοσιότητα. Τα δεύτερο σύστημα ήδη έχει λειτουργήσει σε αρκετά μέρη της χώρας, όμως παράλληλα με το παλαιό, όπως θα δούμε παρακάτω στην αμέσως επόμενη ενότητα.

Στα ακίνητα, με το σύστημα των **μεταγραφών**¹¹ εξασφαλίζεται η τυπική δημοσιότητα. Η μεταγραφή ενός εμπράγματος δικαιώματος στα οικεία βιβλία του υποθηκοφυλακείου δεν παράγει **τεκμήριο ακρίβειας**, το οποίο σημαίνει ότι αν η εγγραφή είναι ανακριβής, ο καλόπιστος που συναλλάχθηκε με βάση αυτή την εγγραφή που έλαβε υπόψη του δεν προστατεύεται. Το ελάττωμα ενός μεταγεγραμμένου τίτλου βαρύνει και τους μεταγενέστερους αποκτώντες, έστω και τους καλόπιστους. Για να αποδειχθεί η κυριότητα ενός ακινήτου, δεν αρκεί το πιστοποιητικό μεταγραφής του τίτλου, αλλά θα πρέπει να προσκομισθούν και οι τίτλοι κτήσης των δικαιοπαρόχων, ίσως και να αποδειχθεί η ακώλυτη άσκηση της νομής του ακινήτου και αναγόμενοι σε πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας¹².

Το σύστημα των μεταγραφών, το οποίο ισχύει ακόμη σε πολλές περιοχές της χώρας μας, παρουσιάζει ορισμένες αδυναμίες, καθώς είναι δυνατό σε πολλές περιπτώσεις να μην παρουσιάζει την πραγματική εικόνα για την εμπράγματα κατάσταση του ακινήτου (λ.χ. σε περίπτωση έκτακτης χρησικτησίας), μη παρέχοντας έτσι προστασία στον καλόπιστο τρίτο που αποκτά εμπράγματο δικαίωμα στηριζόμενος στην εικόνα του ακινήτου που προκύπτει

⁹βλ. και διάταγμα 19/23.7.1941 περί οργανισμού των υποθηκοφυλακείων του κράτους

¹⁰ Βλ. *Αργυρίου*, το δίκαιο του Κτηματολογίου, 2008

¹¹ Το σύστημα των μεταγραφών είναι **προσωποκεντρικό**. Η αναζήτηση γίνεται με βάση αλφαβητικά ευρετήρια που καταλαμβάνουν το σύνολο των εμπράγματων δικαιοπραξιών στις οποίες έχει προβεί ένα πρόσωπο, φυσικό ή νομικό. Δεν υπάρχει η δυνατότητα εύρεσης μερίδας ενός ακινήτου χωρίς να γνωρίζουμε κάποιο πρόσωπο που να έχει εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτού. Τα βιβλία που τηρούνται από τον υποθηκοφύλακα είναι: α) **τα βιβλία μεταγραφών**, στα οποία φυλάσσονται και βιβλιοδετούνται τα αναγκαία για τη μεταγραφή έγγραφα, β) **τα βιβλία υποθηκών**, στα οποία εγγράφονται οι υποθήκες ή οι προσημειώσεις, γ) το **βιβλίο κατασχέσεων** στο οποίο εγγράφονται οι κατασχέσεις, δ) το **βιβλίο διεκδικήσεων**, στο οποίο εγγράφονται οι αγωγές του άρθρου 220 ΚΠολΔ, ε) το **γενικό αλφαβητικό ευρετήριο**, στα οποία αναφέρονται όλα τα πρόσωπα για τα οποία υπάρχει καταχώριση στα βιβλία μεταγραφών, υποθηκών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων, και το οποίο παραπέμπει στο ευρετήριο μερίδων στ) το **ευρετήριο μερίδων**, στο οποίο αναγράφονται οι αριθμοί που παραπέμπουν στα βιβλία μεταγραφών, υποθηκών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων, ζ) το **γενικό βιβλίο εκθέσεων**, το οποίο λειτουργεί για την πρωτοκόλληση των αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων. Αν λόγω συρροής πολλών αιτήσεων ο υποθηκοφύλακας δεν προλάβει να εγγράψει όλες τις πράξεις, η σχετική καταχώριση λογίζεται ότι έγινε τη μέρα της εγγραφής στο γενικό βιβλίο εκθέσεων (ΑΚ 1205).

¹² Αναγόμεστε σε βάθος εικοσαετίας, με βάση τις προϋποθέσεις της έκτακτης χρησικτησίας. Αυτή η διαδικασία είναι γνωστή και ως διαβολική απόδειξη (*probatio diabolica*) .

από τα βιβλία μεταγραφών. Συνεπώς, η τυπική δημοσιότητα υπάρχει στο σύστημα των μεταγραφών, όχι όμως και η ουσιαστική, η οποία διασφαλίζεται στο σύστημα του κτηματολογίου.

Σχετικά με τα κινητά, όπως τονίσαμε και την προηγούμενη παράγραφο, το σύστημα δημοσιότητας είναι εμπειρικό, αλλά ατελές. Σύμφωνα με τα όσα διαπιστώσαμε ανωτέρω, η εμπειρική δημοσιότητα στα κινητά μπορεί εύκολα να παραπλανήσει τον καλόπιστο συναλλασσόμενο, ο οποίος μπορεί υπολάβει ότι ο κάτοχος του πράγματος αποτελεί εμπράγματο δικαιούχο (κύριο, ενεχυρούχο ή δουλειούχο), χωρίς στην πραγματικότητα αυτός να είναι, ή ότι ο κάτοχος του πράγματος είναι κύριος του πράγματος, και άρα μπορεί να το αποκτήσει εγκύρως από αυτόν, ενώ στην πραγματικότητα εκείνος να είναι δικαιούχος άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή ακόμη και απλός κάτοχος δυνάμει ενοχικής έννομης σχέσης. Συνεπώς, ο καλόπιστος τρίτος δεν προστατεύεται παρά μόνο υπό τις προϋποθέσεις που τάσσει η διάταξη της ΑΚ 1036 επ.

Β. Ουσιαστική Δημοσιότητα

Στον αντίποδα της τυπικής, η *ουσιαστική* δημοσιότητα είναι ένα βήμα πιο πέρα από την πρώτη. Ο καλόπιστος τρίτος, ο οποίος διαπιστώνει την εμπράγματη κατάσταση του ακινήτου με βάση το ισχύον σύστημα (τυπικής) δημοσιότητας στηρίζεται σε αυτό το φαινόμενο δικαίου προκειμένου να αποκτήσει και εκείνος εμπράγματο δικαίωμα. Αν η (τυπική) δημοσιότητα δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική κατάσταση του πράγματος από πλευράς εμπράγματος δικαίου, τότε ο καλόπιστος προστατεύεται και αποκτά το δικαίωμα. Πρόκειται δηλαδή για *προστασία της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης* του καλόπιστου συναλλασσόμενου στο *φαινόμενο δικαίου* που προκαλείται από την τυπική δημοσιότητα.

Αντιθέτως, στο σύστημα του **κτηματολογίου**¹³, οι εγγραφές παράγουν τεκμήριο ακρίβειας, κατοχυρώνοντας έτσι το θεσμό της **δημόσιας πίστης**, η οποία κατατείνει στην προστασία των καλόπιστων συναλλασσόμενων. Συγκεκριμένα, οι αρχικές εγγραφές που προέρχονται από τη σύνθετη διοικητική ενέργεια της κτηματογράφησης, καθίστανται

¹³ το σύστημα του κτηματολογίου είναι **κτηματοκεντρικό**. Αυτό σημαίνει ότι το κάθε ακίνητο, το οποίο αποτυπώνεται σε διαρκώς ενημερούμενα κτηματολογικά διαγράμματα, εξειδικεύεται με έναν μοναδικό αριθμό ΚΑΕΚ. Η αναζήτηση μπορεί να γίνει εύκολα με τον αριθμό αυτό, παρέχεται όμως και η δυνατότητα εύρεσης με βάση το όνομα του εκάστοτε δικαιούχου. Το κτηματολογικό φύλλο περιέχει όλες τις πληροφορίες που αφορούν το ακίνητο ξεκινώντας από την καταχώρισή του στο Κτηματολόγιο (πρώτες εγγραφές). Μία διαφορά σε σχέση με το σύστημα των μεταγραφών είναι και η αποτύπωση στο κτηματολογικό φύλλο και πρόσθετων πληροφοριών, οι οποίες είναι χρήσιμες και σε επίπεδο πληροφόρησης των τρίτων, και για την επιδίωξη στόχων ορθολογικού σχεδιασμού και ανάπτυξης.

απρόσβλητες, παράγοντας αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας 10 χρόνια μετά την ανάρτησή τους. Οι δε επιγενόμενες, παράγουν μαχητό τεκμήριο ακρίβειας. Τούτο σημαίνει κατ' ουσίαν ότι εκείνος που αμφισβητεί ότι ο αναφερόμενος στην κτηματολογική καταχώριση ως εμπράγματος δικαιούχος έχει όντως το δικαίωμα, φέρει και το βάρος της απόδειξης για την ανακρίβεια της εγγραφής, χωρίς να θίγονται όμως τα δικαιώματα που καλόπιστοι τρίτοι απέκτησαν στηριζόμενοι στην εσφαλμένη καταχώριση.

Εξαιρέσεις από τον κανόνα της έλλειψης τυπικής δημοσιότητας από το σύστημα των μεταγραφών υπάρχουν στον Αστικό Κώδικα¹⁴:

- ✓ Στις διατάξεις των άρθρων **ΑΚ 138-139 για την εικονική δικαιοπραξία** αναφέρεται μία «νησίδα» ουσιαστικής δημοσιότητας. Συγκεκριμένα, σε περίπτωση που η δικαιοπραξία έγινε με εικονικές δηλώσεις βούλησης, δηλώσεις δηλαδή που δεν έγιναν στα σοβαρά, παρά μόνο εικονικά, ο καλόπιστος συναλλασσόμενος που συνεβλήθη τελώντας σε άγνοια της εικονικότητας, δε βλάπτεται από την εικονικότητα. Με άλλα λόγια, η δικαιοπραξία είναι έγκυρη και παράγει τα αποτελέσματά της κανονικά, παρ' όλο που κάποια από τις δηλώσεις βούλησης είναι εικονική, και άρα άκυρη. Η καλή πίστη του συναλλασσόμενου προστατεύεται. Ο καλόπιστος εκλαμβάνει τη δήλωση του αντισυμβαλλομένου ως έγκυρη, καθώς ως τέτοια του παρουσιάζεται, επομένως κρίνεται ως άξιος προστασίας από το νομοθέτη.
- ✓ Στην περίπτωση της **ακυρώσιμης δικαιοπραξίας** (ΑΚ 1240 επ.), λόγω πλάνης απάτης ή απειλής, όταν αυτή ακυρωθεί, εξομοιώνεται κατ' άρθρον 184 με την εξ υπαρχής άκυρη. Ο διάδικος που πέτυχε την αναγνώριση της ακυρότητας φέρει το βάρος να μεταγράψει την σχετική απόφαση αφότου τελεσιδικήσει (ΑΚ 1203)¹⁵. Η ακύρωση ενεργεί, δηλαδή, αναδρομικά, από την κατάρτισή της. Αν όμως η σύμβαση που ακυρώθηκε αφορά ακίνητο, και τρίτοι, μη συμβαλλόμενοι στην ακυρωθείσα δικαιοπραξία απέκτησαν εμπράγματα δικαιώματα επί του αντικειμένου, προστατεύονται από την ακυρωτική ενέργεια και τα εμπράγματα δικαιώματα που απέκτησαν διατηρούνται. Προκρίνεται, κατά συνέπεια, και στην περίπτωση αυτή ως προστατευτέο το φαινόμενο δικαίου που δημιουργήθηκε από τη μεταγραφή της εμπράγματης δικαιοπραξίας.

¹⁴ βλ. Γεωργιάδη, ό.π. σελ 29

¹⁵ σε περίπτωση ζημίας κάποιου προσώπου από την παράλειψη μεταγραφής, ο παραλείπων υπέχει ενοχική υποχρέωση αποζημίωσης του ζημιωθέντος

- ✓ Ουσιαστική δημοσιότητα όλως εξαιρετικώς καθιερώνεται στο σύστημα των μεταγραφών με τις διατάξεις για την **τακτική χρησικτησία και την πουβλικιανή αγωγή**. Στην περίπτωση της τακτικής χρησικτησίας, λοιπόν, υφίσταται τίτλος, ο οποίος μάλιστα είναι και μεταγεγραμμένος (βλ. σχετικά 1043 ΑΚ). Επομένως, το όποιο ελάττωμα του τίτλου δε μπορεί να αντισταχθεί πλέον κατά του καλόπιστου αποκτώντος, υπό την προϋπόθεση ότι ασκεί αδιάλειπτα για μία δεκαετία τη νομή. Και στην περίπτωση αυτή λοιπόν, οι ανακριβείς εγγραφές στο βιβλίο μεταγραφών διασφαλίζουν τη δημόσια πίστη, καθώς ο φερόμενος στα βιβλία ως κύριος μπορεί όντως να αποκτήσει και μάλιστα κατά τρόπο πρωτότυπο την κυριότητα υπό τους όρους των ΑΚ 1041 επ. και έτσι το φαινόμενο δικαίου που προκύπτει από τα βιβλία μεταγραφών ως προς το πρόσωπο του κυρίου να συμπίπτει με το πρόσωπο του αληθούς κυρίου. Ομοίως, στην *πουβλικιανή αγωγή*, ο νομέας με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας μπορεί να ασκήσει αγωγή, πριν τη συμπλήρωση της δεκαετίας, ώστε να αποκρούσει τις προσβολές (αποβολή ή διατάραξη) από *τρίτους με άκυρο ή νομιζόμενο τίτλο* (ΑΚ 1112). Η καλή πίστη του τρίτου τον οδηγεί σε κτήση του δικαιώματος με τις προϋποθέσεις της διάταξης, αλλά και προ της κτήσεως σε προστασία του δικαιώματος από τις προσβολές τρίτων, σα να επρόκειτο για τον όντως κύριο του πράγματος.

- ✓ Στην περίπτωση του **κληρονομητηρίου**, κατ' ΑΚ 1963, παράγεται τεκμήριο ότι οι αναγραφόμενοι σε αυτό φέρουν το αντίστοιχο κληρονομικό δικαίωμα. Κάθε τρίτος που συναλλάχθηκε αγνοώντας την ανακρίβεια του κληρονομητηρίου ή τη δικαστική του ανάκληση, προστατεύεται καθώς η δικαιοπραξία που κατήρτισε με βάση του κληρονομητήριο παραμένει ισχυρή υπέρ του. Εκ πρώτης όψεως και η περίπτωση αυτή μοιάζει να αποτελεί εξαίρεση από τον κανόνα της έλλειψης ουσιαστικής δημοσιότητας του συστήματος μεταγραφών. Όμως το τεκμήριο του κληρονομητηρίου αναφέρεται στην κληρονομική ιδιότητα των αιτούντων την έκδοσή του και όχι στα εμπράγματα δικαιώματα που είχε ο κληρονομούμενος έως το χρόνο της επαγωγής¹⁶. Η καλή πίστη του τρίτου σε σχέση με τα εμπράγματα δικαιώματα που επάγονται στους κληρονόμους από τους οποίους αποκτά ο τρίτος δε διασφαλίζεται με την έκδοση κληρονομητηρίου.

¹⁶ Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 29

Σε ό,τι αφορά στα **κινητά**, εφ' όσον, όπως διαπιστώσαμε, δε μπορούμε να κάνουμε λόγο για τυπική δημοσιότητα, παρά για ένα ατελές σύστημα εμπειρικής δημοσιότητας, θα ήταν άσκοπο να εξετάζουμε την ύπαρξη ουσιαστικής δημοσιότητας. Θα μπορούσε βέβαια να υποστηριχθεί ότι αντίστοιχα υφίστανται νησίδες ουσιαστικής δημοσιότητας στον ΑΚ και για τα κινητά, και αυτές είναι κατά κύριο λόγο οι διατάξεις που αναφέραμε παραπάνω: ΑΚ 1036 για καλόπιστη κτήση κυριότητας κινητού ή ενεχύρου (ΑΚ 1215) από μη κύριο και ΑΚ 1110 και 1111 για το τεκμήριο κυριότητας. Με τις διατάξεις αυτές, παρ' όλα αυτά κατοχυρώνεται ένα πλαίσιο προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του καλόπιστου συναλλασσόμενου, ο οποίος στηρίζεται σε ένα εξωτερικό στοιχείο, τη φυσική εξουσίαση του πράγματος, χωρίς να μπορεί ευχερώς να διαπιστώσει τον αληθή κύριο του πράγματος. Αυτή η δυσκολία αντισταθμίζεται από το νομοθέτη με τις ως άνω διατάξεις, οι οποίες τέμνουν τη σύγκρουση ανάμεσα στον πραγματικό εμπράγματο δικαιούχο και στον καλόπιστο αποκτώντα υπέρ του δεύτερου¹⁷.

2. Η δημοσιότητα σε θεσμούς εμπράγματης ασφάλειας του ΑΚ

2.1 Ενέχυρο πράγματος

Απαραίτητο στοιχείο για τη σύσταση του ενεχύρου, αποτελεί η παράδοση του πράγματος από τον ενεχυραστή στον ενεχυρούχο δανειστή (ΑΚ 1211). Συγκεκριμένα, με την

¹⁷ Έτσι και Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 30.

παράδοση του πράγματος, μεταβιβάζεται στον ενεχυρούχο δανειστή η οιονεί νομή του πράγματος (ΑΚ 975), δηλαδή αφενός το εξωτερικό στοιχείο της φυσικού εξουσιασμού του πράγματος, όσο και το βουλευτικό, δηλαδή η διάνοια δικαιούχου ενεχύρου. Συνεπώς και εδώ η προβλεπόμενη από το νομοθέτη μορφή δημοσιότητας είναι εμπειρική και σχετίζεται κατ' ουσίαν με την κατοχή του πράγματος.

Η οιονεί νομή μπορεί να παραδοθεί στο δανειστή με όλους τους τρόπους που προβλέπονται στις ΑΚ 976-978, ήτοι υλική παράδοση (μακρά ή βραχεία χειρί), έκταξη¹⁸, μεταβίβαση αποθετηρίου εγγράφου ή φορτωτικής, **εκτός από την αντιφώνηση** (ΑΚ 977 εδ.α). Η ratio του αποκλεισμού της αντιφώνησης από τους έγκυρους τρόπους παράδοσης της οιονεί νομής άπτεται σε ζητήματα δημοσιότητας και προστασίας των συμφερόντων τόσο του ενεχυρούχου όσο και των τρίτων.

Συγκεκριμένα, με την αντιφώνηση το πράγμα παραμένει στην κατοχή του κυρίου του. Τούτο όμως εγκυμονεί τον κίνδυνο οι τρίτοι να θεωρήσουν το πράγμα ελεύθερο βαρών και επομένως να παράσχουν πίστωση με ενεχυρική εξασφάλιση, το πράγμα όμως να είναι ήδη ενεχυρασθέν. Ακόμη, διασφαλίζεται έτσι και ο ενεχυρούχος δανειστής στην περίπτωση που καλόπιστος τρίτος, βλέποντας το ενεχύρασμα στα χέρια του ενεχυραστή, αποκτήσει την κυριότητά του παράγωγα από τον τελευταίο, οπότε και το δικαίωμα ενεχύρου θα αποσβεσθεί¹⁹.

Το πράγμα είναι δυνατό να παραδοθεί και σε τρίτο, το λεγόμενο «ενεχυροφύλακα»²⁰, ο οποίος μπορεί να είναι ο οποιοσδήποτε, ακόμη και ο οφειλέτης αν ο ενεχυραστής είναι τρίτος²¹, αν το ενέχυρο έχει παραχωρηθεί από τρίτο πρόσωπο. Η διαφορά της παράδοσης του πράγματος σε τρίτο από την έκταξη έγκειται στο ότι στην έκταξη ο τρίτος κατά την κατάρτιση της ενεχυρικής συμφωνίας έχει ήδη την κατοχή του πράγματος δυνάμει κάποιος έννομης σχέσης, ενώ όταν καθίσταται ενεχυροφύλακας, αναλαμβάνει το πράγμα το πρώτον με την σύναψη της σχετικής σύμβασης²². Ακόμη στην έκταξη απαιτείται γνωστοποίηση του τρίτου, κατόχου του πράγματος περί της σύστασης του ενεχύρου, ώστε να μπορεί να

¹⁸ Αν η παράδοση της οιονεί νομής πραγματοποιηθεί με έκταξη, τότε απαιτείται γνωστοποίηση προς τον τρίτο, ώστε η οιονεί νομή του πράγματος να αντιτάσσεται και έναντι τρίτων, βλ. σχετικά Γεωργιάδη, όπ., σελ. 1121, Σπυριδάκη, Εμπράγματη ασφάλεια, σελ. 258, Λιακόπουλο σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρο 1212, σελ. 293

¹⁹ Βλ. 1215, 1040 ΑΚ

²⁰ ΑΚ 1212

²¹ βλ. Γεωργιάδη, ό.π., σελ. 1121: έτσι ο δανειστής απαλλάσσεται από τη μέριμνα της φύλαξης ενώ καθίσταται δυνατή η πολλαπλή ενεχύρασή του προς όφελος του ενεχυράζοντος

²² και πάλι δυνάμει κάποιας έννομης σχέσης, συνήθως παρακαταθήκης ή εντολής κλπ. Βλ. και ΑΠ 246/1990, ΕλλΔνη 32/771

αντιταχθεί έναντι όλων η οιονεί νομή του ενεχυραστή, κάτι που δεν είναι αναγκαίο στην κατ' ΑΚ 1212 παράδοση σε τρίτο. Στην τελευταία περίπτωση ο ενεχυροφύλακας λειτουργεί επομένως ως **αντιπρόσωπος** της οιονεί νομής²³, την οποία ο ενεχυρούχος ασκεί διαμέσω του πρώτου.

Σε κάθε περίπτωση, οι ανωτέρω ρυθμίσεις σχετικά με την παράδοση της νομής συνιστούν ένα πλέγμα δημοσιότητας του ενεχύρου, και μάλιστα με **ποινή ακυρότητας** της ενεχυρικής σύμβασης. Λόγω της φύσεως των κινητών ως αντικειμένων καθημερινών συναλλαγών, θα ήταν, όπως έχει ήδη επισημανθεί, άτοπη και θα δυσχέραινε σημαντικά τις συναλλαγές η δημιουργία ενός συστήματος δημοσίων βιβλίων ενεχύρου. Ταυτόχρονα, όμως, όταν το ενεχύρασμα συνιστά αντικείμενο της επαγγελματικής δραστηριότητας του οφειλέτη (λ.χ. μηχανήμα ενός εργοστασίου), η αποξένωσή του από τον κύριό του προς χάριν της δημοσιότητας του ενεχύρου καταλήγει στην αποδυνάμωση της παραγωγικής λειτουργίας μιας επιχείρησης, με αποτέλεσμα να ζημιώνεται ο ενεχυραστής²⁴.

2.2 Ενέχυρο δικαιώματος και απαίτησης-ειδικά η γνωστοποίηση²⁵

Αντικείμενο του ενεχύρου δε μπορεί να είναι μόνο κινητά πράγματα, αλλά δικαιώματα και ιδίως απαιτήσεις. Το ενέχυρο δικαιώματος συνιστάται, κατ' ΑΚ 1247 μόνο επί μεταβιβαστών δικαιωμάτων με συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο με βέβαιη χρονολογία, κατά τον τρόπο που γίνεται η μεταβίβαση του δικαιώματος. Κατά την ΑΚ 470, όπου δεν προβλέπεται ειδικός τρόπος μεταβίβασης, εφαρμόζονται οι διατάξεις περί εκχώρησης. Συνεπώς, η ενεχύραση πρέπει να αναγγελθεί, κατ' άρθρο 460, ούτως ώστε η ενεχυρική συμφωνία να ισχύσει έναντι του οφειλέτη και των τρίτων, καθόσον αποτελεί όρο του ενεργού.

Για να συσταθεί εγκύρως ενέχυρο επί απαίτησης χρειάζεται, κατά τα άρθρα 1247-1248 ΑΚ, αφενός ενεχυρική συμφωνία με συμβολαιογραφικό έγγραφο ή έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και γνωστοποίηση της σύμβασης **από τον ενεχυραστή** στον οφειλέτη της

²³ ΑΚ 979-980

²⁴ Το πρόβλημα αυτό έλυσε ο Ν. 2844/2000 (βλ. κατωτέρω υπό 3), που αφορά αποκλειστικά σε επαγγελματίες με την κατοχύρωση της δημοσιότητας σε ειδικό δημόσιο βιβλίο, η οποία καθιστά έτσι περιττή την παράδοση της κατοχής του πράγματος στο δανειστή.

²⁵ Βλ. και κατωτέρω, υπ' αριθ. 4.3 για τις διαφορές και ΑΠ 1029/2010, 1065/2009, ΕφΘες 2050/09, ΑΠ 512/2008, 1991/2007 ΑΠ, 8851/2005 ΕφΑθ, 998/2004 ΑΠ, όλες δημοσιευμένες στη ΒΔ Νόμος.

ενεχυραζόμενης απαίτησης. Ο νομοθέτης δεν αξιώνει την τήρηση ορισμένου τύπου για τη γνωστοποίηση. Συνεπώς, ισχύει η αρχή του ατύπου (ΑΚ 158).

Η γνωστοποίηση, κατά την κρατούσα γνώμη²⁶, αποτελεί **ουσιώδη προϋπόθεση**, χωρίς την οποία η ενεχυρική συμφωνία είναι **ανίσχυρη**, όχι μόνο έναντι του οφειλέτη της ενεχυραζόμενης απαίτησης και των τρίτων, αλλά ούτε προς τον ίδιο τον ενεχυραστή. Αν δεχτούμε την ως άνω άποψη, τότε διαφαίνεται μία διαφορά σε σχέση με την αναγγελία της εκχώρησης κατ' ΑΚ 460 και της γνωστοποίησης: η αναγγελία αποτελεί όρο του ενεργού στη δικαιοπραξία της εκχώρησης. Δηλαδή, η εκχώρηση αναγγέλεται για να ισχύσει η εκχώρηση έναντι του οφειλέτη ή των τρίτων, διαφορετικά μέχρι να γίνει αυτό τα αποτελέσματά της ισχύουν μόνο έναντι των μερών, χωρίς είναι αντιτάξιμα σε τρίτους. Στη περίπτωση της ενεχύρασης απαίτησης, ο νομοθέτης δεν περιορίζει το ρόλο της γνωστοποίησης σε όρο του ενεργού της δικαιοπραξίας, αλλά την αναδεικνύει σε **προϋπόθεση του κύρους της**, για λόγους ενίσχυσης της δημοσιότητας²⁷ και προστασίας των συμφερόντων των τρίτων και του οφειλέτη της ασφαλιζόμενης απαίτησης.

Άλλη διαφορά που εντοπίζεται ανάμεσα στη γνωστοποίηση του 1248 ΑΚ και στην εκχώρηση του ΑΚ 460, είναι ότι στη γνωστοποίηση στον οφειλέτη οφείλει να προβεί ο **ενεχυραστής**, ενώ στην εκχώρηση απαίτησης, η αναγγελία μπορεί να πραγματοποιηθεί από τον εκχωρητή ή τον εκδοχέα, του νόμου μη διακρίνοντας. Η ratio της ρύθμισης είναι πιθανότατα η **διασφάλιση μεγαλύτερης αξιοπιστίας στην πληροφόρηση²⁸**, καθώς ο οφειλέτης της ασφαλιζόμενης απαίτησης έχει συμβληθεί με τον ενεχυραστή και όχι με τον ενεχυρούχο. Το ζήτημα που ανακύπτει είναι αν η γνωστοποίηση μπορεί να αναπληρωθεί και με αντίστοιχη ενημέρωση του οφειλέτη από τον ενεχυρούχο ή τρίτο. Η ΑΚ 1248 δε φαίνεται να αποκλείει την συναγόμενη γνωστοποίηση²⁹, της οποίας τα όρια με την, επιτρεπτή από τη διάταξη προφορική γνωστοποίηση, είναι ρευστά. Συνεπώς η γνωστοποίηση αρκεί να επιτυγχάνεται με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο. Σημασία έχει η πραγματική ενημέρωση του οφειλέτη και όχι ο τύπος αυτής. Το επιχείρημα περί αξιοπιστίας της πληροφόρησης κάμπτεται σε αυτές τις περιπτώσεις αν σκεφτούμε λ.χ ότι ο ενεχυραστής είναι δυνατό να ενημερώσει προφορικά τον οφειλέτη, ενώ αντίθετα ο ενεχυρούχος να του επιδώσει τη σύμβαση ενεχυρίασης. Το κρίσιμο επομένως ως προς τη γνωστοποίηση δεν είναι ποιος την επιχειρεί αλλά αν μπορεί να *«εγείρει με ιδιαίτερη ασφάλεια τον προβληματισμό περί*

²⁶ Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 1154, Δωρής, Η εμπράγματη ασφάλεια, σελ. 121, Δημάκου σε ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθρα 1247, 1248 αρ. 69, Σπυριδάκης, Εμπράγματο Δίκαιο τ. Γ', σελ. 94, 249β

²⁷ Έτσι και Δωρής, ό.π.

²⁸ Λαδογιάννης, Οι επιχειρηματικές απαιτήσεις ως αντικείμενο ασφάλειας, 2005, σελ. 348

²⁹ Έτσι και Δημάκου, ό.π., αρ. 69

ενεχύρασης της απαίτησης»³⁰. Θα ήταν εξ άλλου ανεπιεικές να μην είναι ισχυρή η ενεχυρίαση επειδή η γνωστοποίηση πραγματοποιήθηκε από τον ενεχυρούχο αντί του ενεχυραστή³¹. Το βέβαιο είναι ότι θα πρέπει να **περιέλθει** στον οφειλέτη.

Η νομολογία δέχεται³² ότι η γνωστοποίηση μπορεί να γίνει με οποιοδήποτε από τους παρακάτω τρόπους: άσκηση αγωγής, παρέμβασης, αναγγελία σε πλειστηριασμό, επίδοση διαταγής πληρωμής και γενικά με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο.

Σχετικά με τη νομική φύση τη γνωστοποίησης, έχει υποστηριχθεί³³ ότι πρόκειται για **οιονεί δικαιοπραξία**, δηλαδή μονομερή δήλωση βούλησης της οποίας όμως τα αποτελέσματα πηγάζουν απευθείας από το νόμο. Εν προκειμένω, το έννομο αποτέλεσμα είναι η **σύσταση του ενεχύρου**. Κατ' άλλη άποψη, πρόκειται για μονομερή δικαιοπραξία³⁴.

Τέλος, δεν απαιτείται παράδοση εγγράφου στον ενεχυρούχο δανειστή, με το οποίο βεβαιώνεται η ενεχυραζόμενη απαίτηση³⁵. Το αίτημα της δημοσιότητας και της ειδικότητας ικανοποιούνται με την, έστω σύντομη, περιγραφή της απαίτησης στη γνωστοποίηση.

2.3 *Ενέχυρο σε ανώνυμους τίτλους*

Ανώνυμοι τίτλοι χαρακτηρίζονται τα αξιόγραφα που ενσωματώνουν δικαίωμα το οποίο συνίσταται σε υπόσχεση παροχής στον εκάστοτε κομιστή του τίτλου. Η διάταξη 1244 ΑΚ, η οποία θεσπίζει δυνατότητα σύστασης ενεχύρου σε αυτούς τους τίτλους παραπέμπει στις διατάξεις για τα κινητά πράγματα. Ο ΑΚ εξομοιώνει το ανώνυμο αξιόγραφο με πράγμα, καθώς το ενσωματωμένο σε αυτά δικαίωμα δεν υφίσταται αυτοτελώς, αλλά ακολουθεί την τύχη του τίτλου ως εγγράφου, ως πράγματος³⁶.

Επομένως για να συσταθεί το ενέχυρο απαιτείται η σχετική συμφωνία να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου ή του ιδιωτικού εγγράφου βέβαιης χρονολογίας

³⁰ Λαδογιάννης ό.π.

³¹ Θα μπορούσε ίσως ο ενεχυρούχος να εφοδιάζεται με εξουσιοδότηση προς γνωστοποίηση από τον ενεχυραστή, ή να συμπράττει και ο ενεχυρούχος κατά την κατάρτιση της σύμβασης, με μονομερή δήλωσή του ότι έλαβε γνώση, η οποία θα έχει το χαρακτήρα οιονεί δικαιοπραξίας

³² ΜΠρΘεσ 4344/2001, Νόμος ΤΝΠ, ΜπρΛιβ 2005, 39/2005, Αρχ Ν 2006, 538, ΑΠ 512/2008, ΔΕΕ 2008/1143, ΑΠ 1911/2007, ΝοΒ 2008/969, ΕλλΔνη 2008/ 459, ΑΠ 988/2004, ΕλλΔνη 2006/1648

³³ βλ. Δημάκου, όπ., αρ. 65, Σταμέλος, σε Καράκωστα ΑΚ, άρθρο 1248, αρ. 3

³⁴ Βάλληγδας Γ., Αστικός Κώδιξ και Εισαγωγικός Νόμος, άρθρο 1248

³⁵ ΑΠ 512/2008, ΔΕΕ 2008, 1143, ΑΠ 1911/2007, ΝοΒ 2008/969, ΑΠ 988/2004, ΕλλΔνη 2006, 1648

³⁶ Βλ. Βαθρακοκοίλη, ΑΚ, 2008, άρθρο 1244, αριθ. 3 και ΕφΑθ 996/1997, Αρμ. 52, 691, ΕφΑθ 1112/2004 ΔΕΕ 2004, 1165

και **παράδοση** του τίτλου κατά τους γενικώς ισχύοντες κανόνες για την ενεχύραση πράγματος.

Ισχύει λοιπόν και εδώ η εμπειρική μορφή δημοσιότητας της παράδοσης, πράγμα που είναι απολύτως λογικό, καθόσον τα αξιόγραφα αφενός αποτελούν πράγματα, έστω ενσωματώνοντας κάποια απαίτηση, για την άσκηση όμως των δικαιωμάτων αυτών είναι απαραίτητη η κατοχή του τίτλου.

2.4 Ενέχυρο σε ονομαστικούς τίτλους

Ονομαστικούς τίτλους συνιστούν τα αξιόγραφα εκείνα στα οποία δικαιούχος της ενσωματωμένης σε αυτά απαίτησης είναι αποκλειστικά το κατονομαζόμενο σε αυτά πρόσωπο³⁷. Ο ΑΚ σιωπά σε σχέση με την ενεχυρίαση τέτοιου αξιογράφου. Σύμφωνα με τη θεωρία³⁸, η σύσταση ενεχύρου σε αυτά γίνεται με ανάλογη εφαρμογή των ΑΚ 1247-1248. Επομένως, το ενέχυρο επί ονομαστικών τίτλων συνιστάται με συμβολαιογραφικό έγγραφο ή έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και **παράδοση του τίτλου** κατά τους γενικώς ισχύοντες κανόνες για την ενεχύραση πράγματος.

Υπήρχε και η άποψη³⁹ ότι στα ονομαστικά αξιόγραφα δεν απαιτείται παράδοση του τίτλου, επειδή πρόκειται για συγκεκριμένο δικαιούχο του ενσωματούμενου δικαιώματος, μολαταύτα δεν επικράτησε.

Η γνωστοποίηση του άρθρου 1248 ΑΚ δεν απαιτείται, καθώς η μεταβίβαση του ενσωματωμένου στο αξιόγραφο δικαιώματος επέρχεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων ΑΚ 1247 και 470 με αναλογική εφαρμογή των διατάξεων για την εκχώρηση. Η παράδοση του τίτλου στον ενεχυρούχο δανειστή, χωρίς τον οποίο δε μπορεί να ασκηθεί το δικαίωμα, αποτελεί η ίδια μορφή δημοσιότητας. Ο αξιογραφικός οφειλέτης θα καταβάλει στον ενεχυρούχο, ο οποίος έχει στην κατοχή του τον τίτλο.

Σε ό,τι αφορά στις **ονομαστικές μετοχές**, η ενεχύρασή τους διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 3 του ΑΝ 1818/1951, το οποίο παραπέμπει και στην ΑΚ 1244. Έτσι, για να συσταθεί έγκυρα ενέχυρο σε αυτές, απαιτείται: έγγραφη ενεχυρική συμφωνία (ιδιωτικό έγγραφο) , να καταβληθεί το προσηκόν τέλος χαρτοσήμου και **παράδοση** της μετοχής στο δανειστή⁴⁰.

³⁷ λ.χ., ονομαστική μετοχή, η κατ' ΑΚ 876 έκταξη, η φορτωτική με ορισμένο παραλήπτη κ.ο.κ.

³⁸ Βλ. Σκούρας, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρο 1244, αρ. 10, Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 1166, Βαθρακοκοίλης, ό.π., αριθ. 8, Σταμέλος, σε Καρακώστα ΑΚ, σελ. 422, ΕφΑθ 996/1997, αρμ. 52, 691

³⁹ Σκούφης, ΕΕμπΔ, 1959/368

2.5 Ενεχύρο σε τίτλο εις διαταγή ⁴¹

Οι τίτλοι εις διαταγή συνιστούν αξιόγραφα που κατονομάζουν το δικαιούχο, όμως του παρέχουν τη δυνατότητα να διατάξει η πληρωμή αντί να γίνει σε αυτόν, να πραγματοποιηθεί σε άλλο πρόσωπο. Κατ' άρθρον 1251 ΑΚ, οι τίτλοι εις διαταγήν μπορούν να καταστούν αντικείμενο ενεχύρου με οπισθογράφιση (αρχή της γραμματοπάγιας). Συνεπώς για τη σύστασή τους απαιτείται: ενεχυρική σύμβαση η οποία καταρτίζεται ατύπως⁴² και **παράδοση** του τίτλου κατά τους γενικώς ισχύοντες κανόνες για την ενεχύραση πράγματος.

Επιπροσθέτως απαιτείται και οπισθογράφιση, η οποία μπορεί να είναι φανερή ή κεκαλυμμένη. Φανερή είναι η οπισθογράφιση όταν γίνεται με τη ρήτρα: «αξία λόγω ασφαλείας» ή «αξία λόγω ενεχύρου». Αντίθετα, η καλυμμένη οπισθογράφιση λόγω ενεχύρου δεν περιέχει τις ανωτέρω ρήτρες. Επομένως, ανακύπτει ζήτημα δημοσιότητας της ενεχύρασης. Διότι, με την καλυμμένη οπισθογράφιση είναι δυνατό να πλανηθεί ο τρίτος, υπολαμβάνοντας ότι ο ενεχυρούχος είναι κύριος του τίτλου και πραγματικός δικαιούχος της ενσωματωμένης απαίτησης από το αξιόγραφο. Στην πραγματικότητα, ο ενεχυρούχος δανειστής δε δικαιούται να οπισθογραφήσει περαιτέρω τον τίτλο⁴³. Όμως, όσον αφορά στην καλυμμένη οπισθογράφιση, υποστηρίζεται ότι μπορεί να συμφωνηθεί η περαιτέρω οπισθογράφιση του τίτλου⁴⁴. Σε κάθε περίπτωση, αν ο καλόπιστος συναλλασσόμενος αποκτήσει με οπισθογράφιση τον τίτλο από ενεχυρούχο με καλυμμένη ενεχυρική οπισθογράφιση, προστατεύεται και γίνεται αυτός ο κύριος του τίτλου⁴⁵, γεγονός που εξασφαλίζει ουσιαστική δημοσιότητα. Το βάρος της απόδειξης της ενεχυρικής οπισθογράφησης φέρει ο ενεχυραστής. Οπότε, ευνόητο είναι ότι για τη δική του προστασία, ορθό είναι να πραγματοποιεί φανερή οπισθογράφιση.

Πάντως, θεωρία και νομολογία⁴⁶ θεωρεί ως ισοδύναμους τρόπους ενεχύρασης την οπισθογράφιση, ή την ενεχύραση δυνάμει των άρθρων 1247-1248 ΑΚ, ήτοι με κατάρτιση

⁴⁰ ΕφΑθ 4944/1993, ΕλλΔνη 1996/1612, ΕφΑθ 1112/2004, ΔΕΕ 2004/1165, Αν πρόκειται για εισηγμένες στο χρηματιστήριο ΑΕ, για την εκποίηση των μετοχών εφαρμόζονται οι διατάξεις 40-42 ν.δ. 17.7/13.8.1923

⁴¹ Βλ. και παρακάτω, υπό 4.2. Για τη συναλλαγματική και το γραμμάτιο εις διαταγή ισχύουν τα άρθρα 19 και 77 Ν. 4325/1932

⁴² ΜΠρΑθ 416/2002, Αρμ. 2005, 1409

⁴³ βλ. άρθρο 19 παρ. 1 ν. 5325/1932, όμως και από τις διατάξεις του ΑΚ 1255, 1256 αλλά και από την ίδια τη φύση του ενεχύρου συνάγεται ότι μόνο να εισπράξει την απαίτηση νομιμοποιείται

⁴⁴ βλ. Δημάκου, ό.π., αρ. 13

⁴⁵ βλ. 16 παρ. 1 και 2 και 17 Ν. 5325/1932, 80 παρ. 1, 78 παρ. 2, ν.δ. 1923, 170 παρ. 3 ΚΙΝΔ

⁴⁶ βλ. Δημάκου, ό.π., άρθρο 1251, αρ. 14, Γεωργιάδη, ό.π., σελ. 1167, ΑΠ 440/2012 Νόμος ΤΝΠ, ΔΕΕ 2012/1047, ΕφΠειρ. 592/2007 ΔΕΕ 2008, 211, ΑΠ 1543/2007, ΝοΒ 2008/398,

σύμβασης ενεχύρασης με συμβολαιογραφικό έγγραφο ή έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και **γνωστοποίησης**. Η γνωστοποίηση μπορεί να γίνει με οποιοδήποτε έγκυρο τρόπο: έγερση αγωγής, παρέμβαση σε δίκη, αναγγελία σε επισπευδόμενο εναντίον του οφειλέτη πλειστηριασμό, ή επίδοση διαταγής πληρωμής⁴⁷. Η παράδοση του τίτλου και στην περίπτωση αυτή καθιστά περιττή τη γνωστοποίηση αφού για να ασκηθεί το δικαίωμα, πρέπει να εμφανιστεί ο τίτλος.

2.6 Υποθήκη⁴⁸

2.6.1 Το σύστημα των μεταγραφών

α) η εγγραφή

Η εγγραφή της υποθήκης στο βιβλίο υποθηκών του υποθηκοφυλακείου συνιστά **όρο του ενεργού ή αίρεση δικαίου (conditio iuris)** της υποθηκικής σχέσης, χωρίς να αποτελεί στοιχείο του πραγματικού της ενεχυρικής σύμβασης⁴⁹. Αν δηλαδή, δεν εγγραφεί η υποθήκη στα ως άνω προαναφερθέντα δημόσια βιβλία, τότε δεν έχει συσταθεί. Τούτο, αποτελεί

⁴⁷ ΜΠρΛιβ., 39/2005, Αρχ. Ν. 2006/358

⁴⁸ Τα αυτά ισχύουν *mutatis mutandis* και για την **προσημείωση υποθήκης**. Η προσημείωση αποτελεί μία **υποθήκη με διπλή αναβλητική αίρεση**: α) την τελεσιδικία της ασφαλιζόμενης απαίτησης και β) την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη μέσα σε 90 ημέρες από την τελεσιδικία. Αν δεν γίνει η τροπή, η προσημείωση αποσβέννεται. Επίσης αποσβέννεται και σε περίπτωση ανάκλησης της απόφασης που την προκάλεσε, ή ακύρωσης της διαταγής πληρωμής. Παρέχεται στον προσημειούχο κατ' ουσίαν ένα δικαίωμα προτίμησης για εγγραφή υποθήκης (ΑΚ 1277). Αν τραπεί σε υποθήκη, θεωρείται ότι υπήρχε αναδρομικά ως τέτοια από το χρόνο της εγγραφής της. Τίτλος προσημείωσης αποτελεί μόνο δικαστική απόφαση, εκδοθείσα κατά τη διαδικασία ασφαλιστικών μέτρων (ΚΠολΔ 682, 706), ή διαταγή πληρωμής (ΚΠολΔ 724 παρ.1). **Η εγγραφή της προσημείωσης γίνεται στα βιβλία υποθηκών με ειδική σημείωση ότι πρόκειται για προσημείωση (ΑΚ 1276)**. Αν η απαίτηση που ασφαρίζεται με προσημείωση εκχωρηθεί ή ενεχυραστεί, η προσημείωση συμεταβιβάζεται. Κατ' αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 1312, η μεταβολή σημειώνεται στην οικεία (4η) στήλη του βιβλίου υποθηκών. Κατά μία άποψη (Τζίφρας, Ασφαλιστικά μέτρα κατά τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, 1980, σελ. 139), για την εγγραφή της μεταβολής απαιτείται δικαστική απόφαση ασφαλιστικών μέτρων γιατί η εκχώρηση συνιστά μεταβολή των όρων της ασφαλιζόμενης απαίτησης και επομένως, δυνάμει του άρθρου 696 παρ. 3 ΚΠολΔ, θα πρέπει να μεταρρυθμιστεί η απόφαση που διέταξε την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης. Σύμφωνα με την κρατούσα άποψη (βλ. *Λιβάνης*, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρο 1276, σελ. 496 και Σπυριδάκης, ό.π., παρ. 62) αρκεί συμβολαιογραφικό έγγραφο στο οποίο να διαλαμβάνεται η συγκατάθεση των μερών. Η γενική διάταξη του άρθρου 696 παρ. 3 ΚΠολΔ δεν καταργεί ούτε θίγει τις ειδικές διατάξεις των άρθρων 1312 και 1313 ΑΚ. Η πρώτη άποψη θεωρεί την προσημείωση ένα θεσμό περισσότερο δικονομικού (ασφαλιστικό μέτρο) παρά ουσιαστικού δικαίου.

ειδικότερη εκδήλωση της αρχής της δημοσιότητας, καθόσον έτσι προστατεύονται οι τρίτοι οι οποίοι ενδιαφέρονται να αποκτήσουν οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, δεδομένου ότι ισχύει η *δύναμη παρακολούθησης*.

Η εγγραφή γίνεται κατόπιν αίτησης και όχι αυτεπάγγελα, προς τον αρμόδιο υποθηκοφύλακα της περιφέρειας του ακινήτου, ο οποίος καταχωρίζει την υποθήκη με τα συστατικά αυτής έγγραφα στο βιβλίο υποθηκών. Αίτηση μπορεί να υποβάλει, κατ' άρθρον 1302 ΑΚ ο οποιοσδήποτε, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι έχει έννομο συμφέρον. Τα πρόσωπα που δικαιούνται να υποβάλλουν αίτηση, έχοντας έννομο συμφέρον είναι ενδεικτικά τα εξής: ο **δανειστής ή ο οφειλέτης** της ασφαλιζόμενης απαίτησης, ο **τρίτος** που παραχώρησε υποθήκη σε ακίνητο κυριότητάς του για αλλότριο χρέος, ο **σύνδικος** για λογαριασμό της ομάδας πτωχευτικών πιστωτών, ο **συμβολαιογράφος** που συνέταξε το δικαιοπρακτικό τίτλο. Τέλος, οι αναφερόμενοι ενδεικτικώς στην ΑΚ 1303: οι *λοιποί δανειστές του οφειλέτη*, αν ο ίδιος αμελεί, ο *εγγυητής*, αν ο δανειστής, έχοντας τίτλο κατά του πρωτοφειλέτη, αμελεί, ο *επίτροπος, παρεπίτροπος και κάθε συγγενής* για την εγγραφή υποθήκης υπέρ του επιτροπευομένου σε ακίνητα του επιτρόπου .

Μαζί με την αίτηση συνυποβάλλονται : ο τίτλος, έγγραφα ή αποδείξεις που δικαιολογούν την αίτηση ή την εγγραφή (λ.χ. πιστοποιητικό τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης που αποτελεί τον τίτλο) και δύο περιλήψεις (ΑΚ 1305).

Η διαδικασία που ακολουθείται για την εγγραφή είναι η εξής⁵⁰: Ο υποθηκοφύλακας καταχωρεί στο γενικό βιβλίο εκθέσεων την αίτηση, στην οποία δίνει ένα αύξοντα αριθμό. Αυτός, σημειώνεται πάνω στην αίτηση, στον τίτλο και σε σημείωμα που δίδεται στον αιτούντα προς ενημέρωσή του. Κατόπιν, η υποθήκη καταχωρίζεται στο βιβλίο υποθηκών. Αν για το ίδιο ακίνητο υπάρχει ήδη εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών, η νέα καταχώρηση γίνεται στο ίδιο φύλλο, με μνεία του αύξοντα αριθμού. Αν το ακίνητο υποθηκεύεται για πρώτη φορά, τότε ανοίγεται νέο φύλλο στο βιβλίο υποθηκών. Στην καταχώριση αναφέρονται: ο αύξων αριθμός της αίτησης στην πρώτη στήλη, τα στοιχεία της περίληψης στη δεύτερη στήλη, το ασφαλιζόμενο ποσό στην τρίτη στήλη και μνεία στον τόμο και αριθμό βιβλίου εκθέσεων (τέταρτη στήλη). Έπειτα ακολουθεί ημεροχρονολογία και υπογραφή του υποθηκοφύλακα.

⁴⁹ αντίθετα όπως είδαμε να ισχύει για την ενεχυρική συμφωνία. Στην υποθήκη όμως δικαιολογείται η δημοσίευση να μην εντάσσεται στο πραγματικό της ενεχυρικής δικαιοπραξίας, καθώς *τίτλος για την παροχή υποθήκης δεν αποτελεί μόνο η ιδιωτική βούληση*, αλλά και ο νόμος, όπως και η δικαστική απόφαση.

⁵⁰ β.δ. 533/1963

Μετά το βιβλίο υποθηκών, πραγματοποιείται καταχώριση στο γενικό αλφαβητικό ευρετήριο, στο όνομα του ενυπόθηκου οφειλέτη, του οποίου το όνομα αναφέρεται στην πρώτη στήλη, ενώ στην τρίτη ο αντίστοιχος τόμος και αριθμός του βιβλίου υποθηκών. Η αίτηση, η περίληψη και τα λοιπά έγγραφα κατατίθενται σε ειδικό φάκελο, ενώ η δεύτερη περίληψη επιστρέφεται στον αιτούντα.

Αν υπάρξει συρροή αιτήσεων έτσι ώστε ο υποθηκοφύλακας να μη μπορέσει να τις καταχωρήσει όλες την ίδια μέρα, τότε αυτές καταχωρίζονται υποχρεωτικά στο βιβλίο εκθέσεων⁵¹. Ως προς τη χρονική προτεραιότητα, λαμβάνεται υπόψη η ημερομηνία του βιβλίου εκθέσεων. Αν ο παραχωρών την υποθήκη (οφειλέτης ή τρίτος κύριος) δε συνέπραξαν στην εγγραφή, ο δανειστής φέρει το βάρος να τους κοινοποιήσει αντίγραφο της περίληψης μέσα σε οκτώ ημέρες από την εγγραφή, διαφορετικά έχει ενοχική υποχρέωση αποζημίωσης για κάθε ζημία που υπέστη ο οφειλέτης ή ο τρίτος από την άγνοια της εγγραφής.

Αρμόδιο είναι το υποθηκοφυλακείο της περιφέρειας του ακινήτου. Αν το ακίνητο βρίσκεται στην περιφέρεια δύο υποθηκοφυλακείων, τότε η εγγραφή θα γίνει και στα δύο υποθηκοφυλακεία, για το τμήμα του ακινήτου που είναι αρμόδιο έκαστο εξ αυτών (άρθρο 11 ν.δ. 4201/1961).

Ο υποθηκοφύλακας αν διαπιστώσει αναρμοδιότητα καταχώρισης ή έλλειψη κάποιου από τα αναγκαία έγγραφα για την εγγραφή μπορεί να απορρίψει την αίτηση, ειδοποιώντας ταυτόχρονα τον αιτούντα και επιστρέφοντάς του τα έγγραφα που είχε καταθέσει. Κατά της απορριπτικής απόφασης, ο αιτών μπορεί να προσφύγει στον Εισαγγελέα Πρωτοδικών της περιφέρειας του ακινήτου ή στο αρμόδιο Ειρηνοδικείο (ΚΠολΔ 791-εκούσια δικαιοδοσία). Σε περίπτωση που η προσφυγή γίνει δεκτή, η εγγραφή ανατρέχει στο χρόνο υποβολής της αίτησης.

Η εκχώρηση ή ενεχύραση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, σημειώνεται στην τέταρτη στήλη του βιβλίου υποθηκών, καθώς ουσιαστικά υπάρχει μεταβολή στο πρόσωπο του οφειλέτη, κατά την έννοια της 1313 παρ.2. Το κύρος της ενεχύρασης ή της εκχώρησης δεν επηρεάζεται πλην όμως ο παραλείψας εκδοχέας ή ενεχυρούχος δανειστής υπέχουν ενοχική ευθύνη για αποζημίωση (ΑΚ 1312). Η εγγραφή αυτή όμως στο βιβλίο υποθηκών σε καμιά περίπτωση δεν υποκαθιστά την αναγγελία (ΑΚ 460) ή τη γνωστοποίηση (ΑΚ 1248)⁵².

⁵¹ βλ. άρθρο 2 ν.δ. 4201/1961, β.δ. 533/1963 και ΑΚ 1205, 1311

⁵² βλ. όμως και παρακάτω υπό 5.1.2, στην τιτλοποίηση απαιτήσεων συμβαίνει το αντίθετο

β) Ακυρότητα της εγγραφής

Η εγγραφή της υποθήκης μπορεί να είναι άκυρη είτε εξ αιτίας τυπικών ελαττωμάτων της ίδιας της εγγραφής είτε λόγω έλλειψης των τασσόμενων από το ουσιαστικό δίκαιο προϋποθέσεων. Στην πρώτη περίπτωση, η θεραπεία της ακυρότητας είναι δυνατή με διόρθωση των λαθών ή συμπλήρωση των ελλείψεων⁵³, και πάλι όμως, η υποθήκη είναι ισχυρή από τη διόρθωση ή τη συμπλήρωση⁵⁴. Αν όμως η εγγραφή είναι άκυρη από ουσιαστικό λόγο, τότε η εγγραφή επαναλαμβάνεται, με την εξαίρεση που θα δούμε παρακάτω.

Τυπική ακυρότητα της εγγραφής μπορεί να προκληθεί, κατ' ΑΚ 1329, από:

- αβεβαιότητα του προσώπου του δανειστή ή του οφειλέτη
- αβεβαιότητα ως προς το ενυπόθηκο
- αβεβαιότητα ως προς το ασφαλιζόμενο ποσό (ιδίως τόκους)
- έλλειψη χρονολογίας της εγγραφής
- έλλειψη υπογραφής του υποθηκοφύλακα (ΑΚ 1337)⁵⁵

Λάθη ή ελλείψεις που οφείλονται αποκλειστικά στον υποθηκοφύλακα, μπορούν να διορθωθούν από εκείνον αυτεπαγγέλτως, χωρίς υποβολή αίτησης ή δικαστική απόφαση⁵⁶.

Όσον αφορά στην ουσιαστική ακυρότητα της εγγραφής, αυτή είναι δυνατό να προκύψει λόγω ανυπαρξίας ή ακυρότητας της ασφαλιζόμενης απαίτησης, δυνάμει της αρχής του παρεπομένου ή λόγω ανυπαρξίας ή ακυρότητας του τίτλου. Τέλος, η έλλειψη κυριότητας του παραχωρούντα συνιστά λόγο ακυρότητας εγγραφής.

Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η ύπαρξη κυριότητας του παραχωρούντα την υποθήκη, η οποία θα πρέπει να αποκτηθεί (το αργότερο) έως την εγγραφή της υποθήκης, ακόμη και αν δεν υπήρχε κατά τη σύναψη της υποθηκικής συμφωνίας⁵⁷. Η άκυρη εγγραφή

⁵³ με σημείωση στο περιθώριο. Η σημείωση, που διακρίνεται από την πρωτογενή εγγραφή, είναι μεταγενέστερη της τελευταίας και αφορά κυρίως σε μεταβολές ή διορθώσεις της αρχικής εγγραφής.

⁵⁴ Βλ. ΑΚ 1314 β'

⁵⁵ άλλα λάθη που μπορούν να διορθωθούν μετά από αίτηση των μερών είναι, κατ' άρθρο 1313: η αλλαγή κατοικίας ή διαμονής, οι ελαττώσεις του ποσού της ασφαλιζόμενης απαίτησης (μετά από μερική αποπληρωμή της) και η μεταβολή των όρων της. Οι δύο τελευταίες τροποποιήσεις μόνο κατόπιν δικαστικής απόφασης.

⁵⁶ βλ. Γεωργιάδη, ό.π., ο οποίος συνάγει το ανωτέρω εξ αντιδιαστολής από ΑΚ 1314

⁵⁷ Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 1226, σύμφωνα με τον οποίο ο δικαιολογητικός λόγος καθιέρωσης της ως άνω διάταξης είναι διττός: αφενός η δημοσιότητα, καθώς δε συνάδει με αυτή να εμφανίζεται στο δημόσιο βιβλίο ως κύριος, κάποιος που δεν είναι στην πραγματικότητα, αφετέρου η προστασία του υποθηκικού οφειλέτη από την δέσμευση μελλοντικών αγαθών του.

δεν ισχυροποιείται ούτε και σε περίπτωση έγκρισης του δικαιούχου ή επίκτησης από τον παραχωρήσαντα (ΑΚ 1271 in fine). Σε ό,τι αφορά όμως στη σύμβαση παραχώρησης υποθήκης, μπορεί να ισχυροποιηθεί μεταγενεστέρως με επίκτηση ή έγκριση (ΑΚ 239), όμως η εγγραφή πρέπει να γίνει εκ νέου⁵⁸.

Όπως ορίζεται και *expressis verbis* στην ΑΚ 1271 διάταξη, αυτή ισχύει μόνο για τίτλο από ιδιωτική βούληση. Κατά την κρατούσα⁵⁹ άποψη, η κυριότητα του παραχωρούντος ως προϋπόθεση του κύρους της εγγραφής θα πρέπει να ισχύει για κάθε εγγραφή υποθήκης, ανεξαρτήτως αν ο τίτλος της προέρχεται από ιδιωτική βούληση, δικαστική απόφαση ή το νόμο. Τούτο συνάδει απόλυτα και με τις ΑΚ 1264 και 1265, οι οποίες ορίζουν ρητώς ότι ο παραχωρών οφείλει να είναι κύριος του ενυπόθηκου.

Όσον αφορά στην εξαίρεση της ρύθμισης της 239 παρ.2 που καθιερώνει το δεύτερο εδάφιο της ΑΚ 1271, κατά μία άποψη⁶⁰, είναι φρόνιμο να ερμηνεύεται στενά και να μην εφαρμόζεται στις υποθήκες με τίτλο από το νόμο ή δικαστική απόφαση. Δηλαδή η σύμφωνα με την ως άνω άποψη, η αδυναμία θεραπείας της **εγγραφής** της υποθήκης, έστω και μετά από επίκτηση ή έγκριση του κυρίου, πρέπει να αφορά μόνο το συμβατικό τίτλο (επιχείρημα *e contrario*). Σε κάθε άλλη περίπτωση, επομένως είναι ισχυρή η εγγραφή αφότου προηγηθεί επίκτηση ή έγκριση.

Υπάρχει όμως και επιστημονικός αντίλογος⁶¹, σύμφωνα με τον οποίο, είναι επικίνδυνη για την ασφάλεια των συναλλαγών μια τέτοια αντίληψη, καθώς θα δημιουργούσε σύγχυση και αβεβαιότητα στους τρίτους. Αν ληφθεί μάλιστα υπόψη και το γεγονός ότι η επίκτηση ή η έγκριση θα γραφεί στο περιθώριο, γεγονός που καθιστά πολύ πιθανή τη σύγχυση του καλόπιστου συναλλασσόμενου, καθώς το εμπράγματο βάρος προκύπτει από την κύρια εγγραφή και όχι από τη σημείωση στο περιθώριο, η οποία αφορά σε επουσιώδεις, συνήθως, μεταβολές. Ακόμη, μπορεί να αξιοποιηθεί αυτή η δυνατότητα καταχρηστικά στο πλαίσιο συμπαιγνίας δανειστή και οφειλέτη⁶², προκειμένου να εξασφαλισθεί ο πρώτος κατά προτεραιότητα. Ακόμη, οι υποστηρικτές της αντίθετης άποψης δεν αιτιολογούν γιατί θα πρέπει να υπάρξει μια τέτοια διαφοροποίηση, η οποία οδηγεί σε ανομοιομορφία

⁵⁸ Με την τάξη που θα έχει η υποθήκη κατά το χρόνο της νέας εγγραφής.

⁵⁹ Σπυριδάκης, ό.π., σελ. 100, Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 1227, Δωρής ό.π. σελ. 70-71, Ειρ.Ιωαν 22/95 Αρμ. 1995/1049 ΑΠ 1423/1981 ΝοΒ 30.818)

⁶⁰ Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 1227, Σπυριδάκης, ό.π., σελ. 104, ΑΠ 1423/1981, ΝοΒ 30, 818

⁶¹ Δωρής, ό.π., σελ. 71

⁶² λ.χ. αν ο οφειλέτης υποθηκέψει το ακίνητο του οποίου την αγορά διαπραγματεύεται προκειμένου να πετύχει με την επίκτησή του την εγγραφή υποθήκης πρώτης τάξης υπέρ ενός δανειστή, σε συμπαιγνία προς τον τελευταίο και ίσως και με τον αρχικό κύριο του ακινήτου

μεταχείρισης των τίτλων, και αν αυτή η διαφορά επιβάλλεται από τη φύση του τίτλου ως νόμιμου ή ως δικαστικής απόφασης. Επικαλούνται αορίστως την αυστηρότητα της διάταξης, όμως, το προέχον θα πρέπει να είναι η διασφάλιση του συμφέροντος των συναλλασσομένων. Τέλος, δεν προσδιορίζεται από τους κοινωνούς της άποψης αυτής. αν κατά το χρονικό διάστημα από την εγγραφή έως την επίκτηση θα είναι ισχυρή η υποθήκη ή όχι. Αν θεωρήσουμε ότι στο ως άνω διάστημα, η υποθήκη έχει μετέωρη ισχύ⁶³, τότε η ανασφάλεια δικαίου που προξενείται είναι δεδομένη, ιδιαίτερα στο πεδίο της χρονικής προτεραιότητας.

Εξαίρεση της προϋπόθεσης της κυριότητας του παραχωρούντος ισχύει και στην εξής περίπτωση⁶⁴: *όταν το ακίνητο αποτελεί στοιχείο της κληρονομιαιάς περιουσίας και ο παραχωρών την υποθήκη φαίνεται ως κληρονόμος αυτού από ανακριβές κληρονομητήριο*⁶⁵. Λόγω του τεκμηρίου κληρονομικής ιδιότητας που καθιερώνεται από την ΑΚ 1962 και με την προϋπόθεση ότι ο δανειστής είναι καλόπιστος, κατά το χρόνο παραχώρησης του τίτλου (ΑΚ 1266), ο τελευταίος αποκτά έγκυρα υποθήκη.

Κατ' άρθρον 1309 ΑΚ, η εγγραφή μπορεί να πραγματοποιηθεί και σε ακίνητα προσώπου που έχει πεθάνει, υπό τον όρο ο τίτλος για την παροχή υποθήκης, αρκεί ο τίτλος να αποκτήθηκε πριν το θάνατό του, ή δημιουργήθηκε νόμιμος τίτλος κατ' άρθρο 1262 αρ. 5,6 με το θάνατό του. Η διάταξη δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση αποδοχής με το ευεργέτημα της απογραφής⁶⁶.

γ) αποτελέσματα της εγγραφής

- Με την έγκυρη εγγραφή, **κτάται το δικαίωμα της υποθήκης**, καθώς πληρούται ο όρος του ενεργού. Η υποθήκη, ανεξαρτήτως του τίτλου, αρχίζει να υφίσταται από το χρόνο της εγγραφής της στα βιβλία (ΑΚ 1268). Η ρύθμιση αυτή αποβαίνει προστατευτική για τους δανειστές, καθόσον αποκλείεται η δυνατότητα των μερών να καθορίζουν με ιδιωτικές συμφωνίες το χρόνο σύστασης υποθήκης. Διάσπαση του κανόνα υφίσταται μόνον όταν η υποθήκη εξαρτάται από αναβλητική αίρεση ή

⁶³ Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές, 2002, σελ. 632., όπου με τη χρήση παραδείγματος, ο συγγραφέας δέχεται μεν την αναδρομική ενέργεια της έγκρισης, πλην όμως, αν τρίτος ενέγραψε βάρος κατά το χρονικό διάστημα που η υποθήκη είναι μετέωρη, προηγείται το βάρος του τρίτου. Συνεπώς, καταλήγουμε σε άτοπο. Ποιο είναι το νόημα της αναδρομικής ενέργειας της έγκρισης στην περίπτωση αυτή;

⁶⁴ Δωρής, ό.π., σελ. 70

⁶⁵ τη μεταγραφή του οποίου μάλιστα δικαιούται να ζητήσει ο ίδιος ο δανειστής, κατ' ΑΚ 1194 παρ. 2 και 1195 εδ.2.

⁶⁶ Γεωργιάδης, ΕμπρΔ., σελ. 1226 και Καρακώστας, σε ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλο, άρθρο 1309, αρ.3

προθεσμία, οπότε και αρχίζει να υπάρχει από την πλήρωση της αίρεσης ή της προθεσμίας.

- Επιπλέον, με την εγγραφή, διακόπτεται η παραγραφή της ασφαλιζόμενης απαίτησης (ΑΚ 1273α') και μάλιστα μόνο υπέρ του δανειστή. Συνεπώς, δεν μπορεί να επικαλεστεί διακοπή της παραγραφής ούτε ο οφειλέτης, ούτε ο τρίτος παραχωρών την υποθήκη για αλλότριο χρέος. Αν η υποθήκη ενεγράφη υπέρ μη δικαιούχου, δεν επέρχεται διακοπή της παραγραφής. Με την εξάλειψη της υποθήκης, η παραγραφή λογίζεται σα να μη διακόπηκε (ΑΚ 1273 β).
- Τέλος, με την εγγραφή εξυπηρετείται το αίτημα της **χρονικής προτεραιότητας** (ΑΚ 1272, 1300). Οι υποθήκες λαμβάνουν την τάξη τους κατά το χρόνο εγγραφής τους στο βιβλίο, κάτι που φέρει τεράστια σημασία για την ικανοποίηση του δανειστή, καθώς ο ενυπόθηκος ικανοποιείται προνομιακώς και αναλόγως με την τάξη του. Αν δύο δανειστές εγγράψουν υποθήκη την ίδια ημέρα στο ίδιο ακίνητο, θα ικανοποιηθούν συμμέτρως (ΑΚ 1301). Αν την ίδια μέρα εγγραφεί στο ίδιο ακίνητο προσημείωση και κατάσχεση, προτιμάται αυτή που καταχωρίστηκε έστω και κατ' ελάχιστο χρόνο νωρίτερα (ΚΠολΔ 997 παρ.4).

δ) εξάλειψη της υποθήκης

Η εξάλειψη της υποθήκης διακρίνεται εννοιολογικά και πραγματικά από την απόσβεση της υποθήκης καθώς αφορά στην αποτύπωση της απόσβεσης ή του ανίσχυρου της υποθήκης στα βιβλία υποθηκών, όπως υπαγορεύεται από την αρχή της δημοσιότητας⁶⁷. Η εξάλειψη πραγματοποιείται με διοικητική πράξη του υποθηκοφύλακα, ο οποίος τη σημειώνει στην τέταρτη στήλη του βιβλίου υποθηκών κατόπιν αιτήσεως όπου έχει έννομο συμφέρον.

Για την εξάλειψη απαιτούνται διαζευκτικά:

⁶⁷ Παρατηρείται συχνά το φαινόμενο η υποθήκη να έχει αποσβεσθεί αλλά να μην πραγματοποιείται η εξάλειψη στα βιβλία υποθηκών, με αποτέλεσμα να εμφανίζεται αλλοιωμένη η εικόνα της εμπράγματης κατάστασης του ακινήτου. Πολλές φορές η εξάλειψη δε γίνεται δολίως από τον οφειλέτη, καθώς ο τρίτος που, ως έχων δικαίωμα, ελέγχει την εμπράγματη κατάσταση των ακινήτων του πρώτου, διαπιστώνει ότι δεν πρόκειται να ικανοποιηθεί από τυχόν κατάσχεση ή αντίστοιχη εγγραφή προσημείωσης, καθώς αν εγγράψει υποθήκη, αυτή θα είναι στη δεύτερη τάξη.

- η **συναίνεση του δανειστή** (ΑΚ 1324, 1327): αποτελεί μονομερή, μη απευθυντέα και μη ανακλητή δήλωση βούλησης, φέρουσα τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου⁶⁸, ως εμπράγματα δικαιοπραξία (ΑΚ 369).
- **τελεσίδικη δικαστική απόφαση** (ΑΚ 1324, 1327): αν δε συναινεί στην εξάλειψη ο δανειστής, ο υποθηκικός οφειλέτης ή όποιος άλλος έχει έννομο συμφέρον, μπορεί να προκαλέσει την έκδοση δικαστικής απόφασης.
- **αίτηση του υπερθεματιστή** (ΚΠολΔ 1005 παρ. 3): αν γίνει κατάσχεση και πλειστηριασμός του ενυπόθηκου, ο υπερθεματιστής, εφόσον καταβάλει το πλειστηρίασμα, μπορεί να ζητήσει την εξάλειψη της υποθήκης.

Η εξάλειψη ολοκληρώνει την κατάργηση του εμπράγματος δικαιώματος. Αν η υποθήκη εξαλειφθηκε χωρίς να αποσβεσθεί, ο δανειστής εγκύρως μπορεί να την ξαναεγγράψει, θα έχει όμως, για λόγους ασφαλείας δικαίου, την τάξη που αντιστοιχεί στην ημερομηνία της νέας εγγραφής. Μετά την εξάλειψη, οι εγγραφές υποθήκης που έπονταν της εξαλειφθείσας, μετατοπίζονται προς τα επάνω κατά μία τάξη, εκτός αν στην ίδια τάξη είχαν εγγραφεί δύο υποθήκες, οπότε η μία από τις δύο που διατηρείται, παραμένει μόνη της στην ίδια τάξη. Η διακοπή της παραγραφής αίρεται αναδρομικά από την εγγραφή της υποθήκης (ΑΚ 1273).

2.6.2 Το σύστημα των κτηματολογικών βιβλίων

Οι ουσιαστικές προϋποθέσεις για την εγγραφή υποθήκης ισχύουν και εδώ. Σε αίτηση για την καταχώρηση στο κτηματολογικό φύλλο μπορεί να προβεί καθένας που έχει έννομο συμφέρον (άρθρο 14 παρ.1 Ν.2664/1998). Η αίτηση πρέπει να αναγράφει όλα τα στοιχεία που απαιτεί το άρθρο 14 παρ. 3 Ν. 2664/1998. Αν κάποιο δικαιολογητικό δεν προσκομίσθηκε κατά το χρόνο της εγγραφής, ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί να καταχωρήσει προσωρινά την υποθήκη, τάσσοντας προθεσμία για τη συμπλήρωση της έλλειψης. Αν συμπληρωθεί η έλλειψη, η καταχώριση τρέπεται σε οριστική και ισχύει από την ημέρα της προσωρινής, αλλιώς εξαλείφεται και θεωρείται ότι ουδέποτε έλαβε χώρα (άρθρο 16 παρ. 3 και 4 του Ν. 2664/1998).

Μία από τις σημαντικές διαφορές των δύο συστημάτων είναι το **είδος του ελέγχου** που πραγματοποιείται από τον Υποθηκοφύλακα και τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου. Ο υποθηκοφύλακας περιορίζεται σε ένα απλό έλεγχο του τυπικού κύρους των προσκομιζόμενων δικαιολογητικών, χωρίς να προβαίνει σε έλεγχο ουσίας των τίτλων που

⁶⁸ Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 1076

μεταγράφονται. Γίνεται βέβαια δεκτό ότι οφείλει να ερευνά για την ύπαρξη μόνο των εμφανών λόγων που καθιστούν την πράξη άκυρη⁶⁹. Ο Προϊστάμενος όμως του Κτηματολογικού Γραφείου υποχρεούται σε **ενδελεχή έλεγχο των τίτλων** που θα καταχωρίσει στο Κτηματολογικό φύλλο, όπως και των λοιπών δικαιολογητικών εγγράφων που προσκομίζονται από τον αιτούντα⁷⁰. Τούτο είναι από δικαιοπολιτική σκοπιά απόλυτα ορθό, διότι οι εγγραφές του κτηματολογίου παράγουν τεκμήριο ακριβειας, ενώ παράλληλα ο καλόπιστος τρίτος προστατεύεται αν στηρίχθηκε σε αυτές για να αποκτήσει εμπράγματο δικαίωμα⁷¹. Εν προκειμένω, ο Προϊστάμενος θα ελέγξει, μεταξύ άλλων, αν ο παραχωρών την υποθήκη φαίνεται στις κτηματολογικές εγγραφές να είναι κύριος του ακινήτου. Ο ίδιος επίσης έχει προθεσμία 5 ημερών να αποφασίσει αν θα δεχθεί την αίτηση, η οποία αν γίνει δεκτή, καταχωρείται από τη μέρα της υποβολής της (16 παρ. 3 Ν. 2664/2003). Ο Προϊστάμενος μπορεί να απορρίψει την αίτηση, με την αιτιολογία να σημειώνεται επ' αυτής, ενώ η απόρριψη κοινοποιείται στον αιτούντα. Ο τελευταίος, όπως και καθένας που έχει έννομο συμφέρον μπορεί να προσφύγει κατά της απόρριψης ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή (16 παρ. 2 και 5 Ν. 2664/1998).

Οι αρχικές καταχωρήσεις που προκύπτουν από τη διαδικασία της κτηματογράφησης (Ν. 2308/1995), με την πάροδο 10 ετών από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου, παράγουν **αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας** και επομένως καθίστανται απρόσβλητες.

Οι επιγενόμενες εγγραφές παράγουν μαχητό τεκμήριο ακρίβειας, για την ανατροπή του οποίου απαιτείται η άσκηση αγωγής από τον αμφισβητούντα αυτές, έχοντας έννομο συμφέρον, και το αμετάκλητο της απόφασης αυτής (13 παρ. 2 Ν. 2664/1998). Το βάρος απόδειξης φέρει ο αμφισβητών την ορθότητα της εγγραφής. Τρίτος που απέκτησε δικαίωμα **με ειδική διαδοχή και από επαχθή αιτία πριν την εγγραφή της ως άνω αγωγής** στο κτηματολογικό φύλλο, διατηρεί το δικαίωμά του αυτό. Το αίτημα της ουσιαστικής δημοσιότητας, όπως το περιγράψαμε παραπάνω, ικανοποιείται πλήρως.

⁶⁹ ΜπρΑθ 2644/1991, ΑρχΝ 43, 622, Γνμδ ΕισΠρΧαλκ 1/1987, 168

⁷⁰ βλ. άρθρο 16 Ν. 2664/1998 όπου παρατίθεται **ενδεικτικός** κατάλογος των στοιχείων που πρέπει να ελέγχονται.

⁷¹ Βλ. *Αργυρίου*, ό.π., σελ. 68

3. Η δημοσιότητα του Ν. 2844/2000

Ο ν. 2844/2000 εισήγαγε στο ελληνικό δίκαιο το θεσμό του ενεχύρου χωρίς παράδοση του πράγματος στον ενεχυραστή. Ως τότε κάτι τέτοιο ήταν δυνατό μόνο για ορισμένες κατηγορίες ενεχύρων, καθεμία από τις οποίες ρυθμίζονταν με ειδικό νόμο⁷². Επομένως, η καινοτομία του έγκειται στο ότι γενίκευσε το θεσμό του ενεχύρου χωρίς παράδοση. Παρ' όλα αυτά δεν αφορά όλες τις απαιτήσεις οποιουδήποτε δανειστή κατά οποιουδήποτε οφειλέτη. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του νόμου, τόσο ο ασφαλειοδότης όσο και ο ασφαλειολήπτης θα πρέπει να είναι επιχειρήσεις ή επαγγελματίες και η ασφάλεια να παρέχεται για τις ανάγκες της επιχείρησης ή του επαγγέλματος του οφειλέτη.

Φυσικά, ο νόμος δεν προέβλεψε μόνο το πλασματικό ενέχυρο, αλλά και άλλους θεσμούς παροχής ασφάλειας επί κινητών ή απαιτήσεων με τους ίδιους ως άνω περιορισμούς ως προς το πρόσωπο των μερών της ασφαλειοδοτικής σχέσης, όπως και της

⁷² βλ. σχετικά Γεωργακόπουλο, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, ΑΚ 1214, σελ. 299

ίδιας της ασφαλιζόμενης απαίτησης: για πρώτη φορά χαρακτηρίστηκε ρητά ως ασφάλεια η επιφύλαξη της κυριότητας, η οποία ήδη προβλέπεται από την ΑΚ 532. Επίσης, προβλέφθηκε νομοθετικά για πρώτη φορά η καταπιστευτική μεταβίβαση και κατά συνέπεια, η *fiducia* ως νόμιμη αιτία μεταβίβασης. Τέλος, εισήχθη για όλες αυτές τις μορφές ασφάλειας ένα νέο δημόσιο βιβλίο στο οποίο θα δημοσιεύονται οι ανωτέρω συμβάσεις, άλλες υποχρεωτικά και άλλες κατά τη βούληση των μερών.

3.1 Δημοσιότητα (τυπική)

Στο πλασματικό ενέχυρο και σε όλες τις συμβάσεις παροχής ασφάλειας του Ν. 2844/2000 η δημοσιότητα προσομοιάζει με αυτή των ακινήτων⁷³. Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 2844/2000. Το ειδικό αυτό βιβλίο του Ν. 2844/2000 τηρείται στα ενεχυροφυλακεία, τα οποία θα συσταθούν με Προεδρικό Διάταγμα, κατόπιν πρότασης του Υπουργείου Δικαιοσύνης⁷⁴. Μέχρι τότε, η δημοσίευση πραγματοποιείται στα κατά τόπον αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Γραφεία (άρθρο 19). Είναι λοιπόν υποχρεωμένοι, ανεξάρτητα από τα βιβλία που διαθέτουν για τις λοιπές καταχωρίσεις, να τηρούν και ειδικά βιβλία για την καταχώριση των συμβάσεων του Ν. 2844/2003 και, όπως θα δούμε παρακάτω, για τις συμβάσεις του Ν. 3156/2003 και 3601/2007.

Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση του νόμου, οι συντάκτες προβληματίστηκαν περί του αν το ειδικό αυτό βιβλίο θα τηρείται με ευθύνη του Υποθηκοφύλακα-Ενεχυροφύλακα ή με ευθύνη του γραμματέα του Πρωτοδικείου, όπως συνέβαινε στο παρελθόν με τα, καταργηθέντα πλέον, ειδικά πλασματικά ενέχυρα. Προκρίθηκε όμως η λύση των υποθηκοφυλακείων, καθώς οι υποθηκοφύλακες διαθέτουν νομικές γνώσεις και εμπειρία στην τήρηση των βιβλίων μεταγραφών και υποθηκών, τα οποία προσομοιάζουν στο ειδικό βιβλίο του Ν. 2844/2000. Αντιθέτως, οι γραμματείς των Πρωτοδικείων δε διαθέτουν νομικές γνώσεις, ούτε εξειδικευμένη εμπειρία στην τήρηση δημόσιων βιβλίων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, ενώ τα καθήκοντά τους είναι πολλά και έχουν φόρτο εργασίας. Επομένως θα ασκούσαν παρέργως τα ως άνω καθήκοντα, ενώ συχνά μετατίθενται σε άλλες θέσεις ή προάγονται⁷⁵.

Η καταχώριση γίνεται με πράξη του ενεχυροφύλακα, η οποία είναι πράξη δημόσιας αρχής. Πραγματοποιείται ύστερα από αίτηση οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον (άρθρο 3 παρ. 1). Τέτοια πρόσωπα είναι: οι συμβαλλόμενοι στην ενεχυρική συμφωνία, ο οφειλέτης της ασφαλιζόμενης απαίτησης όταν τρίτος παραχωρεί την ασφάλεια, οι δανειστές του

⁷³ ΑΚ 1192 επ

⁷⁴ Άρθρο 19 Ν. 2844/2000

⁷⁵ Έτσι και ο Μάζης, Θέματα Αστικού, Δικονομικού και Εμπορικού Δικαίου, τ. II, σελ. 147

ασφαλειολήπτη, ο σύνδικος της πτώχευσης του δανειστή κ.ο.κ. Η αίτηση συνοδεύεται από την κατάθεση ενός ειδικού εντύπου, το περιεχόμενο και οι προδιαγραφές του οποίου ορίζονται από την ΥΑ 118482/2001. Αυτό υπογράφεται από τα συμβαλλόμενα μέρη και το γνήσιο της υπογραφής θεωρείται από τον υποθηκοφύλακα ή άλλη δημόσια αρχή (λ.χ. αστυνομία, ΚΕΠ) ή συμβολαιογράφο.

Με την παραλαβή της αίτησης, αφού ο ενεχυροφύλακας συντάξει και υπογράψει πάνω στο εν λόγω έντυπο, πράξη κατάθεσης, αυτή αριθμείται με χρονολογική σειρά. Τα έντυπα καταχωρίζονται αλφαβητικά σε ευρετήριο με βάση το όνομα του ενεχυραστή και, βιβλιοδετούμενα, αποτελούν το δημόσιο βιβλίο του Ν. 2844/2000. Τα παραπάνω στοιχεία μπορεί να τηρούνται και ηλεκτρονικά (άρθρο 3 παρ. 2). Αν πρόκειται για κινητά μη δεκτικά αυτοτελώς υποθήκης για τα οποία τηρούνται νηολόγια ή βιβλία φορτηγίδων ή λεμβολόγια ή βιβλία εγγραφής μικρών σκαφών (ΒΕΜΣ), γίνεται στα βιβλία αυτά.

Η Υ.Α. 118482/2001 ορίζει ειδικότερα τις προδιαγραφές και τα στοιχεία εκείνα που απαραίτητως διαλαμβάνονται σε αυτό⁷⁶. Συγκεκριμένα στην πρώτη σελίδα του εντύπου, αναγράφονται τα στοιχεία των συμβαλλομένων, το είδος και οι όροι της συμφωνίας, η μορφή της ασφάλειας (σταθερή ή κυμαινόμενη), το νόμισμα και το ποσό του ασφαλιζομένου κεφαλαίου, το έντοκο ή όχι του κεφαλαίου, το ύψος του επιτοκίου, ο γενεσιουργός λόγος και το ύψος της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Στη δεύτερη σελίδα του εντύπου αναγράφονται τα στοιχεία που αφορούν το αντικείμενο ασφάλειας. Η περιγραφή του συνιστά απόρροια της αρχής της ειδικότητας. Εκεί καταχωρίζονται και τα στοιχεία του τρίτου οφειλέτη, όταν αυτός είναι διάφορος από τον παραχωρούντα την ασφάλεια, ενώ στην περίπτωση συμβάσεων του άρθρου 11 σημειώνεται και η τυχόν ενημέρωση. Στην ίδια σελίδα τίθενται η ημερομηνία και οι υπογραφές των συμβαλλομένων και η θεώρηση αυτών. Στην τρίτη σελίδα του εντύπου καταχωρίζονται οι τυχόν μεταβολές της ενεχυρικής συμφωνίας. Στην τέταρτη σελίδα σημειώνονται τα σχετικά με την απόσβεση-εξάλειψη του ενεχύρου.

Οι μεταβολές της τρίτης σελίδας αφορούν κυρίως στα εξής: α) τροποποίηση της συμφωνίας, β) συμπλήρωση ελλείψεων, γ) διόρθωση λαθών και δ) *stricto sensu* μεταβολή. Η διαφορά της πρώτης κατηγορίας μεταβολών σε συνάρτηση με τις υπόλοιπες είναι ότι η πρώτη αφορά μεταβολές που αποτυπώνουν τη μεταβολή της δικαιοπρακτικής βούλησης των μερών, δηλαδή των όρων της ασφαλειοδοτικής συμφωνίας⁷⁷. Τα υπόλοιπα αφορούν λάθη ή παραλείψεις της εγγραφής, καθώς και μεταβολές που δεν οφείλονται στη δικαιοπρακτική βούληση των μερών. Συνεπώς, για την τροποποίηση της συμφωνίας, ισχύει η παράγραφος 1 του άρθρου 5, σύμφωνα με την οποία, ακολουθείται η διαδικασία της αρχικής καταχώρισης.

⁷⁶ βλ. Παράρτημα 2.

⁷⁷ Πρβλ. και ΑΚ 1313

Για δε τις υπόλοιπες περιπτώσεις μεταβολών, εφαρμόζεται η παράγραφος 2 του ίδιου άρθρου: η καταχώριση επιτυγχάνεται ύστερα από κοινή αίτηση των μερών. Είναι δυνατή η υποβολή αίτησης από έναν από τους συμβαλλομένους ή από όποιο τρίτο έχει έννομο συμφέρον, αρκεί να αποδεικνύει τη μεταβολή εγγράφως. Δεν απαιτείται η επανυποβολή του ειδικού εντύπου, αλλά οι μεταβολές σημειώνονται στην τρίτη σελίδα του αρχικού εντύπου, δηλαδή αυτού που κατατέθηκε το πρώτον με τη σύσταση της ασφάλειας.

Οι λοιπές μεταβολές είναι οι εξής:

- **Ελλείψεις** υπάρχουν όταν δεν έχει συμπληρωθεί κάποιο από τα υποχρεωτικά αναγραφόμενα στοιχεία επί του ειδικού εντύπου λ.χ. Α.Φ.Μ. συμβαλλομένου. Αυτές πρέπει να προσδιορίζονται αντικειμενικά να οφείλονται σε αβλεψία και όχι στη βούληση των μερών. Εν αμφιβολία, πρέπει να τις θεωρούμε μεταβολές των όρων της συμφωνίας και να τηρείται η διαδικασία του άρθρου 5 παρ. 1⁷⁸.
- **Διόρθωση λάθους** είναι η ορθή αναγραφή στοιχείου που αναγράφηκε εσφαλμένα. Η υπαιτιότητα των μερών δεν ασκεί καμιά επιρροή, σε αντίθεση με την ΑΚ 1314. Πάντως, και εδώ, εν αμφιβολία ακολουθείται η διαδικασία της παραγράφου 1.
- **Μεταβολή stricto sensu:** πρόκειται για την, εκ των υστέρων μεταβολή κάποιου ήδη καταχωρισμένου στοιχείου. Μόνο ουσιώδεις μεταβολές καταχωρίζονται, οι επουσιώδεις δε βλάπτουν. Στο ειδικό έντυπο της ΥΑ 118482/2001 αναφέρονται ενδεικτικά τέτοιες μεταβολές: αλλαγή κατοικίας ή έδρας των μερών, εξόφληση της ενεχυραζόμενης ή εκχωρούμενης απαίτησης, εκχώρηση ή ενεχύρωση της απαίτησης, η παράταση κατ' άρθρο 4, η μεταβολή της προτεραιότητας των ασφαλειοληπτών, η κατάσχεση της ασφαλιζόμενης με ενέχυρο απαίτησης, η αλλαγή του προσώπου του δανειστή ή του οφειλέτη εξ αιτίας καθολικής διαδοχής, η μεταβίβαση του ενεχυράσματος σε τρίτο, η στερητική αναδοχή του χρέους, η σύσταση επικαρπίας στην ασφαλιζόμενη απαίτηση⁷⁹. Σχετικά με την συμπερίληψη της μεταβολής του ασφαλιζόμενου ποσού στις μεταβολές stricto sensu στο έντυπο, όπως δημοσιεύθηκε παρά πόδας της ΥΑ 118482/2001⁸⁰, αρκεί να θεωρήσουμε ότι αφορά σε μεταβολές που δεν έγιναν συμβατικά, αλλά μονομερώς λ.χ., μερική παραίτηση εκ μέρους του δανειστή.

Η ακυρότητα της καταχώρισης, δηλαδή μη επέλευση των κατά νόμο συνεπειών της υφίσταται στις εξής περιπτώσεις:

- όταν γίνεται σε τοπικά αναρμόδιο ενεχυροφυλακείο

⁷⁸ Λαδογιάννης, ό.π., σελ. 365

⁷⁹ βλ. Λαδογιάννη, ό.π., σελ. 368

⁸⁰ βλ. παράρτημα 3

- όταν η καταχωριζόμενη σύμβαση δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ν. 2844/2000
- αν η σύμβαση, έτσι όπως καταχωρίζεται στο ειδικό έντυπο είναι άκυρη ή ακυρώσιμη: ιδίως αν το έντυπο παρουσιάζει ελλείψεις όσον αφορά στα υποχρεωτικώς αναγραφόμενα στοιχεία, οπότε μπορεί να γίνει εκ των υστέρων συμπλήρωση των ελλείψεων, με τον τρόπο που περιγράψαμε ανωτέρω. Πάντως, η καταχώριση καθίσταται έγκυρη *ex nunc*⁸¹. Επίσης, αν λείπουν οι υπογραφές ή η θεώρηση από αρμόδια αρχή, η ακυρότητα δεν είναι ιάσιμη και θα πρέπει η αίτηση να επαναληφθεί. Αν εκ παραδρομής αναγραφεί εσφαλμένα κάποιο από τα στοιχεία που αναγράφονται υποχρεωτικά, η ακυρότητα θεραπεύεται, με την διαδικασία του άρθρου 5 παρ. 2, αλλά *ex tunc*.

3.2 Σημασία και σκοπός της δημοσιότητας

Η καταχώριση της ενεχυρικής συμφωνίας σε δημόσιο βιβλίο αποτελεί συστατικό τύπο και αν δεν πραγματοποιηθεί το ενέχυρο δεν έχει συσταθεί νομίμως ούτε μεταξύ των συμβαλλομένων και φυσικά ούτε μεταξύ τρίτων. Για να συσταθεί εγκύρως το ενέχυρο, απαιτείται να συντρέξουν και τα δύο, αυτοτελή, στοιχεία του πραγματικού της, δηλαδή η σύναψη της ενεχυρικής σύμβασης και η καταχώρισή της στο ειδικό δημόσιο βιβλίο. Σε αντίθεση με την υποθήκη, όπου η μεταγραφή του τίτλου στα βιβλία υποθηκών αποτελεί όρο του ενεργού της εμπράγματης δικαιοπραξίας⁸² (αν πρόκειται για τίτλο από την ιδιωτική βούληση⁸³), στο πλασματικό ενέχυρο, η καταχώριση συνιστά στοιχείο του πραγματικού της εμπράγματης δικαιοπραξίας της ενεχύρασης⁸⁴.

Από τα παραπάνω αναδεικνύεται ο ρόλος της δημοσιότητας στη σύσταση του πλασματικού ενέχυρου: Υποκαθιστά την παράδοση της κατοχής του πράγματος που ισχύει στο κοινό ενέχυρο, παρέχοντας ταυτόχρονα τη δυνατότητα στους τρίτους να πληροφορηθούν αν το πράγμα είναι βεβαρημένο με ενέχυρο, δεδομένου ότι παραμένει στα χέρια του κυρίου του. Έτσι αποφεύγεται η δημιουργία εσφαλμένης εντύπωσης σε αυτούς ότι το πράγμα είναι ελεύθερο βαρών και, συνεπώς, ελαχιστοποιείται ο κίνδυνος να θεωρήσουν τον οφειλέτη τους

⁸¹ ΜΠρΑθ 2644/1991, ΑρχΝ ΜΓ/622

⁸² Βλ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο Δίκαιο II, 1993, παρ.86 II υπό 2

⁸³ Αλλά και σε περίπτωση τίτλου από το νόμο ή από δικαστική απόφαση, η υποθήκη δε κτάται χωρίς την εγγραφή της στο οικείο βιβλίο, όπως είδαμε ανωτέρω, υπό 2.4.1 γ

⁸⁴ Βλ. και Περιβολαράκη, Η δημοσιότητα στο Leasing, στο Factoring και στο Πλασματικό Ενέχυρο, 2006, σελ.

φερέγγυο, ενώ δεν είναι. Ικανοποιείται, με τον τρόπο αυτό, επομένως το αίτημα της τυπικής δημοσιότητας, καθώς ο οποιοσδήποτε έχων έννομο συμφέρον μπορεί να πληροφορείται την ύπαρξη τυχόν συσταθέντων πλασματικών ενεχύρων από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο-ενεχυροφυλακείο⁸⁵. Το φαινόμενο δικαίου που δημιουργείται στον τρίτο όταν το βεβαρημένο με το κοινό συμβατικό ενέχυρο πράγμα βρίσκεται στην κατοχή του δανειστή, αποτελεί μια μορφή εμπειρικής, ελλιπούς όμως δημοσιότητας, σε συνάρτηση με το σύστημα που καθιερώνει ο Ν. 2844/2000.

3.3 Συνέπειες τυπικής δημοσιότητας

Η βασικότερη συνέπεια της καταχώρισης της ενεχυρικής συμφωνίας αναφέρεται στο άρθρο 6 του Ν. 2844/2000: η ημερομηνία δημοσίευσης καθορίζει την προτεραιότητα μεταξύ των πολλαπλών πλασματικών ενεχύρων, αλλά και υποθηκών που βαρύνουν το ενεχύρασμα⁸⁶. Τα δικαιώματα εμπράγματος ασφάλειας (ενέχυρα ή υποθήκες) με την ίδια ημέρα δημοσίευσης έχουν την ίδια τάξη και ο δανειστής ικανοποιείται συμμετρως. Το δε νόμιμο ενέχυρο έπεται. Η τάξη εγγραφής τους εξαρτάται από την ημερομηνία της καταχώρισης. Αυτονόητο είναι ότι σε περίπτωση υποθήκης επί συστατικού ή παραρτήματος, ισχύει ως ημερομηνία δημοσίευσης αυτή της μεταγραφής στα βιβλία υποθηκών. Διαπιστώνουμε επομένως και πάλι ότι η αρχή της δημοσιότητας συνδέεται άρρηκτα με την άλλη θεμελιώδη αρχή του εμπραγμάτου δικαίου, την αρχή της χρονικής προτεραιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Επιπλέον, από την ως άνω διάταξη συνάγεται ότι είναι δυνατή η σύσταση πολλαπλών πλασματικών ενεχύρων, ενώ στο κοινό ενέχυρο κάτι τέτοιο είναι δυνατό μόνο όταν η παράδοση της νομής του ενεχυράσματος πραγματοποιείται με έκταξη της νομής. Η ευχέρεια σύστασης περισσότερων πλασματικών ενεχύρων συνάδει με την ελευθερία του κυρίου να διαθέτει το πράγμα ελεύθερα (ΑΚ 1000), όπως επίσης και με τη διάταξη του ΑΚ 1290 περί υποθήκης, η οποία εφαρμόζεται αναλόγως και στο πλασματικό ενέχυρο, σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 2 Ν. 2844/2000.

3.4 Η ουσιαστική δημοσιότητα του άρθρου 6 παρ. 4 Ν. 2844/2000

⁸⁵ Άρθρα 3 και 8 παρ. 2 Ν. 2844/2000, ΑΚ 1339, 1342

⁸⁶ 1282, 1300 ΑΚ

Δεδομένου ότι το πράγμα εξακολουθεί να παραμένει στην κατοχή του ενεχυραστή-οφειλέτη, ο νομοθέτης του 2844/2000 προστατεύει τον ενεχυρούχο δανειστή από την εκποίηση του ενεχυράσματος, καθιερώνοντας, ωστόσο και ορισμένες εξαιρέσεις οι οποίες επιβάλλονται κυρίως από την ανάγκη για ακώλυτη διενέργεια των εμπορικών συναλλαγών.

Στην προκειμένη περίπτωση ο νομοθέτης καλείται να προβεί σε μία στάθμιση συμφερόντων: Από τη μία τα πλευρά υφίσταται το συμφέρον του ενεχυρούχου δανειστή, ο οποίος θέλει να διατηρηθεί το δικαίωμα εμπράγματης ασφάλειας που έχει συστήσει. Από την άλλη πλευρά, κείνται τα συμφέροντα του συναλλακτικού κοινού, του τρίτου προς τον η διάθεση του πράγματος, που θέλει να αποκτήσει το πράγμα απαλλαγμένο από κάθε βάρος.

Στην παράγραφο 4 του άρθρου 6 του Ν. 2844/2000 ρυθμίζεται η τύχη του ενεχυράσματος σε περίπτωση εκποίησης από τον οφειλέτη-ενεχυραστή. *Αν ο τελευταίος διαθέσει το ενεχύρμα σε τρίτο, ο κανόνας είναι το ενέχυρο να εξακολουθεί να βαρύνει το πράγμα.* Τούτο τελεί σε συνέπεια προς τη **δύναμη παρακολούθησης** των δικαιωμάτων εμπράγματης ασφάλειας, που ακολουθούν το βεβαρημένο πράγμα και όχι τον εκάστοτε κύριο αυτού. Με τον τρόπο αυτό προστατεύονται αποτελεσματικά τα συμφέροντα του δανειστή, καθώς δε βρίσκεται στην κατοχή του ενεχυρασθέντος και επομένως δε μπορεί να ασκεί έλεγχο στον ενεχυραστή αδιαλείπτως για τυχόν υπαίτια συμπεριφορά του. Εξ' άλλου, η εμπειρική δημοσιότητα της κατοχής του πράγματος αναπληρώνεται εδώ από την καταχώρηση στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του άρθρου 3. Επομένως, ο τρίτος αποκτών μπορεί να προστατευθεί από την κτήση του βεβαρημένου πράγματος, με τον έλεγχο στα δημόσια βιβλία.

Ο ως άνω κανόνας της διατήρησης του ενέχυρου διασπάται σε δύο περιπτώσεις:

Η πρώτη κάμψη του παραπάνω κανόνα της παρακολούθησης αφορά στην περίπτωση που ο τρίτος-αποκτών **αγνοούσε ανυπαίτια** την ύπαρξη του ενέχυρου κατά την παράδοση της νομής. Προϋπόθεση για την εφαρμογή της διάταξης είναι η διάθεση του πράγματος να έγινε μετά τη δημοσίευση της ενεχυρικής συμφωνίας στο βιβλίο του άρθρου 3. Ούτως ή άλλως, το πλασματικό ενέχυρο υφίσταται από την καταχώριση της συμφωνίας στα δημόσια βιβλία. Συνεπώς, αν ο τρίτος αποκτήσει προ της καταχώρισης, δεν έχει συσταθεί το ενέχυρο και αποκτά το πράγμα ελεύθερο από αυτό.

Επιπλέον θα πρέπει ο αποκτών να αγνοεί ανυπαίτια ότι το πράγμα είναι βεβαρημένο με ενέχυρο. Αυτό σημαίνει ότι **αποκλείεται κάθε βαθμός υπαιτιότητας**, δηλαδή ακόμη και η **ελαφρά αμέλεια**.

Εύλογα μπορεί να αναρωτηθεί κανείς στην πράξη σε ποιες περιπτώσεις ο τρίτος θα μπορούσε να βρίσκεται σε **ανυπαίτια** άγνοια. Ίσως να περιλαμβάνονται εδώ οι περιπτώσεις

πραγματικής ή νομικής πλάνης, οι οποίες όμως δεν προέρχεται από ελαφρά αμέλειά του⁸⁷. Ωστόσο, και αυτή ακόμη η περίπτωση της πλάνης δύσκολα θα μπορούσε να συνιστά έλλειψη υπαιτιότητας. Η δημοσιότητα του άρθρου 3 του Ν. 2844/2000 προβλέπει την ύπαρξη ειδικού δημοσίου βιβλίου, στο οποίο μπορούν να έχουν πρόσβαση όλοι όσοι έχουν έννομο συμφέρον⁸⁸. Επομένως, ο τρίτος προτού συμβληθεί, έχει τη δυνατότητα να ελέγξει τη νομική κατάσταση του κινητού, σχετικά με την ύπαρξη ή μη δικαιώματος πλασματικού ενεχύρου. Παρ' όλα αυτά, εξαιτίας της σημαντικής επιβράδυνσης των συναλλαγών στα κινητά πράγματα και της συμφόρησης στα κατά τόπους αρμόδια ενεχυροφυλακεία, ίσως θα μπορούσε να γίνει δεκτή κάποια, οριακή πάντα, περίπτωση ανυπαίτιας άγνοιας. Έχει υποστηριχθεί ότι εφόσον το πράγμα τελεί στην κατοχή του ενεχυραστή, τότε ισχύει υπέρ αυτού το τεκμήριο ότι το κατέχει ως κύριος (ΑΚ 1110)⁸⁹, γεγονός που απαλλάσσει τον τρίτο από κάθε μορφής υπαιτιότητα. Όμως, το τεκμήριο ισχύει ως εμπειρική δημοσιότητα, αφού στις συναλλαγές επί κινητών πραγμάτων στον Αστικό Κώδικα δεν προβλέπεται σε καμία διάταξη τυπική δημοσιότητα. Ο νόμος 2844/2000 δεν επαφίεται στο σύστημα της εμπειρικής δημοσιότητας για τα κινητά, αλλά θεσπίζει σύστημα τυπικής δημοσιότητας. Παρατηρείται λοιπόν, στην εν λόγω ρύθμιση του νομοθέτη, μία τομή υπέρ του δανειστή, η οποία όμως στην ουσία αποτελεί τομή υπέρ της **ουσιαστικής δημοσιότητας**, με την έννοια της δημόσιας πίστης των καταχωρίσεων και, περαιτέρω της ασφάλειας των συναλλαγών. Με λίγα λόγια, η καθιέρωση αυτού του είδους δημοσιότητας, όπως αυτή που προβλέπεται στο άρθρο 3 συμβάλλει τόσο στη διασφάλιση των συμφερόντων των πιστωτών, χωρίς όμως να μένουν απροστάτευτοι οι τρίτοι στην όλως εξαιρετική περίπτωση που ανυπαίτιως αγνοούν την ύπαρξη του πλασματικού ενεχύρου.

Αν συγκρίνουμε τη διάταξη του α' εδαφίου της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του νόμου με τις 1040 και 1053 ΑΚ θα εξάγουμε τα κάτωθι συμπεράσματα:

Α) Σε σύγκριση με το άρθρο 6 παρ. 4 του Ν. 2844/2000, το άρθρο 1240 ΑΚ, διαφέρει κατ' αρχάς ως προς το βαθμό της αξιούμενης υπαιτιότητας του τρίτου. Ο κανόνας είναι, στην περίπτωση αυτή η απόσβεση των εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων, εκτός αν ο τρίτος-αποκτών βρισκόταν σε **κακή πίστη** κατά την παράδοση της νομής σε αυτόν. Η κακή πίστη περιλαμβάνει, κατ' ΑΚ 1042, μέχρι και τη βαριά αμέλεια. Επομένως αν αντιδιαστείλουμε τις δύο διατάξεις, διαπιστώνουμε ότι η αντίστοιχη «κακοπιστία» του τρίτου στο άρθρο 6 παρ. 4 διευρύνεται τόσο πολύ, ώστε να περιλαμβάνει και την ελαφρά αμέλεια του τρίτου. Η τομή

⁸⁷ Έτσι και *Περβολαράκη*, Η δημοσιότητα στο Leasing, στο Factoring και στο πλασματικό ενέχυρο, σελ 61

⁸⁸ άρθρο 8 παρ. 2 Ν.2844/2000 και 1339 ΑΚ

⁸⁹ το τεκμήριο της 1110 ΑΚ ισχύει μόνο υπέρ του νομέα, όχι υπέρ του κατόχου ή του οιονεί νομέα του πράγματος, κατά το *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο Δίκαιο Ι, σελ 575.

επομένως του νομοθέτη του Ν. 2844/2000 είναι υπέρ του ενεχυρούχου δανειστή, λόγω του συστήματος δημοσιότητας που καθιερώνεται, η οποία κατ' αρχήν μπορεί να χαρακτηριστεί τυπική, δυνάμει όμως της ως άνω διάταξης προσλαμβάνει το χαρακτήρα ουσιαστικής. Ακόμη, ενώ στο άρθρο 6 παρ. 4 του Ν.2844/2000, το βάρος της επίκλησης και της απόδειξης της έλλειψης υπαιτιότητας φέρει ο τρίτος, στην διάταξη του ΑΚ 1040, το αντίστοιχο βάρος επωμίζεται ο δικαιούχος του οποίου το εμπράγματο δικαίωμα θα αποσβεσθεί. Επομένως, στην αντίστοιχη διάταξη του ν. περί πλασματικού ενεχύρου, η προστασία του δανειστή είναι διττή: αφενός, ως προς την μορφή υπαιτιότητας (αποκλεισμός ακόμη και της ελαφράς αμέλειας), αφετέρου ως προς το τεκμήριο υπέρ του πιστωτή ότι ο τρίτος έχει υπαιτιότητα ως προς την ύπαρξη της ασφάλειας.

Β) τα ίδια ακριβώς ισχύουν και στην αντιδιαστολή της διάταξης του άρθρου 6 παρ. 4 με την ΑΚ 1053.

Η δεύτερη εξαίρεση από τον κανόνα της διατήρησης του ενεχύρου αφορά στην περίπτωση που η εκποίηση των ενεχυρασθέντων πραγματοποιείται στο πλαίσιο των συνηθισμένων συναλλαγών, υπό την προϋπόθεση ότι τα υπέγγυα αντικείμενα αποτελούν εμπορεύματα και όχι είδη επαγγελματικού εξοπλισμού⁹⁰. Ο τρίτος, επομένως, αποκτά τα αντικείμενα του ενεχύρου απαλλαγμένα από το ήδη συσταθέν πλασματικό ενέχυρο, ανεξάρτητα από καλή ή κακή πίστη. Ο νομοθέτης στην εν λόγω διάταξη προβαίνει σε στάθμιση, η οποία καταλήγει **υπέρ της ανεμπόδιστης λειτουργίας των συναλλαγών και κυκλοφορίας των αγαθών**. Σε περίπτωση όμως που η διάθεση των ενεχυρασθέντων πραγμάτων δε γίνεται στο πλαίσιο των συνηθισμένων συναλλαγών, όταν δηλαδή τα εμπορεύματα εκποιούνται πέρα από το συνηθισμένο όριο λειτουργίας της επιχείρησης, τότε ισχύει ο κανόνας της παρακολούθησης⁹¹ και ο τρίτος συναλλασσόμενος αποκτά το πράγμα βεβαρημένο με το πλασματικό ενέχυρο, αφού δεν πρόκειται για τακτικές συναλλαγές που εμπίπτουν στο προστατευτικό πεδίο του νομοθέτη.

⁹⁰ Λαμβάνεται υπόψη η βασική διάκριση των υπέγγυων αντικειμένων σε α) είδη κινητού επαγγελματικού εξοπλισμού και β) εμπορεύματα, βλ. Γεωργιάδη, Ο ν. 2844/2000 για το πλασματικό ενέχυρο χωρίς παράδοση της κατοχής και άλλες πιστωτικές συμβάσεις, ΧρΙΔ 2001, σελ. 8

⁹¹ έτσι και Περιβολαράκη, ό.π., σελ. 58 επ.

3.5 Δημοσιότητα και συνέπειες στην κυμαινόμενη ασφάλεια (άρθρα 16-18 Ν. 2844/2000)

Η συμφωνία κυμαινόμενης ασφάλειας πρέπει και αυτή να καταχωρίζεται στο ειδικό έντυπο της ΥΑ 118482/2001. Ουσιαστικά πρόκειται για μία ειδικότερη μορφή πλασματικού ενεχύρου, η οποία διαλαμβάνει τη ρήτρα ότι ο ασφαλειοδότης έχει την εξουσία διάθεσης των ενεχυρασθέντων, αρκεί να τα αντικαθιστά με άλλα ανάλογης αξίας κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Η δημοσιότητα είναι **υποχρεωτική**.

Δυνάμει της διάταξης του άρθρου 6 παρ. 4 Ν. 2844/2000, τα ενεχυρασθέντα μεταβιβάζονται ελεύθερα βαρών αν ο τρίτος αγνοούσε ανυπαίτια την ύπαρξη του βάρους ή αν πρόκειται για εμπορεύματα που διατίθενται στο πλαίσιο των τακτικών συναλλαγών, ανεξαρτήτως υπαιτιότητας του τρίτου. Συνεπώς, εν προκειμένω με συμφωνία των μερών για κυμαινόμενη ασφάλεια μπορεί να παρακαμφθεί η εφαρμογή της διάταξης αυτής⁹². Όταν, λοιπόν, επέλθει σταθεροποίηση της ασφάλειας, για να μπορέσει αυτή να ισχύει *erga omnes*, θα πρέπει κατά μία άποψη⁹³ να καταχωρίζεται, στην ειδική σελίδα των μεταβολών, ώστε να μην αποκτούν οι τρίτοι τα ενεχυρασθέντα ελεύθερα βαρών. Τούτο προστατεύει τόσο τον τρίτο, ο οποίος είναι σε θέση να γνωρίζει την εμπράγματη κατάσταση των ενεχυρασμάτων προτού αποκτήσει εμπράγματα δικαιώματα επ' αυτών, όσο και τον ενεχυρούχο που δεν κινδυνεύει να απωλέσει το δικαίωμα ενεχύρου. Θα μπορούσε να αντιτάξει κανείς ότι τούτο δεν απαιτείται, καθώς με μόνη την ειδική συμφωνία των μερών το πλασματικό ενέχυρο να είναι κυμαινόμενο, που δημοσιεύεται και άρα οι τρίτοι τελούν σε γνώση της, αποφεύγεται η εφαρμογή του άρθρου 6 παρ. 4. Μπορεί όμως η ρήτρα περί κυμαινόμενης ασφάλειας να μην είναι ρητώς διατυπωμένη και να χρειαστεί να γίνει ερμηνεία της συμβάσεως ενεχύρασης. Θα ήταν εξαιρετικά ανεπιεικές να επιβάλει ο νομοθέτης το βάρος στους συναλλασσόμενους να προβαίνουν σε υποκειμενική ερμηνεία της δικαιοπραξίας, γεγονός που κάθε άλλο παρά ευνοεί την ασφάλεια δικαίου. Υπάρχουν, βέβαια και οι ερμηνευτικοί κανόνες του άρθρου 16, σύμφωνα με την οποία εν αμφιβολία συμφωνήθηκε κυμαινόμενη ασφάλεια.

⁹² Για κριτική του θεσμού εξαιτίας του λόγου αυτού, βλ. *Μάζη*, Θέματα Αστικού, Εμπορικού και Δικονομικού Δικαίου, 2004, σελ.160 επ.

⁹³ βλ. *Στεφανάκη*, Προβληματισμοί εν όψει της εφαρμογής του Ν. 2844/2001, ΕΕμπΔ 2001/831

3.6 Δημοσιότητα και συνέπειες σε λοιπές συμβάσεις παροχής ασφάλειας του κινητού εκτός του ενεχύρου (ιδίως πώληση κινητού με επιφύλαξη κυριότητας και καταπιστευτική μεταβίβαση κυριότητας κινητού άρθρο, 10 Ν. 2844/2000)

Η δημοσιότητα στις συμβάσεις αυτές είναι προαιρετική. Εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια των συμβαλλομένων αν θα την καταχωρίσουν στο βιβλίο του άρθρου 3 ή όχι. Η καταχώριση γίνεται αφού συμπληρωθεί το ειδικό έντυπο της ΥΑ 118482/2001. Σε κάθε περίπτωση, η δημοσιότητα εδώ δεν αποτελεί ούτε στοιχείο του πραγματικού, ούτε όρο του ενεργού της σύμβασης. Η τήρηση πάντως, των διατυπώσεων δημοσιότητας ωφελεί τον ενεχυρούχο δανειστή, όπως θα διαπιστώσουμε παρακάτω.

Από την παραπομπή στις διατάξεις για το πλασματικό ενέχυρο (άρθρο 10 παρ. 2), ισχύει, *mutatis mutandis* το άρθρο 6. Σύμφωνα με αυτό, η διάθεση του κατεχόμενου πράγματος από τον αγοραστή σε τρίτο είναι κατ' αρχήν άκυρη. Όμως, αν ο τρίτος τελεί σε ανυπαίτια άγνοια περί της επιφύλαξης της κυριότητας από τον πωλητή, αποκτά το πράγμα κατά πλήρη κυριότητα. Το γεγονός ότι η σύμβαση εγγράφεται, λοιπόν, σε δημόσιο βιβλίο συνεπάγεται τουλάχιστο ελαφρά αμέλεια του αποκτώντος. Να σημειωθεί ότι, όπως είπαμε το βάρος απόδειξης, σε αντίθετα με τα ισχύοντα στην ΑΚ 1036 και 1215, μετακυλιέται στον αποκτώντα περαιτέρω το πράγμα. Έτσι, ο δανειστής που παρακρατεί την κυριότητα του πράγματος ωφελείται από την καταχώριση, καθώς δεν κινδυνεύει από τυχόν καλόπιστη κτήση του κινητού, με την έννοια ότι αποκλείεται ακόμη και η ελαφρά αμέλεια. Γίνεται πάντως δεκτό ότι συντρέχει ανυπαίτια άγνοια, σε περίπτωση που το πράγμα μεταφέρεται σε άλλο τόπο από αυτό που βρίσκεται η κατοικία ή η έδρα του ενεχυραστή, και εκποιείται ή ενεχυριάζεται εκεί⁹⁴. Δεν ισχύει όμως το ίδιο για την περίπτωση που η διάθεση σε τρίτο γίνεται σε εμπορεύματα προορισμένα για μεταβίβαση στο πλαίσιο των συνηθισμένων συναλλαγών (άρθρο 6 παρ. 4 *in fine*), οπότε, παρά τη δημοσιότητα και ανεξάρτητα από την καλή ή την κακή πίστη του τρίτου, τα αποκτά⁹⁵.

Τα ίδια ισχύουν και όταν η εκποίηση αφορά στη σύσταση ενεχύρου επί πράγματος στο οποίο έχει παρακρατηθεί η κυριότητα. Εξάλλου το άρθρο 6 παρ. 4 ομιλεί για διάθεση και

⁹⁴ βλ. Γεωργιάδη, ό.π., σελ. 12

⁹⁵ Δημιουργείται εύλογα το ερώτημα αν η παράγραφος 4 του άρθρου 6 ισχύει σε περίπτωση που δεν καταχωρηθεί η σύμβαση. Εφόσον το εδ. α' της ως άνω διάταξης εξαρτά τα αποτελέσματά της από το αν η διάθεση επήλθε μετά το χρόνο δημοσίευσης, για το ενιαίο το λόγου θα πρέπει να θεωρήσουμε ότι το ίδιο ισχύει και για το εδάφιο β' της ίδιας παραγράφου, βλ. Μάζη, ό.π., σελ. 156, όπου απλά υπονοείται αυτό.

όχι για μεταβίβαση κυριότητας. Το ενέχυρο αποκτάται επί του κινητού και η καταχώριση της συμφωνίας παρακράτησης κυριότητας εμποδίζει τον τρίτο να θεμελιώσει καλή πίστη. Το βάρος απόδειξης της καλής πίστης, που εν προκειμένω είναι η ανυπαίτια άγνοια, φέρει ο αποκτών το δικαίωμα ενεχύρου.

Σε περίπτωση που το κινητό ενωθεί με ακίνητο ώστε να γίνει συστατικό του (ΑΚ 1057), ο κύριος του κινητού που είχε καταχωρίσει τη σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας έχει, σύμφωνα με μία άποψη⁹⁶, προνόμιο στην ικανοποίηση της ενοχικής αξίωσης αδικαιολογήτου πλουτισμού (ή αδικοπραξίας ή διοίκησης αλλοτρίων).

Όταν η κυριότητα του κινητού μεταβιβασθεί στον αποκτώντα με διαλυτική αίρεση, κατισχύει η ΑΚ 206 και, επομένως, η περαιτέρω διάθεση ηρτημένης της αιρέσεως είναι άκυρη⁹⁷.

Σε ό,τι αφορά στην εξασφαλιστική μεταβίβαση κυριότητας κινητού, εκφράζονται αντιρρήσεις⁹⁸ περί της νομιμοποίησης του θεσμού και του προαιρετικού της δημοσιότητας, κάτι που καθιστά αφανή την μεταβίβαση με αιτία τη *fiducia*. Γεγονός είναι πως η καταπιστευτική μεταβίβαση κυριότητας κινητού είναι μία ασφάλεια που ευνοεί υπέρμετρα τον ασφαλειολήπτη, καθώς ο ασφαλειοδότης δε μπορεί να συστήσει άλλα εμπράγματα βάρη στο πράγμα. Ουσιαστικά παρέχεται από τον τελευταίο το μείζον, που είναι η πλήρης κυριότητα με σκοπό το έλασσον, που είναι η εξασφάλιση του δανειστή. Η επίκριση ως προς τη μη υποχρεωτικότητα της δημοσίευσης είναι εντελώς άστοχη. Και τούτο γιατί δε θα προστάτενε περαιτέρω τον οφειλέτη, ο οποίος, βρίσκεται ούτως ή άλλως σε δυσμενή θέση, καθώς δε μπορεί να επιβαρύνει περαιτέρω το πράγμα, λόγω έλλειψης κυριότητας σε αυτό⁹⁹. Από την δημοσιότητα επωφελείται ο δανειστής, ο οποίος μπορεί να **αποκλείσει** έτσι την ύπαρξη καλής πίστης στο πρόσωπο του τρίτου προς τον η (περαιτέρω) μεταβίβαση, κατ' άρθρο 6 του νόμου.

Ως εκ της φύσεως των συμβάσεων αυτών, με τις οποίες δε συνιστάται δικαίωμα εμπράγματης ασφάλειας με τη στενή έννοια του όρου, δεν τίθεται θέμα συνεπειών της δημοσιότητας στο πεδίο της χρονικής προτεραιότητας.

⁹⁶ Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 12. Βλ. αντιθ. Μάζη, ο οποίος θεωρεί ότι έπρεπε να γίνει δεκτή η υπαγωγή σε δημοσιότητα μόνο στα κινητά παγίου εξοπλισμού, καθώς αυτά μπορούν να αποκτηθούν με ένωση από τρίτο.

⁹⁷ έτσι Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 11. Για το θέμα της ΑΚ 206 και της ΑΚ 1036 δεν υπάρχει ομοφωνία. Βλ. αντιθ. Στεφανάκη, ό.π., σελ. 834

⁹⁸ βλ. Μάζη, ό.π., σελ. 165 επ.

⁹⁹ είναι διαφορετικό το ζήτημα της μεταβίβασης σε καλόπιστο τρίτο

3.7 Δημοσιότητα και συνέπειες στην ενεχύραση και την εκχώρηση επιχειρηματικών απαιτήσεων (άρθρα 11 επ.)- ιδίως η ειδοποίηση

Η δημοσιότητα στην ενεχύραση και την εκχώρηση επιχειρηματικών απαιτήσεων είναι προαιρετική και δε συνιστά όρο του ενεργού ή στοιχείο του πραγματικού της σύμβασης εκχώρησης ή ενεχύρασης. Αν τα μέρη αποφασίσουν την καταχώριση της σύμβασης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του άρθρου 3, θα πρέπει αυτή να έχει καταρτιστεί εγγράφως. Της καταχώρισης προηγείται η κατάθεση εντύπου της ΥΑ 118482/2001. Πάντως, με την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας προστατεύονται πληρέστερα, όπως θα δούμε, τα συμφέροντα του δανειστή αλλά και του οφειλέτη της απαίτησης. Επίσης, συμβάλλει στην εμπέδωση της δημόσιας πίστης και της ασφάλειας των συναλλαγών.

Η βασικότερη συνέπεια της δημοσιότητας των άνω συμβάσεων αποτελεί, κατά κύριο λόγο η διασφάλιση της **χρονικής προτεραιότητας** μεταξύ των περισσότερων ενεχυραστών ή εκδοχέων¹⁰⁰. Ασφαλώς είναι έγκυρες οι συμφωνίες μεταξύ των δανειστών για εναλλαγή ή επιφύλαξη προτεραιότητας, οι οποίες καταχωρίζονται στο ειδικό έντυπο στη σελίδα των μεταβολών (άρθρο 6 παρ. 2 και 13 παρ. 2). Μέχρι να πραγματοποιηθεί η καταχώριση ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων: 460-463 και 1248-1250 ΑΚ (άρθρο 13 παρ.1). Τούτο πρακτικά σημαίνει ότι πριν την καταχώριση μπορεί να γίνει αναγγελία (ΑΚ 460) ή γνωστοποίηση (ΑΚ 1248) της εκχώρησης ή της ενεχύρασης αντίστοιχα.

Παράλληλα, μετά την καταχώριση η σύμβαση εκχώρησης ή ενεχύρασης απαιτήσεων πρέπει να γνωστοποιηθεί στον οφειλέτη προς ενημέρωσή του. Για την ακρίβεια, ο νόμος κάνει λόγο για «ειδοποίηση» (άρθρα 11 παρ. 3 και άρθρο 13). Βεβαίως αν έχει προηγηθεί αναγγελία ή γνωστοποίηση προ της καταχώρισης, δεν απαιτείται εκ νέου ειδοποίηση, καθώς ο οφειλέτης έχει ήδη ενημερωθεί και μάλιστα προ της καταχώρισης. Η ειδοποίηση αυτή πραγματοποιείται από τον ενεχυρούχο δανειστή ή τον εκδοχέα. Φυσικά, δε θα ήταν επιεικές να τη θεωρήσουμε άκυρη αν γίνει από τον ενεχυραστή ή τον εκχωρητή¹⁰¹. Κατά τα άλλα ισχύουν τα ίδια με την αναγγελία της ΑΚ 460, εκτός από τις ειδικές συνέπειες που προβλέπει το άρθρο 13 και στις οποίες θα αναφερθούμε παρακάτω. Η ειδοποίηση είναι άτυπη, ή ακόμα και συμπερασματικά συναγόμενη. Είναι δυνατό να ειδοποιηθεί ο οφειλέτης και με έμμεσο τρόπο: επίδοση διαταγής πληρωμής, αγωγής, αναγγελίας σε πλειστηριασμό

¹⁰⁰ βλ. όμως, *Μάζη*, ό.π., σελ. 163 και *Στεφανάκη*, ό.π., σελ. 836, οι οποίοι αρνούνται τη δυνατότητα πολλαπλής εκχώρησης της απαίτησης, αντίθετα *Γεωργιάδης* ό.π., σελ. 16

¹⁰¹ Βλ. *Λαδογιάννη*, ό.π., σελ. 374

κ.ο.κ. Πάντως, η παράλειψη της γνωστοποίησης δε θίγει το κύρος της σύμβασης, όπως ρητά ορίζει το άρθρο 11 παρ. 3 εδ. β'.

Η ειδοποίηση πρέπει, δυνάμει του άρθρου 14 παρ. 1 εδ. β' του νόμου, να σημειώνεται στο βιβλίο του άρθρου 3. Από τη λειτουργία της γνωστοποίησης μπορεί να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η παράλειψη της σημείωσής της δεν έχει ουδεμία συνέπεια¹⁰². Απαιτείται ίσως από το νομοθέτη για αποδεικτικούς λόγους, δεδομένου ότι η ειδοποίηση δεν έχει κάποιο συγκεκριμένο τύπο. Σε καμία περίπτωση δεν επέρχεται ακυρότητα της ειδοποίησης αν αυτή δε σημειωθεί, ούτε μπορεί να η σημείωση να αναπληρώσει ανύπαρκτη ειδοποίηση¹⁰³.

Η δημοσίευση, εφόσον πραγματοποιηθεί, υπερκαλύπτει τόσο την αναγγελία¹⁰⁴ όσο και τη γνωστοποίηση (του άρθρου 11 παρ. 3 σε συνδυασμό με τα άρθρο 13) αναφορικά με το θέμα της **προτεραιότητας**. Τούτο απορρέει ευθέως από το γράμμα των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 13: η προτεραιότητα καθορίζεται με βάση το χρόνο της καταχώρισης. Η χρονική προτεραιότητα των διάφορων εκδοχέων ή ενεχυρούχων θεμελιώνεται με βάση την ημερομηνία καταχώρισης, ενώ η ενημέρωση ή μη του οφειλέτη δεν ασκεί καμία επιρροή στη σειρά των δανειστών. Το αυτό ισχύει και σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο ενημερώθηκε (αναγγελία ή γνωστοποίηση του ΑΚ πρό της καταχώρισης ή ειδοποίηση μετά την καταχώριση). Πάντως αν δεν πραγματοποιηθεί δημοσίευση, η προτεραιότητα είναι δύσκολο να θεμελιωθεί με ασφάλεια, καθώς θα κριθεί με βάση την αναγγελία (ΑΚ 460) ή τη γνωστοποίηση (ΑΚ 1248), οι οποίες μπορούν να γίνουν ακόμα και άτυπα ή να συναχθούν συμπερασματικά.

Προκύπτει εύλογα το ερώτημα, μετά τις παραπάνω διαπιστώσεις, αν η καταχώριση αναπληρώνει την ειδοποίηση και ως προς **την ολοκλήρωση της σύμβασης εκχώρησης ή ενεχύρασης**. Σχετικά με την ενεχύραση, η γνωστοποίηση αποτελεί στοιχείο του πραγματικού της, όπως είδαμε και ανωτέρω. Άρα, σε περίπτωση που η καταχώριση προηγηθεί της γνωστοποίησης, η ενεχυρική συμφωνία τελειούται με την καταχώριση. Ακόμη και αν δεν ειδοποιηθεί καθόλου ο οφειλέτης, η ενεχυρική σύμβαση πρέπει να θεωρείται εκ των πραγμάτων ολοκληρωμένη. Το αυτό ισχύει και για τη σύμβαση εκχώρησης, αν δεχθούμε την κρατούσα γνώμη που θεωρεί την αναγγελία όρο του ενεργού: αν η καταχώριση προηγηθεί της αναγγελίας, η εκχώρηση αναπτύσσει τα αποτελέσματά της και έναντι των τρίτων.

¹⁰² βλ. *Λαδογιάννη*, ό.π., σελ. 376, υποσημείωση 106

¹⁰³ Για να καταχωρηθεί αυτή, θα πρέπει να γίνει με δικονομική επίδοση, ούτως ώστε να καταχωρηθεί η έκθεση επίδοσης, ως δημόσιο έγγραφο με συνημμένη στο κείμενό της την ίδια την ειδοποίηση

¹⁰⁴ τόσο αυτή της ΑΚ 460 όσο και τη γνωστοποίηση της ΑΚ 1248

Επιπλέον, ερωτάται αν η αναπλήρωση της ειδοποίησης από την καταχώριση μπορεί να γίνει και σε σχέση με τους τρίτους οι οποίοι δεν είναι εμπλεκόμενα μέρη στην ενεχύραση ή την εκχώρηση. Λ.χ. σε περίπτωση κατάσχεσης στα χέρια τρίτου απαίτησης που εκχωρήθηκε: αν η καταχώριση έχει προηγηθεί της επίδοσης του κατασχετηρίου, η κατάσχεση θα ισχύει αν επιδοθεί στον εκχωρητή; Η απάντηση που πρέπει να δοθεί είναι μάλλον αρνητική¹⁰⁵. Ο τρίτος, εφόσον η σύμβαση δημοσιεύτηκε, φέρει το βάρος να ερευνήσει στο βιβλίο. Ο σκοπός των διατυπώσεων δημοσιότητας σε δημόσιο βιβλίο δε μπορεί να αποσκοπεί μόνο στην ενημέρωση των εμπλεκομένων στην καταχωρηθείσα σύμβαση μερών, αλλά στην ενημέρωση κάθε τρίτου που έχει έννομο συμφέρον προς τούτο. Φυσικά, αν δεν καταχωρηθεί η σύμβαση, ο τρίτος, στο παράδειγμά μας, ο κατασχών, εγκύρως θα επιδόσει στον εκχωρητή μετά την αναγγελία. Ομοίως και αν το κατασχετήριο επιδοθεί προ του χρόνου καταχώρισης, καθώς ακόμη και να συμβουλευθεί ο κατασχών το δημόσιο βιβλίο, τέτοια καταχώριση δεν υπάρχει

Οι ουσιαστικές συνέπειες της ειδοποίησης σχετίζονται με την **έννομη θέση του οφειλέτη**. Κατά τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 11 παρ. 3, από την ειδοποίηση, η οποία έπεται της καταχώρισης, ο οφειλέτης απαλλάσσεται αν καταβάλλει στον εκδοχέα ή ενεχυραστή που προηγείται με βάση την καταχώριση. Το περιεχόμενο της ρύθμισης είναι απολύτως λογικό, καθώς ο οφειλέτης δεν πρέπει να φέρει το βάρος της έρευνας στα δημόσια βιβλία, καθόσον είναι ο πρώτος που υφίσταται τις συνέπειες της εκχώρησης ή της ενεχύρασης, δεδομένου ότι μεταβάλλεται το πρόσωπο στο οποίο πρέπει να καταβάλει. Η αναγκαιότητα της ειδοποίησης απορρέει από την ίδια την καλή πίστη. Ασφαλώς, αν ο οφειλέτης δεν ειδοποιηθεί, απαλλάσσεται αν καταβάλει στον εκχωρητή, εκτός αν γνώριζε από αλλού την εκχώρηση/ενεχύραση ή από αμέλεια την αγνοούσε. Φυσικά, δε στοιχειοθετεί αμέλεια η παράλειψη έρευνας στο δημόσιο βιβλίο, διαφορετικά ο νομοθέτης δε θα απαιτούσε να γίνει παράλληλα και ειδοποίηση. Η τελευταία, λοιπόν, αποτελεί **βάρος** και όχι υποχρέωση του εκδοχέα/ενεχυρούχου¹⁰⁶.

Συνοψίζοντας, θα λέγαμε ότι: μετά την καταχώριση ο εκδοχέας αποκτά δικαίωμα έναντι τρίτων και η σύμβαση ενεχύρασης ολοκληρώνεται, έστω και χωρίς ειδοποίηση οποιασδήποτε μορφής¹⁰⁷. Αντίθετα, δικαιώματα έναντι του οφειλέτη, αποκτούν με την αναγγελία (460 ΑΚ), γνωστοποίηση (ΑΚ 1248) ή ειδοποίηση (άρθρο 11 Ν. 2844/2000), ανεξαρτήτως του χρόνου καταχώρισης.

¹⁰⁵ βλ. Λαδογιάννη, ό.π., σελ. 373

¹⁰⁶βλ. Γεωργιάδη, ό.π., σελ. 15

¹⁰⁷ Αναγγελία (460 ΑΚ), γνωστοποίηση (ΑΚ 1248) ή ειδοποίηση (άρθρο 11 Ν. 2844/2000)

4. Η δημοσιότητα στις εμπράγματα ασφάλειες του ν.δ. 17.7/13.8.1923

4.1 Εισαγωγικά

Το ν.δ. 17.7/13.8.1923 εισάγει ορισμένες ευνοϊκές, ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου διατάξεις σε συναλλαγές στις οποίες το ένα μέρος είναι τράπεζα ή Α.Ε. που έχει πάρει την ειδική διοικητική άδεια του άρθρου 1 παρ. 1. Σε ότι αφορά στην εμπράγματα ασφάλεια κυρίως θεσπίζονται ταχύτερες διαδικασίες στην αναγκαστική εκτέλεση.

Για να ισχύσουν οι διατάξεις 36 επ. που αφορούν σε θεσμούς εμπράγματος ασφάλειας θα πρέπει κατ' άρθρον 35¹⁰⁸ : α) η πιστώτρια να είναι τράπεζα ή ΑΕ εφοδιασμένη με σχετική διοικητική άδεια για την εφαρμογή του ν.δ., β) ασφαλιζόμενη απαίτηση να απορρέει από δάνειο ή πίστωση με ανοικτό λογαριασμό¹⁰⁹ ή να ασφαλίζει προγενέστερη απαίτηση, ανεξαρτήτως αιτίας. Το προγενέστερο αναφέρεται τόσο στο χρόνο σύστασης της εμπράγματος ασφάλειας όσο και στο χρόνο γέννησης της ασφαλιζόμενης απαίτησης¹¹⁰.

4.2 Το ενέχυρο πράγματος (άρθρο 36)

Τα άρθρα 35 επ. του ν.δ. 1923 ρυθμίζουν τη σύσταση του ενεχύρου πράγματος, όπως και την ικανοποίηση του ενεχυρούχου δανειστή με τα δικονομικά προνόμια που οι διατάξεις αυτές καθιερώνουν. Κατ' αρχάς, η ενεχυρική σύμβαση θα πρέπει να είναι έγγραφη, αρκεί όμως και το απλό ιδιωτικό συμφωνητικό. Επιπλέον, για τη σύσταση του ενεχύρου απαιτείται και παράδοση του πράγματος. Διαπιστώνουμε ότι και εδώ ο νομοθέτης, ο οποίος, σημειωτέον, είναι προγενέστερος από αυτόν του ΑΚ, θεσπίζει για το ενέχυρο την κλασική, εμπειρική δημοσιότητα της παράδοσης της οιονεί νομής.

Θα πρέπει να θεωρηθεί ως δεδομένο ότι η **αντιφώνηση της νομής αποκλείεται ως τρόπος παράδοσης της οιονεί νομής**, για τους ίδιους λόγους που δεν επιτρέπεται από τον ΑΚ. Εξ' άλλου στο άρθρο 37 διευκρινίζονται περιοριστικά ποιοι τρόποι παράδοσης της νομής συνάδουν με τη φύση του ενεχύρου πράγματος¹¹¹. Έτσι λοιπόν, η διάταξη του άρθρου 37 παρ. 1 ορίζει ότι το πράγμα παραδίδεται είτε στην πιστώτρια είτε σε τρίτο παρέχοντας

¹⁰⁸ Οι προϋποθέσεις α) και β) συντρέχουν σωρευτικά

¹⁰⁹ Η έκφραση «δάνειο με ανοικτό λογαριασμό» συνιστά αβλεψία του νομοθέτη, βλ. Μάζη, Εμπράγματα εξασφάλιση τραπεζών και ανωνύμων εταιριών, 1993, αρ. 25 επ.

¹¹⁰ Λαδογιάννης, ό.π., σελ. 106

¹¹¹ βλ. Μάζη, ό.π., αρ. 165

άλλο ένα επιχείρημα για τον αποκλεισμό της αντιφώνησης. Συνεπώς, απαιτείται κατ' αρχήν υλική παράδοση της νομής. Αναλόγως εφαρμοζόμενο θα πρέπει να θεωρηθεί και το άρθρο 976 ΑΚ, σύμφωνα με το οποίο δεν απαιτείται παράδοση της νομής αν το πράγμα βρίσκεται ήδη στην κατοχή του ενεχυραστή δυνάμει κάποιας έννομης σχέσης.

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 περ. α' του ίδιου άρθρου, **η οιονεί νομή μεταβιβάζεται και αν εκδόθηκε εις διαταγή της πιστώτριας ή οπισθογραφήθηκε σε αυτήν φορτωτική (πλοίου ή σιδηροδρόμου) που να περιλαμβάνει το ενεχύρασμα.** Η διάταξη ομοιάζει με αυτή της ΑΚ 978. Η ενεχυρίαση της φορτωτικής διέπεται από τις ειδικές διατάξεις του ΚΙΝΔ.

Η περίπτωση γ' της παραγράφου 2 αναγνωρίζει ως ισοδύναμο τρόπο παράδοσης της νομής **την παροχή προς την πιστώτρια τίτλου εκδιδόμενου από δημόσια αποθήκη.** Οι Γενικές Αποθήκες, όπως λέγονται αυτές, διέπονται από το ν.δ. 3077/1954. Σύμφωνα με αυτό, οι Γενικές αποθήκες έχουν τη δυνατότητα, δεχόμενες τη φύλαξη και τη συντήρηση εμπορευμάτων και προϊόντων να εκδίδουν υπέρ των αποθετών τίτλους εις διαταγή. Πρόκειται για τα αποθετήρια και τα ενεχυρόγραφα. Η μεταβίβαση των αξιογράφων αυτών πραγματοποιείται με βάση τις ειδικές διατάξεις του ν.δ. 3077/1954¹¹².

Για κάθε πρόσωπο που αποθηκεύει πράγματα στις αποθήκες αυτές, εκδίδεται ένας τίτλος εις διαταγή από ειδικό δημόσιο βιβλίο που είναι υποχρεωτικό να τηρείται εκεί. Το στέλεχος παραμένει στις Γενικές αποθήκες, ενώ στον αποθέτη παραδίδονται τα άλλα δύο τμήματα. Από αυτά το ένα αποτελεί την **απόδειξη της αποθήκευσης και καλείται αποθετήριο**, ενώ το άλλο καλείται **ενεχυρόγραφο και είναι μέσο πίστης**. Ενσωματώνουν οι τίτλοι αυτοί εμπράγματα δικαιώματα: το μεν αποθετήριο ενσωματώνει κυριότητα, το δε ενεχυρόγραφο δικαίωμα ενεχύρου. Οι τίτλοι μπορούν να οπισθογραφηθούν απεριόριστα, καθώς αποτελούν τίτλους ανεξάρτητους ο ένας από τον άλλο.

Για κάθε οπισθογράφιση ενεχυρογράφου απαιτείται υποχρεωτικά **καταχώριση σε ειδικό βιβλίο που τηρείται από το διαχειριζόμενο την αποθήκη** (άρθρο 31 ν.δ. 4077/1954). **Αντίθετα, για την οπισθογράφιση του αποθετηρίου, η μεταγραφή είναι προαιρετική.** Η οπισθογράφιση σημειώνεται και στο στέλεχος του τίτλου που παραμένει στις γενικές αποθήκες. Επί του τίτλου πραγματοποιείται βεβαίωση περί της καταχώρισης. Η μεταγραφή παράγει αμάχητο τεκμήριο ως προς τη χρονολογία της οπισθογράφισης. Επιπλέον, κανένα δικαίωμα εκ του αξιογράφου δε μπορεί να ασκηθεί χωρίς αυτή.

¹¹² βλ. *Μάζης*, ό.π., αρ. 128. Ο ίδιος υποστηρίζει πως και στη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης επικρατούν οι διατάξεις του ν.δ. 3077/1954, ακόμη και αν πληρούνται οι προϋποθέσεις εφαρμογής του ν.δ. 1923.

Πρόκειται λοιπόν για ένα άκρως αποτελεσματικό σύστημα δημοσιότητας που ικανοποιεί το αίτημα της ασφάλειας δικαίου στην ενεχύραση αποθηκευμένων πραγμάτων στις Γενικές Αποθήκες. Το σύστημα αυτό, σε συνδυασμό με την διάκριση σε ενεχυρόγραφα και αποθετήρια, που ενσωματώνουν όπως είδαμε, διαφορετικά εμπράγματα δικαιώματα, ενισχύει τη δημόσια πίστη, καθώς κάθε νέος κομιστής του τίτλου είναι γνωστός εκ των προτέρων και στο διαχειριστή των αποθηκών. Η ημερομηνία της οπισθογράφησης καθίσταται βέβαιη, και, τέλος, άπαντες είναι σε θέση να γνωρίζουν ποιο ακριβώς εμπράγματο δικαίωμα ενσωματώνει ο τίτλος του κομιστή του αξιογράφου.

Επιπροσθέτως, η οιονεί νομή θεωρείται ότι μεταβιβάζεται, **κατά πλάσμα δικαίου, αν το ενεχύρασμα βρίσκεται σε αποθήκη μισθωμένη από την πιστώτρια, η οποία κατέχει και τα κλειδιά της** (άρθρο 37 παρ. 2 περ. β'). Η διάταξη αυτή προσομοιάζει με αυτήν του άρθρου 976 εδ.β ΑΚ, που καθιερώνει τη δυνατότητα μακρά χειρί παράδοσης της νομής. Η διαφορά τους έγκειται στο ότι η διάταξη του ΑΚ είναι διατυπωμένη πιο γενικά, σε αντίθεση με αυτή του ν.δ.: Επομένως, για τη διάταξη του ΑΚ με την ευρεία διατύπωση πρέπει να είναι σε θέση ο δανειστής να ασκεί εξουσία, με οποιοδήποτε τρόπο επί του πράγματος, για δε τη διάταξη 37 παρ.2 ν.δ. 1923, αρκεί να συντρέχουν οι συγκεκριμένες προϋποθέσεις που θέτει.

Η ratio της ρύθμισης είναι η εξής: να διευκολυνθεί η εμπράγματη εξασφάλιση της πιστώτριας με ταυτόχρονη ενίσχυση της ρευστότητας του ασφαλειοδότη, ακόμη και όταν το ενεχύρασμα είναι τέτοιο πράγμα που η πιστώτρια να μη διαθέτει τον κατάλληλο χώρο για να το εναποθέσει.

Πάντως, παρά το ότι το ν.δ. αναφέρει ως προϋπόθεση τη μίσθωση της αποθήκης, θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι αρκεί απλή παραχώρηση. **Θα πρέπει όμως να μην κάνει χρήση του χώρου αυτού ή μέρους του χώρου ο ενεχυραστής.** Ούτε μπορεί να υφίστανται δύο διαφορετικά κλειδιά στην αποθήκη, με το ένα να τηρείται από τον ασφαλειοδότη, κατά τρόπο που να μη μπορεί να επιληφθεί η πιστώτρια χωρίς τη σύμπραξή του. Επιπλέον, η διάταξη καταστρατηγείται και όταν ορίζεται ως τρίτος, ενεχυροφύλακας του πράγματος που βρίσκεται στις αποθήκες υπάλληλος του ενεχυραστή¹¹³. Παράλληλα, πρέπει να διασφαλίζεται η κλασική δημοσιότητα του ενεχύρου, ώστε το πράγμα να βρίσκεται στην σφαίρα κατοχής του ενεχυρούχου.

Τέλος, όταν το ενεχύρασμα βρίσκεται στο **τελωνείο** κατά το χρόνο κατάρτισης της ενεχυρικής συμφωνίας, η οιονεί νομή θεωρείται ότι έχει πλασματικά παραδοθεί, χωρίς καμία άλλη διατύπωση (άρθρο 37 παρ. 2 περ. δ). Τούτο επιτρέπεται για να αποφευχθεί η καθυστέρηση της πιστοδότησης του ενεχυραστή, μέχρι να εκτελωνιστεί και να παραδοθεί σε αυτόν το ενεχύρασμα. Ίσως, *de lege ferenda*, θα έπρεπε να γνωστοποιείται με κάποιο

¹¹³ Βλ. Μάζη, ό.π., αρ. 170

πρόσφορο τρόπο η ενεχυρική σύμβαση από τον ενεχυραστή προς το τελωνείο όπου βρίσκονται τα πράγματα, ώστε να νομιμοποιηθεί στην παραλαβή τους η ασφαλειολήπτρια.

4.3 Το ενέχυρο επί αξιογράφου εις διαταγή (άρθρο 38)

Σύμφωνα με το άρθρο 38 του ν.δ., τα αξιόγραφα εις διαταγή ενεχυριάζονται με άτυπη σύμβαση ενεχυρίσεως και οπισθογράφηση. Φυσικά, απαιτείται και η παράδοση του αξιογράφου, αλλιώς δε θα μπορεί να ασκηθεί το εκ του τίτλου δικαίωμα.

Η ρύθμιση αυτή, κατά την κρατούσα γνώμη¹¹⁴, γενικεύθηκε με την ΑΚ 1251. Οι δύο διατάξεις δεν παρουσιάζουν καμία απόκλιση. Άρα, το άρθρο 38 παύει να αποτελεί ειδικό δίκαιο εφαρμοζόμενο με τις ανωτέρω προϋποθέσεις. Τούτο όμως μόνο ως προς τον τρόπο σύστασης. Για τις δικονομικές προνομιακές ρυθμίσεις του ν.δ. εξακολουθούν να ισχύουν, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 35 ν.δ.

Κατά τα άλλα, η ενεχύραση συναλλαγματικής και γραμματίου εις διαταγή διέπονται από το ειδικό Ν. 5325/1935, ενώ είναι δυνατή, ακόμη και υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 35 ν.δ., η ενεχύραση τίτλου εις διαταγή κατά τις ΑΚ 1247-1248¹¹⁵.

4.4 Το ενέχυρο σε ονομαστική απαίτηση (άρθρο 39)

Το ν.δ. 1923 προβλέπει στο άρθρο 39 τη σύσταση ενέχυρου σε ονομαστικές απαιτήσεις. Η σύστασή του γίνεται με την ενεχυρική συμφωνία, η οποία περιβάλλεται τον έγγραφο τύπο (αρκεί το ιδιωτικό έγγραφο) και την επίδοση αντιγράφου της ενεχυρικής σύμβασης στον οφειλέτη. Η επίδοση αυτή, λοιπόν, αποτελεί την αναγκαία διατύπωση δημοσιότητας της ασφάλειας, ώστε αυτή να γνωστοποιηθεί και να ισχύει έναντι πάντων. Το ερώτημα, επομένως που ανακύπτει είναι αφενός ο τρόπος με τον οποίο πραγματοποιείται η επίδοση και από ποιον, αφετέρου τη λειτουργία της στην ενεχυρική σχέση.

Κατ' αρχάς, ο νόμος δεν προσδιορίζει ποιο είναι το πρόσωπο το οποίο έχει υποχρέωση να προβεί στην επίδοση. Συνεπώς, είτε ο ενεχυρούχος είτε ο ενεχυραστής δικαιούνται να προβούν στην επίδοση¹¹⁶. Διαφορετικές απόψεις έχουν υποστηριχθεί σχετικά με τον τρόπο επίδοσης της ενεχύρασης. Σύμφωνα με μία άποψη, μολονότι η δικονομική

¹¹⁴ βλ. Δημάκου, ό.π., αρ. 5 και Μάζη, ό.π., αρ. 113, 465 επ., Πρ. Θεσ 1438/1953, Θ ΞΔ 1171

¹¹⁵ ΠΠρ. Αθ 9793/85, Αρμ ΜΑ 500

¹¹⁶ ΜΠρΘεσ 15607/2012, Νόμος ΤΝΠ, ΜπρΘεσ 11558/2004, Αρμ 2005/47,

επίδοση θα συνέπλεε με το συμφέρον της πιστώτριας¹¹⁷, αφού δε θα διέτρεχε τον κίνδυνο να ενεχυραστεί η απαίτηση σε τρίτο προτού προλάβει να κοινοποιηθεί στον οφειλέτη η σύμβαση, θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι αρκεί να γίνει με οποιονδήποτε τρόπο. Η γνώμη αυτή ενισχύεται από το επιχείρημα ότι δεν είναι δυνατό ο νομοθέτης να επεδίωξε να τελείται η κοινοποίηση της ενεχυρικής συμφωνίας να τελείται με τύπο αυστηρότερο από ότι ορίζεται για την ίδια την ενεχυρική σύμβαση.

Το παραπάνω επιχείρημα όμως κλονίζεται αν σκεφτεί κανείς ότι είναι κάτι *alliid* ο τύπος με τον οποίο περιβάλλεται μία σύμβαση σε σχέση με τη δημοσιότητα που πρέπει να λάβει για να ισχύσει έναντι του οφειλέτη και, τελικά, *erga omnes*. Εξάλλου, από όλο το πνεύμα του ν.δ. 1923, συνάγεται η βούληση του νομοθέτη να εξασφαλιστούν πληρέστερα έναντι των δανειστών οι Α.Ε. και οι τράπεζες που υπάγονται στο προστατευτικό πεδίο της διάταξης: αφενός ο νομοθέτης απέβλεπε με το παρόν ν.δ. στη δημιουργία υγιών μεγάλων επιχειρήσεων προς χάριν της Εθνικής οικονομίας και αφετέρου το γεγονός ότι οι εν λόγω επιχειρήσεις έχουν πλήθος απαιτήσεων κατά τρίτων σε σχέση με άλλες επιχειρήσεις ή φυσικά πρόσωπα, επομένως, έπρεπε να διευκολυνθούν και να προστατευθούν περισσότερο. Ο αντίλογος¹¹⁸, συνεπώς, υποστηρίζει ότι η πραγματοποίηση δικονομικής επίδοσης συντελεί στην απόδειξη βέβαιου χρονικού σημείου επέλευσης των αποτελεσμάτων της ενεχυρίασης, η οποία καθορίζει και τη χρονική προτεραιότητα. Άρα με τη δικονομική επίδοση διασφαλίζεται τόσο το συμφέρον της ασφαλειοδότης, όσο και των τρίτων¹¹⁹.

Σχετικά με την αναγκαιότητα αντιγράφου της ενεχυρικής συμφωνίας, υποστηρίζεται ότι αρκεί να κοινοποιηθούν τα *essentialia negotii* αυτής¹²⁰. Όσον αφορά την δυνατότητα αναπλήρωσής της με έμμεση πληροφόρηση, γίνεται δεκτή, όπως και στη γνωστοποίηση του ΑΚ 1248, αρκεί να γίνεται δικονομικά λ.χ. επίδοση διαταγής πληρωμής, αγωγής, παρέμβασης, αναγγελίας σε πλειστηριασμό κ.ο.κ.¹²¹

Το βασικό αποτέλεσμα της επίδοσης της σύμβασης στον οφειλέτη της ενεχυραζόμενης απαίτησης είναι φυσικά η σύσταση της εμπράγματης ασφάλειας και η

¹¹⁷ Μάζης, ό.π., σελ. 398-399 και ΜπρΘες 4344/2001, Αρμ 2002, 553

¹¹⁸ βλ. Λαδογιάννη, ό.π., σελ. 350 και Δημάκου, ό.π., άρθρα 1247-1248αρ. 78

¹¹⁹ ΑΠ 1991/2007, ΑΠ ΧρΙΔ 2008/800, ΑΠ 998/2004, ΕεμπΔ 2005/747

¹²⁰ Λαδογιάννης, σελ. 351

¹²¹ Σε σχέση με τη γνωστοποίηση του ΑΚ 1248 μπορεί να παρατηρήσει κανείς τις εξής διαφορές βλ. και παράρτημα 1:

- η γνωστοποίηση της ΑΚ 1248 γίνεται μόνο από τον ενεχυραστή (κάτι το οποίο αμφισβητείται από τη θεωρία) ενώ η επίδοση πραγματοποιείται από οποιοδήποτε μέρος της ενεχυρικής συμφωνίας
- η γνωστοποίηση πραγματοποιείται άτυπα ενώ η επίδοση πρέπει να γίνεται δικονομικά

εκχώρηση της απαίτησης στον οφειλέτη¹²². Δεν αποτελεί όρο του ενεργού, αλλά στοιχείο του πραγματικού της ενεχυρικής συμφωνίας¹²³.

4.5 Ενέχυρο σε ανώνυμους τίτλους

Στο ενέχυρο ανώνυμων τίτλων αναφέρεται το ν.δ. 17.7./13.8.1923 στο άρθρο 41, ορίζοντας τον ειδικότερο τρόπο ικανοποίησης του δανειστή. Δεν αναφέρεται όμως ευθέως στον τρόπο σύστασης ενεχύρου επ' αυτών. Σύμφωνα με μία άποψη, ο νομοθέτης του ν.δ. εντάσσει στα κινητά πράγματα και τους ανώνυμους τίτλους.¹²⁴ Τούτο προκύπτει από τη συνδυασμένη ερμηνεία των άρθρων 41 και 42: στο πρώτο αναφέρεται στα ανώνυμα χρεόγραφα ως αντικείμενα της ενεχύρασης (“...εαν αντικείμενο της ενεχυριάσεως είναι ανώνυμα χρεόγραφα..”) ενώ στο αμέσως επόμενο άρθρο κάνει λόγο για κάθε άλλο -εκτός των ανωνύμων χρεογράφων- πράγμα (“... περί παντός άλλου πράγματος...”). Συνεπώς εφαρμοστέο είναι το άρθρο 36 που απαιτεί ιδιωτικό έγγραφο και παράδοση του τίτλου. Η αναλογική εφαρμογή των διατάξεων για το ενέχυρο πράγματος, εξάλλου, γίνεται και από τον ίδιο τον Αστικό Κώδικα στο άρθρο 1244.

¹²² ΟΛΑΠ 39/1998, ΔΕΕ 1999/781, Εφαθ 32/2011, ΔΕΕ 2011/591, Εφαθ 1371/2011, ΕΕμπΔ 2012 /747, Εφαθ 2802/2010, Δνη 2011/199, ΕιρΑθ 2802/2010, Δνη 11/199, ΑΠ 1991/2007, ΧρΙΔ 2008/800, ΑΠ 857/2004, ΧρΙΔ 2005/52, Εφαθ 5250/2004, ΕεμπΔ 2004/545, ΑΠ 1362/2003, ΧρΙΔ 2004/218

¹²³ Έτσι Δημάκου, ό.π., αρ. 78, ΕφΘες 226/1968, Αρμ 22/476, ΑΠ 153/1972, ΝοΒ 20, 753.

¹²⁴ βλ. Μάζη, ό.π., σελ. 116

5. Η δημοσιότητα στο Ν. 3156/2003¹²⁵

5.1 Το ομολογιακό δάνειο

Το ομολογιακό δάνειο αποτελεί μία μορφή μεσο-μακροπρόθεσμου δανεισμού μιας επιχείρησης. Συγκεκριμένα, όταν μία εταιρία επιθυμεί να δανεισθεί χρήματα, εκδίδει **ομολογίες**, τις οποίες διαθέτει σε ένα μεγάλο κύκλο προσώπων που τις αγοράζουν, χρηματοδοτώντας έτσι την εταιρία. Οι ομολογιούχοι, καθίστανται με αυτό τον τρόπο οι δανειστές της επιχείρησης.

Στα θετικά στοιχεία του ομολογιακού δανείου αποτιμώνται τόσο ο επιμερισμός της αφερεγγυότητας του οφειλέτη σε πλήθος δανειστών-ομολογιούχων, όσο και η δυνατότητα ευχερούς μεταβίβασης της ομολογίας, και, μαζί με αυτές των απαιτήσεων από το ομολογιακό δάνειο. Σύμφωνα με το ν. 3156/2003, μόνο ανώνυμες εταιρίες μπορούν να χρηματοδοτούνται με ομολογιακά δάνεια (άρθρο 1 παρ. 1)¹²⁶.

Πρόκειται για μία μορφή **δανείου χρημάτων**, κατά την έννοια των ΑΚ 806 επ¹²⁷ και μάλιστα re καταρτιζόμενου¹²⁸, δηλαδή με την καταβολή του ποσού από τους ομολογιούχους δανειστές στην οφειλέτιδα Α.Ε. Με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (ΑΚ 361 και Σ5), είναι δυνατή η κατάρτιση του δανείου solo consensu, θα πρέπει όμως να περιλαμβάνεται στο ουσιώδες περιεχόμενο της σύμβασης ρητά η υποχρέωση του δανειστή να μεταβιβάσει κατά κυριότητα τα χρήματα που αντιστοιχούν στις ομολογίες που αγόρασε.

Για να καταρτιστεί το δάνειο, αναγκαία είναι η έκδοση των ομολογιών. Οι ομολογίες συνιστά ένα **αιτιώδη αξιόγραφο** και μάλιστα **χρηματόγραφο**, καθώς περιέχουν υπόσχεση του εκδότη για καταβολή χρημάτων¹²⁹. Η απαίτηση από την ομολογία, όπως συμβαίνει για κάθε απαίτηση που απορρέει από αξιόγραφο, είναι **πραγματοπαγής**. Δε συνδέεται δηλαδή με το πρόσωπο συγκεκριμένου δανειστή, αλλά με τον εκάστοτε κομιστή της ομολογίας.

Τα ομολογιακά δάνεια υποδιαιρούνται σε τέσσερις κατηγορίες με κριτήριο το περιεχόμενο των δικαιωμάτων που παρέχουν οι ομολογίες στο δικαιούχο-δανειστή:

¹²⁵ Βλ. Λέκκα, Εμπράγματα εξασφάλιση ομολογιακού δανείου και τιτλοποίηση απαιτήσεων, 2005

¹²⁶ για την έκδοσή του αποφασίζει η Γενική Συνέλευση, εκτός αν πρόκειται για τιτλοποίηση απαιτήσεων, οπότε αποφασίζει το Δ.Σ.

¹²⁷ Βλ. Εισηγητική έκθεση Ν. 3156/2003

¹²⁸ είναι σύμβαση αμφοτεροβαρής και επαχθής

¹²⁹ βλ. Λέκκα, ό.π., σελ. 17, παρ.23

- ✓ Το **κοινό ομολογιακό** δάνειο, στο οποίο οι ομολογίες παρέχουν στο δανειστή μόνο δικαίωμα **απολήψεως τόκων** (άρθρο 6 Ν. 3156/2003)
- ✓ Το ομολογιακό δάνειο με **ανταλλάξιμες ομολογίες**, το οποίο εξοφλείται με **μεταβίβαση στο δανειστή άλλων ομολογιών ή μετοχών ή λοιπών κινητών αξιών της εκδότριας ή άλλων εκδοτών**. (άρθρο 7 Ν. 3156/2003)
- ✓ Το ομολογιακό δάνειο με **ομολογίες μετατρέψιμες σε μετοχές της οφειλέτιδας εταιρίας** (άρθρο 8 Ν. 3156/2003 και 3^α Ν. 2190/1920). Το είδος αυτό του ομολογιακού δανείου, όπως και αυτό με τις ανταλλάξιμες ομολογίες περιέχει διαζυκτική ενοχή: ο δανειστής έχει δικαίωμα προαίρεσης¹³⁰ να λάβει ως εξόφληση μετοχές ή άλλες ομολογίες ή κινητές αξίες, αντί για χρήματα.
- ✓ Το ομολογιακό δάνεια με **δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη** της οφειλέτιδας (άρθρο 9 Ν. 3156/2003 και 3β Ν. 2190/1920).

Οι ομολογίες μπορεί να είναι ονομαστικές ή ανώνυμες¹³¹. Δεν αποκλείεται, επίσης να είναι και εις διαταγή, με βάση τα οριζόμενα στο άρθρο 76 περ. β ν.δ. 17.7/13.8.1923. Κατ' άρθρο 16 Ν. 2954/2001, αν οι ομολογίες αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης σε οργανωμένες αγορές στην Ελλάδα, είναι άυλες και καταχωρίζονται ηλεκτρονικά στο Σύστημα Άυλων Τίτλων του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών¹³².

Το ομολογιακό δάνειο διαίρεται σε τόσες απαιτήσεις όσες είναι και οι εκδοθείσες, για το δάνειο αυτό ομολογίες. Οι ομολογιούχοι μπορούν να ασκούν και ατομικά τα δικαιώματα τους από αυτή την έννομη σχέση (άρθρο 1 παρ. 7), μπορούν όμως να οργανώνονται σε ομάδα, η οποία καλείται **συνέλευση των ομολογιούχων** (άρθρο 3 Ν. 3156/2003). Πρόκειται για μία ένωση προσώπων χωρίς νομική προσωπικότητα (άρθρο 3 παρ. 1 in fine Ν. 3156/2003). Σε όσα ζητήματα δε ρυθμίζονται ειδικά από το νόμο 3156/2003, εφαρμόζονται συμπληρωματικά οι διατάξεις για την κοινωνία (ΑΚ 785 επ)¹³³. Επιπλέον, κατ' άρθρο 789 ΑΚ, οι αποφάσεις της συνέλευσης λαμβάνονται κατά πλειοψηφία και δεσμεύουν τη μειοψηφία.

Η εκδότρια πρέπει να ορίσει έναν **εκπρόσωπο ομολογιούχων**, με τον οποίο συμβάλλεται (άρθρο 4 παρ.1) και ο οποίος εκπροσωπεί τη συνέλευση των ομολογιούχων, δικαστικά και εξώδικα, ενεργώντας με βάση αποφάσεις της τελευταίας, ή με ειδική

¹³⁰ βλ. σχετικά, Γεωργιάδη, Γενικές Αρχές, 2002, σελ. 412, παρ. 47

¹³¹ βλ. Εισηγητική έκθεση όπου γίνεται επίκληση στο 68 παρ. 1 ν.δ. 17.7/13.8.1923

¹³² η άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από αυτά όπως και η μεταβίβαση τους γίνεται με ηλεκτρονικές καταχωρίσεις σε αυτό το σύστημα

¹³³ Η έκδοση ομολογιακού δανείου δημιουργεί σχέση **κοινωνίας**, καθώς, υπάρχει κοινό δικαίωμα (η απαίτηση από το ομολογιακό δάνειο)

εξουσιοδότησή της, με γνώμονα την προάσπιση των συμφερόντων της (άρθρο 4 παρ. 4 Ν. 3145/2003). Οι ομολογιούχοι προσχωρούν με την αγορά των ομολογιών στην ως άνω σύμβαση. Η έννομη σχέση που συνδέει τον εκπρόσωπο με τη συνέλευση είναι αυτή της *εντολής ή της σύμβασης έργου*¹³⁴.

Η σύσταση της συνέλευσης είναι υποχρεωτική σε τρεις περιπτώσεις (άρθρο 3 Ν. 3156/2003):

- ✓ Σε περίπτωση *άυλων* ομολογιών
- ✓ Σε περίπτωση έκδοσης ομολογιακού δανείου με *τιτλοποίηση απαιτήσεων* και
- ✓ Σε περίπτωση που το ομολογιακό δάνειο ασφαλίζεται με *εμπράγματα ασφάλεια*.

5.1.1 Η εμπράγματα ασφάλεια στο ομολογιακό δάνειο

Προκειμένου η εκδότρια των ομολογιών ΑΕ να προσεγγίσει δανειστές που θα αγοράσουν τις ομολογίες αλλά και για την πληρέστερη εξασφάλιση των τελευταίων, είναι δυνατό να ασφαλίζονται οι απαιτήσεις των ομολογιούχων δανειστών με εμπράγματα ασφάλεια. Στην περίπτωση αυτή, η συγκρότηση συνέλευσης των ομολογιούχων καθίσταται, όπως είδαμε ανωτέρω, υποχρεωτική. Τούτο, είναι λογικό, η άσκηση των δικαιωμάτων από ένα έκαστο των ομολογιούχων σε συνδυασμό με το μεγάλο αριθμό τους θα δημιουργούσε σύγχυση. Δημιουργείται έτσι μία *ex lege* αναγκαστική κοινωνία, η οποία δε μπορεί να λυθεί από την ιδιωτική βούληση. Η εμπράγματα ασφάλεια συνιστάται υπέρ όλων των ομολογιούχων και όχι μόνο υπέρ ορισμένων εξ αυτών¹³⁵. Ο εκπρόσωπος των ομολογιούχων και μόνο αυτός διαχειρίζεται την εμπράγματα ασφάλεια, γεγονός που προκαλεί κάμψη της αρχής της αμεσότητας. Η διαχείριση, βέβαια, γίνεται με βάση τις αποφάσεις της πλειοψηφίας των κοινωνιών, οι οποίες δεσμεύουν τη μειοψηφία, κάτι που οδηγεί επίσης με τη σειρά του σε κάμψη της αμεσότητας¹³⁶.

Οι εμπράγματες ασφάλειες που είναι δυνατό να συσταθούν υπέρ των ομολογιούχων είναι κατ' αρχάς οι προβλεπόμενες από τον ΑΚ: ενέχυρο και υποθήκη. Το ενέχυρο, όπως είδαμε, μπορεί να συσταθεί επί κινητού πράγματος, επί δικαιώματος και επί τίτλων (ονομαστικών, ανωνύμων και εις διαταγή, ΑΚ 1244, 1247-1256). Η υποθήκη συνιστάται επί

¹³⁴ Λέκκας, ό.π., σελ. 74, παρ. 104

¹³⁵ επιχείρημα από 1 παρ. 8 και κυρίως 3 παρ.1 και 2 Ν. 3156/2003, όπου ρητώς προβλέπεται η αρχή της ισότητας όλων των ομολογιούχων και την εισηγητική έκθεση του ίδιου νόμου, στο άρθρο 12, που κάνει λόγο για την αρχή της ισότητας.

¹³⁶ βλ. 789 ΑΚ

κυριότητας (ΑΚ 1257) ή επικαρπίας ακινήτου (ΑΚ 1259). Ακόμη, είναι δυνατό να συσταθεί προσημείωση υποθήκης (ΑΚ 1274). Κατά το άρθρο 12 παρ. 3 Ν. 3156/2003, για την υποθήκη και το ενέχυρο ισχύουν οι ευνοϊκές για το δανειστή δικονομικές διατάξεις του ν.δ. 17.7/14.8.1923.

Επιπλέον, μπορεί να συσταθούν όλες οι εμπράγματες ασφάλειες του Ν. 2844/2000¹³⁷, ήτοι: πλασματικό ενέχυρο ή κυμαινόμενη ασφάλεια επί κινητών (επαγγελματικού εξοπλισμού ή εμπορευμάτων), με καταχώριση στο δημόσιο βιβλίο του άρθρου 3 του νόμου. Επίσης, ενέχυρο επί επιχειρηματικών απαιτήσεων ή εκχώρηση επιχειρηματικών απαιτήσεων, καταπιστευτική μεταβίβαση κυριότητας και πώληση με παρακράτηση κυριότητας κινητού με προαιρετική καταχώριση στο ίδιο ως άνω βιβλίο¹³⁸. Φυσικά, θα πρέπει να πληρούνται οι ειδικότερες προϋποθέσεις που θέτει ο Ν. 2844/2000 ως προς το είδος των ασφαλιζόμενων απαιτήσεων και το πρόσωπο του δανειστή και του οφειλέτη.

Τέλος, μπορεί το δάνειο να εξασφαλισθεί με εμπράγματες ασφάλειες που προβλέπονται με ειδικούς νόμους: υποθήκη επί πλοίων σύμφωνα με τον ΚΙΝΔ, καθώς και τις εμπράγματες ασφάλειες του ν.δ. 17.7/13.8.1923. Σχετικά με την υποθήκη του Ν. 4112/1929, είναι δυνατή η ασφάλεια του δανείου και με αυτή, αρκεί να συντρέχουν οι ουσιαστικές προϋποθέσεις του νόμου αυτού¹³⁹.

Στις ασφαλιζόμενες απαιτήσεις, κατά το άρθρο 12 παρ. 1 του ν. 3156/2003, συγκαταλέγονται τόσο κύριες απαιτήσεις (κεφάλαιο) όσο και παρεπόμενες (τόκοι και έξοδα) που απορρέουν από την έννομη σχέση του δανείου.

Οι κύριες απαιτήσεις πρέπει να είναι χρηματικές ή απλά αποτιμητές σε χρήμα. Εκτός από την απόδοση των χρημάτων κατά το χρόνο της λήξης του δανείου στους ομολογιούχους δανειστές, κύριες απαιτήσεις θεωρούνται και η απαίτηση του δανειστή να λάβει ποσοστό επί των κερδών, ή να λάβει μετοχές ή άλλες ομολογίες, αναλόγως με τον τύπο του ομολογιακού δανείου που συνήψε¹⁴⁰. Σε περίπτωση που δεν ικανοποιηθούν οι δανειστές, έχουν ενοχικές αξιώσεις κατά της εκδότριας¹⁴¹, οι οποίες καλύπτονται κατά την κρατούσα γνώμη από την εμπράγματη ασφάλεια του δανείου. Να σημειωθεί ότι ως προς τις παρεπόμενες απαιτήσεις, οι τόκοι και τα έξοδα θεωρούνται ασφαλιζόμενες απαιτήσεις και μάλιστα χωρίς χρονικό ή ποσοτικό περιορισμό¹⁴².

¹³⁷ βλ. παραπάνω υπό 3.

¹³⁸ Βλ. Εισηγητική Έκθεση Ν. 3156/2003, άρθρο 12

¹³⁹ δάνειο που εκδίδεται από βιομηχανική ή άλλη επιχείρηση, και ότι πρόκειται για ΑΕ που χρησιμοποιεί μόνιμες μηχανικές ή άλλες εγκαταστάσεις και η υποθήκευση να γίνεται με τίτλο από ιδιωτική βούληση.

¹⁴⁰ Βλ. ανωτέρω υπό 5.1

¹⁴¹ βλ. και Λέκκα, ό.π., σελ. 44-45

¹⁴² βλ. αντίθετα 1289 ΑΚ

5.1.2 Δημοσιότητα

Η σύμβαση με την οποία συνιστάται η εμπράγματα ασφάλεια καταρτίζεται ανάμεσα στην εκδότρια των ομολογιών Α.Ε., και τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων (12 παρ. 1 β' Ν. 3156/2003), ανάλογα με τον τύπο που προβλέπουν οι οικείες διατάξεις για κάθε μορφή εμπράγματης ασφάλειας¹⁴³.

Θα πρέπει να τονισθεί ότι στην εμπράγματα εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου, προκύπτουν ζητήματα από την εφαρμογή των επιταγών της δημοσιότητας, η οποία καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τη χρονική προτεραιότητα. Σε περίπτωση εμπράγματων ασφαλειών που απαιτούν εγγραφή σε δημόσιο βιβλίο, η εγγραφή της ασφάλειας την ίδια ημέρα εξασφαλίζει τη χρονική προτεραιότητα, καθώς με την ΑΚ 1301 ικανοποιούνται συμμετρως. Όμως κατ' ΑΚ 1312, 6 παρ. 1 Ν. 2844/2000 και 16 παρ. 3 εδ β Ν. 2664/1998 στο δημόσιο βιβλίο θα πρέπει να αναγράφονται τα ονόματα ενός εκάστου εκ των ενυπόθηκων δανειστών, κάτι που θα καθιστά τις καταχωρίσεις πολυσέλιδες. Το πρόβλημα εντείνεται σε περίπτωση μεταβίβασης της ομολογίας, η οποία οδηγεί και σε συμμεταβίβαση των ασφαλειών¹⁴⁴. Τούτο συνεπάγεται αυξημένη τυπικότητα και έξοδα καταχώρισης, γεγονός που αποτρέπει την ασφάλιση του ομολογιακού δανείου με εμπράγματα ασφάλεια που θα απαιτεί εγγραφή σε δημόσιο βιβλίο. Έτσι κωλύεται σημαντικά η ευχερής μεταβίβαση των ομολογιών, λόγω του περιορισμού της αποτελεσματικότητας της εξασφάλισης, εις βάρος του ίδιου του θεσμού του ομολογιακού δανείου. Ακόμη, σε περίπτωση που η δημοσιότητα της εμπράγματης ασφάλειας απαιτεί παράδοση του βεβαρημένου πράγματος, όπως λ.χ., στο ενέχυρο, είναι πρακτικά αδύνατο το πράγμα να παραδοθεί σε όλους τους ομολογιούχους. Η σύμμετρη ικανοποίησή τους, πάντως είναι δυνατό να περιέχεται ως όρος στην ενεχυρική σύμβαση ή σε ξεχωριστή συμφωνία¹⁴⁵.

Ο νόμος δίνει τη λύση με τη διάταξη του άρθρου 12 παράγραφος 2 του Ν. εδ. γ' του ν. 3156/2003: όπου απαιτείται για τη σύσταση εμπράγματης ασφάλειας η καταχώριση της σύμβασης σε οποιαδήποτε αρχή, μητρώο ή κτηματολόγιο, η καταχώριση πραγματοποιείται **στο όνομα του εκπροσώπου των ομολογιών**. Η νομοθετική αυτή τομή επιλύει μεν τα προβλήματα που αναφέρθηκαν ανωτέρω, συνεπάγεται όμως **κάμψη στην αρχή της**

¹⁴³ από τις διατάξεις 12 παρ. 2 και 6 παρ.2β, συνάγεται με συνδυασμένη ερμηνεία ότι τίτλος για την παροχή υποθήκης είναι η ιδιωτική βούληση και η δικαστική απόφαση, όχι όμως νομοθετική διάταξη.

¹⁴⁴ έτσι και Λέκκας, ό.π., σελ. 22, παρ. 31

¹⁴⁵ βλ. Σπυριδάκη, ό.π., σελ. 81, παρ. 241β

δημοσιότητας¹⁴⁶ με την έννοια της ακριβούς αποτύπωσης του αληθούς δικαιούχου στο δημόσιο βιβλίο. Προβαίνοντας ο νομοθέτης σε στάθμιση, επέλεξε να ενισχύσει την αποτελεσματικότητα του θεσμού του ομολογιακού δανείου από το να τηρήσει απαρέγκλιτα τις άκαμπτες και αυστηρές επιταγές της δημοσιότητας, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι υφίσταται για ένα μεγάλο αριθμό ομολογιούχων σε κάθε δάνειο τέτοιου είδους, οι οποίοι έχουν ένα κοινό δικαίωμα εμπράγματης ασφάλειας. Η αντίθετη λύση θα απέβαινε ενάντια στα συμφέροντα των δανειστών, καθώς θα τους απέτρεπε από τη σύσταση εμπράγματων ασφαλειών με διατυπώσεις τυπικής δημοσιότητας, με αποτέλεσμα την ελλιπή τους εξασφάλιση. Επίσης, κάτι τέτοιο θα ήταν ενάντια και στα συμφέροντα της οφειλέτιδας, αφού λίγοι δανειστές θα αποφάσιζαν να επενδύσουν αγοράζοντας τις ομολογίες, ενώ γνωρίζουν ότι το δάνειο δεν είναι επαρκώς εξασφαλισμένο. Ακόμη, δε θα προσέφερε τίποτα παραπάνω στη φερεγγυότητα ενός ομολογιούχου το να φαίνεται ως κοινωνός ενός δικαιώματος εμπράγματης ασφάλειας μαζί με πάρα πολλούς άλλους. Ούτε ο τρίτος συναλλασσόμενος θίγεται με τη μη αναγραφή των ονομάτων όλων των ομολογιούχων, καθώς τελικά πληροφορείται ότι η οφειλέτιδα ΑΕ έχει συστήσει εμπράγματη ασφάλεια σε περιουσιακό της στοιχείο επ' αφορμή του ομολογιακού δανείου, όπως και ότι ο υπερ ου η εγγραφή δεν είναι άλλος από τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων.

Η καταχώριση για κάθε είδος εμπράγματης ασφάλειας στην περίπτωση του ομολογιακού δανείου παρουσιάζει τις κάτωθι ιδιορρυθμίες:

α) βιβλίο υποθηκών

Την **αίτηση** για την εγγραφή υποθήκης υποβάλει, από την πλευρά των ομολογιούχων, ο εκπρόσωπός τους. Στην αίτηση θα πρέπει να αναφέρεται ότι ζητείται η εγγραφή της υποθήκης στο όνομα του εκπροσώπου των ομολογιούχων με την ιδιότητά του αυτή υπέρ των εκάστοτε ομολογιούχων.

Η **περίληψη** θα πρέπει επίσης να αναφέρει το όνομα του εκπροσώπου, ως δανειστή, υπό την ιδιότητά του αυτή και με μνεία των νομιμοποιητικών του εγγράφων. Ακόμη, θα πρέπει να περιγράφονται στοιχεία του ομολογιακού δανείου¹⁴⁷, όπως: το είδος του (κοινό, με μετατρέψιμες ή ανταλλάξιμες ομολογίες κλπ), το ύψος, την ημερομηνία εκδόσεως, τη λήξη, το είδος των ομολογιών (ονομαστικές, ανώνυμες, ενσώματες, άυλες κλπ), τον αριθμό τους,

¹⁴⁶ βλ. ΑΚ 1306 περ.1, άρθρο 1 και 3 παρ. 1 Ν. 2844/2000 και ΥΑ 11842/2001, άρθρο 11 παρ. 4 περ. β Ν. 2664/1998, στα οποία αναφέρεται ρητά ότι να γίνεται μνεία του προσώπου του δικαιούχου του εμπράγματος δικαιώματος.

¹⁴⁷ Βλ. Λέκκα, ό.π., σελ. 54, παρ. 79

το επιτόκιο και τον τρόπο υπολογισμού του, αν πρόκειται για κυμαινόμενο, τον τρόπο κάλυψης (δημόσια εγγραφή ή ιδιωτική τοποθέτηση) και τυχόν εισαγωγή των ομολογιών στο χρηματιστήριο. Φυσικά, δε θα παραλειφθεί η περιγραφή του υποθηκευόμενου ακινήτου. Το ποσό για το οποίο εγγράφεται η υποθήκη πρέπει να είναι συγκεκριμένο, αναγκαίο είναι όμως να τονίζεται ότι, πέραν του ως άνω ποσού, η ασφάλεια καλύπτει τόκους και έξοδα, τα οποία δεν είναι απαραίτητα, ούτε και εφικτό πολλές φορές, να αναγράφονται σε ορισμένο ποσό.

Μαζί με τις δύο περιλήψεις, τον τίτλο και τα άλλα δικαιολογητικά (ΑΚ 1307), θα πρέπει να συνυποβάλλονται και να καταχωρίζονται στο φάκελο των υποθηκών και τα νομιμοποιητικά έγγραφα του εκπροσώπου. Αυτά είναι, κατά μείζονα λόγο, *η σύμβαση του εκπροσώπου με την εκδότρια*, η οποία διαλαμβάνει τους όρους άσκησης των εξουσιών και των καθηκόντων του.

Αφ' ης στιγμής εγγραφεί η υποθήκη, η ως άνω σύμβαση αποκτά βέβαιη χρονολογία, εκτός αν αναφέρεται κατά το ουσιώδες περιεχόμενό της ήδη στην υποθηκική συμφωνία, η οποία καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό τύπο (ΑΚ 369 και ΚΠολΔ 446).

Σε περίπτωση *παραίτησης ή αντικατάστασης* του εκπροσώπου και *ανάκλησης ή ακυρότητας* του διορισμού του, είναι αναγκαίο να επισυναφθούν τόσο η πράξη παραίτησης του εκπροσώπου όσο και η δικαστική απόφαση αντικατάστασής του ή η το πρακτικό της συνέλευσης με την οποία ορίζεται νέος εκπρόσωπος. Επίσης, προσκομίζεται και η δήλωση ανάληψης των καθηκόντων του προς την εκδότρια¹⁴⁸. Η αλλαγή του εκπροσώπου σε καμία περίπτωση δεν επηρεάζει το κύρος της υποθήκης, καθόσον δεν προκύπτει ούτε καν μεταβολή στο πρόσωπο του δανειστή, αφού οι εμπραγμάτως εξασφαλισμένοι δανειστές είναι οι ομολογιούχοι για λογαριασμό των οποίων ζητεί την εγγραφή της υποθήκης ο εκπρόσωπος. Καθώς όμως ο εκπρόσωπος διαχειρίζεται την ασφάλεια¹⁴⁹, θα πρέπει να καθίσταται εμφανές, για λόγους προστασίας των τρίτων, αλλά και των ίδιων των δανειστών, ποιο είναι το πρόσωπο αυτό.

Αν μετά την εγγραφή τροποποιηθεί το πρόσωπο του εκπροσώπου των ομολογιούχων, η εγγραφή εξακολουθεί να παραμένει ισχυρή, θα πρέπει όμως με νέα αίτηση να υποβληθούν τα παραπάνω έγγραφα που πιστοποιούν τη μεταβολή και το νέο εκπρόσωπο, ώστε να σημειωθεί στο περιθώριο του βιβλίου υποθηκών η μεταβολή. Σε τούτο το συμπέρασμα οδηγούμαστε αντλώντας επιχειρήματα από τις ΑΚ 1312 και 1313 (ιδίως περ. 4): αν μπορεί απλά να σημειωθεί στο περιθώριο η εκχώρηση της απαίτησης και συνεπώς το πρόσωπο του

¹⁴⁸ βλ. άρθρο 4 παρ. 12, 13 και 15 και 3 παρ. 3 και 5 Ν. 3156/2003. Η δήλωση αυτή πρέπει να κοινοποιηθεί στην εκδότρια, κατά τους ορισμούς του άρθρου 5 παρ. 2 Ν. 3156/2003.

¹⁴⁹ Βλ. άρθρο 4 παρ. 6 Ν. 3156/2003 για τις αρμοδιότητες του εκπροσώπου ως προς τη διαχείριση της εμπράγματης ασφάλειας

εκδοχέα, πόσο μάλλον, ο νέος εκπρόσωπος, ο οποίος δεν είναι δανειστής, απλώς διαχειρίζεται την ασφάλεια για λογαριασμό των ομολογιούχων δανειστών. Και επειδή το άρθρο 1313 παρ. 2 απαιτεί για τη μεταβολή των όρων του χρέους είτε δικαστική απόφαση είτε συναίνεση των μερών με συμβολαιογραφικό έγγραφο, σε περίπτωση που ο νέος εκπρόσωπος ορίζεται από δικαστική απόφαση, προσκομίζεται αυτή. Όταν όμως πρόκειται για αντικατάσταση κατόπιν απόφασης της συνέλευσης των ομολογιούχων, στην απόφαση αυτή δε συμπράττει η εκδότρια. Θα πρέπει λοιπόν να ερμηνεύσουμε την ΑΚ 1313 παρ. 2 έτσι ώστε να μην απαιτείται συναίνεση για τη μεταβολή των όρων του χρέους αν η μεταβολή αυτή μπορεί να γίνει, σύμφωνα με το νόμο ή τη σύμβαση, μονομερώς. Επομένως, αρκεί να περιβληθεί η δήλωση ανάληψης καθηκόντων του νέου εκπροσώπου τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου¹⁵⁰.

β) κτηματολόγιο

Η αίτηση για εγγραφή της υποθήκης στο κτηματολόγιο γίνεται, αν αυτή υποβληθεί από την πλευρά των δανειστών, από τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων, ενώ η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο πραγματοποιείται στο όνομα του τελευταίου, με την ιδιότητά του αυτή. Μαζί με την αίτηση συνυποβάλλονται και τα δικαιολογητικά της νομιμοποίησης του εκπροσώπου, όπως αναλύθηκαν παραπάνω (βλ. 5.1.2, υπό (α) . Τυχόν μεταβολή του εκπροσώπου καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο, με αίτηση και επισύναψη των εγγράφων από τα οποία προκύπτει ο ορισμός του νέου εκπροσώπου (δικαστική απόφαση ή πρακτικό της συνέλευσης μαζί με συμβολαιογραφικό έγγραφο δήλωσης του εκπροσώπου περί ανάληψης καθηκόντων.

γ) ειδικό δημόσιο βιβλίο του Ν. 2844/2000

Όπως αναφέρθηκε εκτενώς και ανωτέρω¹⁵¹, η καταχώριση στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του άρθρου 3, γίνεται με ένα ειδικό έντυπο¹⁵², το οποίο υπογράφεται από την εκδότρια και τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων. Στο έντυπο είναι υποχρεωτικό να αναγράφονται επίσης, οι βασικοί όροι του ομολογιακού δανείου, το νόμισμα, το ύψος της απαίτησης, το έντοκο και το ύψος του επιτοκίου και αν περιλαμβάνονται και τα έξοδα στην ασφαλιζόμενη απαίτηση.

¹⁵⁰ βλ. Λέκκα, ό.π., σελ 76, παρ. 82

¹⁵¹ βλ. ανωτέρω 3.2.1

¹⁵² βλ. ΥΑ 118482/2001

Τα νομιμοποιητικά έγγραφα του εκπροσώπου υποβάλλονται και στην περίπτωση αυτή, ενώ σε περίπτωση μεταβολής στο πρόσωπο του εκπροσώπου, αυτή σημειώνεται στο βιβλίο, όπως και στο ειδικό έντυπο της ΥΑ 118482/2001 στη σελίδα 3 των μεταβολών, κατόπιν αίτησης με συνημμένα τα ως άνω αναφερόμενα δικαιολογητικά.

Τέλος, στις περιπτώσεις του νόμου αυτού, όπου προβλέπεται προαιρετική τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας, αυτονόητο είναι η αίτηση υποβάλλεται από τον εκπρόσωπο και η καταχώριση στο όνομά του για λογαριασμό των ομολογιούχων. Για λόγους ασφαλείας δικαίου, καθώς υπάρχει πλήθος δανειστών στο ομολογιακό δάνειο και για την διασφάλιση της αρχής της σύμμετρης ικανοποίησης των δανειστών αυτών, είναι καλό να τηρούνται οι διατυπώσεις δημοσιότητας.

δ) Άυλες κινητές αξίες- Σύστημα Άυλων Τίτλων Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών

Σε περίπτωση ενέχυρου σε άυλους τίτλους, πραγματοποιείται καταχώριση της ασφάλειας στο Σύστημα Άυλων Τίτλων που τηρείται στο Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών ΑΕ, σύμφωνα με τον κανονισμό εκκαθάρισης Χρηματιστηριακών Συναλλαγών και Συστήματος Άυλων Τίτλων¹⁵³. Η καταχώριση γίνεται στο όνομα του εκπροσώπου των ομολογιούχων.

ε) η παράδοση του πράγματος

Το άρθρο 12 αναφέρεται μόνο στην περίπτωση της τυπικής δημοσιότητας σε ειδικά δημόσια βιβλία, μητρώα ή κτηματολόγιο. Αφήνει, έτσι, αρρύθμιστη την περίπτωση που συνιστάται υπέρ των ομολογιούχων ενέχυρο σε κινητό πράγμα ή σε τίτλους, τα οποία προϋποθέτουν για την έγκυρη κατάρτιση της ενεχυρικής σύμβασης, παράδοση του πράγματος. Αναλογικά, λοιπόν, εφαρμοζόμενο το άρθρο 12 παρ. 2 Ν. 3156/2003, καταλήγει στην παράδοση του πράγματος, όχι βέβαια στο σύνολο των δανειστών, αλλά στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων. Ο τελευταίος καθίσταται, με τον τρόπο αυτό, ex lege θεματοφύλακας (ΑΚ 822 επ), παράλληλα με τα καθήκοντά του ως προς την άσκηση της εμπράγματης αγωγής.

5.1.3 Συνέπειες της δημοσιότητας-ιδίως η σύμμετρη ικανοποίηση

Η διάταξη του άρθρου 12, δε θεσπίζει κάποια νέα μορφή δημοσιότητας, αλλά παραπέμπει στις οικείες διατάξεις που ισχύουν για κάθε μορφή εμπράγματης ασφάλειας.

¹⁵³ αρ. 48 απόφασης Επιτρ. Κεφαλαιαγοράς 3/304/2004

Συνεπώς, οι συνέπειες της δημοσιότητας¹⁵⁴ ισχύουν και εδώ. Με το άρθρο 12 επιλύεται το πρακτικό πρόβλημα της εγγραφής στο βιβλίο του ονόματος (ή της επωνυμίας) ενός εκάστου εκ των πολυάριθμων ομολογιούχων. Σε αυτό θα πρέπει να προστεθεί και το γεγονός ότι απαλλάσσονται οι δανειστές από την σημείωση της μεταβολής του προσώπου του προς νέου ομολογιούχου, σε περίπτωση μεταβίβασης της ομολογίας, γεγονός που καθιστά ευχερέστερη την κυκλοφορία τους ως οικονομικών αγαθών.

Για να υπερκεράσει τις ανωτέρω δυσκολίες, το άρθρο 12 ορίζει ότι η εμπράγματη ασφάλεια εγγράφεται στα ειδικά δημόσια βιβλία κάθε είδους, στο όνομα του εκπροσώπου των ομολογιούχων αλλά υπέρ των εκάστοτε ομολογιούχων. Επομένως, η εμπράγματη ασφάλεια εγγράφεται μία φορά, με την ίδια καταχώριση για όλους τους δανειστές, μειώνοντας και το κόστος των τελών για την εγγραφή. Κυρίως όμως, με τον τρόπο αυτό όμως, διασφαλίζεται και η **σύμμετρη ικανοποίηση** των μεταχείρισης των δανειστών-ομολογιούχων¹⁵⁵, η οποία απορρέει ευθέως από το πνεύμα του νόμου¹⁵⁶. Ο κάθε δανειστής λοιπόν, θα λάβει, σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης, από το πλειστηρίασμα, αν δεν αυτό δεν επαρκεί για να ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις όλων, το ποσοστό που αντιστοιχεί στο ποσό των ομολογιών που αγόρασε.

5.2 Τιτλοποίηση απαιτήσεων

Η τιτλοποίηση απαιτήσεων αποτελεί μία μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων. Ο μηχανισμός της τιτλοποίησης έχει σχηματικά ως εξής: η επιχείρηση, οποία θέλει να αντλήσει κεφάλαια, μπορεί, αντί να προβεί σε δανεισμό, να εκχωρήσει απαιτήσεις της ή να μεταβιβάσει την κυριότητα ακινήτων, λόγω πώλησεως, σε εταιρία ειδικού σκοπού, η οποία, θα ανεύρει τα κατάλληλα μέσα ώστε να εξοφλήσει το τίμημα της πώλησης (μέσα από σύναψη ομολογιακού δανείου, ή κοινού δανείου ή άλλων μορφών χρηματοδότησης). Ταυτόχρονα, οι απαιτήσεις βαρύνονται εκ του νόμου με ενέχυρο (νόμιμο ενέχυρο) ώστε να εξασφαλιστεί η πληρωμή τους, ενισχύοντας έτσι την αποτελεσματικότητα του θεσμού. Σε περίπτωση που καταρτιστεί από την εταιρία ειδικού σκοπού ομολογιακό δάνειο, είναι υποχρεωτική η σύσταση συνέλευσης των ομολογιούχων, καθώς και ο ορισμός εκπροσώπου αυτών¹⁵⁷.

¹⁵⁴ προστασία των τρίτων συναλλασσόμενων, διασφάλιση της αρχής της χρονικής προτεραιότητας

¹⁵⁵ βλ. 1 παρ. 8 και 3 παρ. 1 και 2 Ν. 3156/2003

¹⁵⁶ βλ. κυρίως άρθρο 3 παρ. 2 του Ν. 3156/2003 περί της ίσης μεταχείρισης των ομολογιούχων

¹⁵⁷ βλ. άρθρο 3 παρ. 1 Ν. 3156/2003

Η τιτλοποίηση αποτελεί μία μορφή «ασφαλειοποίησης» απαιτήσεων¹⁵⁸, δηλαδή παροχής των απαιτήσεων ως αντικειμένων ασφάλειας, πράγμα το οποίο κατατείνει στην εμπραγμάτωσή τους, καθώς, συνιστάται επ' αυτών εμπράγματα ασφάλεια.

Συγκεκριμένα, η τιτλοποίηση ακολουθεί τα ακόλουθα στάδια, σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 3156/2003:

- Ο δικαιούχος απαιτήσεων ή ο κύριος ακινήτων (**μεταβιβάζων**), ο οποίος επιθυμεί τη χρηματοδότησή της συνάπτει **σύμβαση πώλησης** με την εταιρία ειδικού σκοπού (**αποκτών**) **μεταβιβάζοντας είτε την κυριότητα** ακινήτου, είτε **εκχωρώντας απαιτήσεις**. Η εκχώρηση συνιστά, κατ' εξαίρεση των οριζομένων στα άρθρα ΑΚ 455 επ., αιτιώδη δικαιοπραξία, με αιτία την πώληση.
- Ο αποκτών προσπορίζεται τα χρηματικά ποσά που απαιτούνται για την εξόφληση του τιμήματος της πώλησης μέσω δανείων, πιστώσεων ή άλλων χρηματοοικονομικών μέσων (**σύμβαση χρηματοδότησης**): τραπεζικό δανεισμό, κατάρτιση ομολογιακού δανείου, που αποτελεί και το συνήθως συμβαίνον.
- Η διοίκηση των απαιτήσεων (ή των ακινήτων) που έχουν μεταβιβασθεί στον αποκτώντα, ανατίθεται με σύμβαση σε τρίτο πρόσωπο: το διοικητή. Επομένως, ο αποκτών επιλέγει το διοικητή, με τον οποίο καταρτίζει την ειδική σύμβαση του άρθρου 10 παρ. 14 Ν. 3156/2003. Ο διοικητής, προβαίνει στην είσπραξη των απαιτήσεων, την επωφελή τοποθέτησή τους, τη διαχείριση τους και τη διοίκηση του νομίμου ενεχύρου. Η ανάθεση της διοίκησης των απαιτήσεων στο διαχειριστή είναι υποχρεωτική¹⁵⁹.

Να σημειωθεί ότι οι απαιτήσεις θα πρέπει να είναι επιχειρηματικές, περιλαμβανομένων και αυτών κατά καταναλωτών. Ο μεταβιβάζων θα πρέπει να είναι έμπορος με κατοικία στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή. Ο αποκτών είναι νομικό πρόσωπο με αποκλειστική δραστηριότητα την τιτλοποίηση. Μπορεί να εδρεύει στην Ελλάδα, οπότε παίρνει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρίας, ή στην αλλοδαπή οπότε και πάλι θα πρέπει να έχει τη μορφή εταιρίας με νομική προσωπικότητα.

¹⁵⁸ ο όρος καθιερώθηκε από το Μ. Σταθόπουλο, στο άρθρο «Η απαίτηση ως μορφή χρηματοδότησης – Σύγχρονοι τρόποι αξιοποίησης και ανάγκη εμπραγμάτωσης», ΕπισκεΔ 1997, 3, βλ. και Λέκκα, ό.π., σελ. 103, σχετικά και με τα είδη τιτλοποίησης που απαντώνται στα διάφορα δίκαια.

¹⁵⁹ Εκ της διατύπωσης του άρθρου 10 παρ. 14 α: «μπορεί να ανατεθεί», φαίνεται η σύμβαση διοίκησης να είναι προαιρετική. Όμως η διακριτική ευχέρεια του αποκτώντα αφορά στην δυνατότητά του να επιλέξει το διοικητή από τα αναφερόμενα στην παράγραφο αυτή πρόσωπα.

Η σημασία της τιτλοποίησης ως μέσου χρηματοδότησης είναι πολύ μεγάλη, καθώς, σε αντίθεση με τα λοιπά δάνεια και πιστώσεις, δεν εγγράφεται στο παθητικό σκέλος του ισολογισμού. Αντιθέτως, συντελεί στη βελτίωση των οικονομικών αριθμοδεικτών και βελτιώνει την κεφαλαιακή επάρκεια του μεταβιβάζοντα.¹⁶⁰

5.2.1 Η καταχώριση της σύμβασης εκχώρησης

Η σύμβαση εκχώρησης των τιτλοποιούμενων απαιτήσεων περιβάλλεται τον έγγραφο τύπο (άρθρο 10 παρ.1 Ν. 3156/2003). Ο νόμος, απαιτεί επιπλέον και τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του άρθρου 3 Ν. 2844/2000. Ο νομοθέτης επέλεξε να μη δημιουργήσει χωριστό βιβλίο για την καταχώριση των συμβάσεων εκχώρησης του άρθρου 10 του Ν. 3156/2003, αλλά να χρησιμοποιηθεί προς το σκοπό αυτό το βιβλίο του Ν. 2844/2000, στο οποίο ήδη καταχωρίζονται (προαιρετικά) συμβάσεις εξασφαλιστικής εκχώρησης απαιτήσεων.

Μάλιστα, η καταχώριση αυτή εξομοιώνεται με την αναγγελία, επιφέροντας, επομένως, και τις συνέπειες που συνεπάγεται η τελευταία στην κοινή εκχώρηση. Η υποκατάσταση της αναγγελίας από την καταχώριση προκρίθηκε από τον κοινό νομοθέτη, καθώς οι εκχωρούμενες απαιτήσεις είναι πολυάριθμες και η χωριστή αναγγελία σε κάθε οφειλέτη θα ήταν χρονοβόρα, αλλά κυρίως, δε θα διασφάλιζε την πραγματοποίηση της εκχώρησης την ίδια ημέρα για όλους, με συνέπειες στην εμπράγματη εξασφάλιση των δανειστών από το νόμιμο ενέχυρο. Διασφαλίζεται με τον τρόπο αυτό και η αρχή της χρονικής προτεραιότητας και η αρχή της ισότητας των (ομολογιούχων) δανειστών¹⁶¹. Επιπλέον, παρέχεται η δυνατότητα στους τρίτους να πληροφορηθούν τυχόν εκχώρηση της απαίτησης. Διαφορετικά, ο μόνος τρόπος να λάβουν γνώση οι τρίτοι περί της εκχώρησης, θα ήταν να την πληροφορηθούν είτε από τα συμβαλλόμενα μέρη είτε από τον οφειλέτη στον οποίο ατομικά πραγματοποιήθηκε αναγγελία. Ο οφειλέτης δηλαδή θα εντασσόταν στη σύμβαση της εκχώρησης προκειμένου να καταστεί η τελευταία ενεργή. Αποτρέπονται, έτσι, οι κίνδυνοι που εγκυμονούν στις συναλλαγές οι διαδοχικές εκχωρήσεις¹⁶². Υπάρχουν, έτσι οι έννομες συνέπειες που προκύπτουν από την καταχώριση ως αναγγελία και οι οποίες

¹⁶⁰ Βλ. Λέκκα, ό.π., σελ. 117-118

¹⁶¹ Βλ. άρθρο 3 παρ. 2 ν. 3156/2003

¹⁶² Έτσι και Βενιέρης, Τιτλοποίηση απαιτήσεων σύμφωνα με το Ν. 3156/2000 υπό το πρίσμα και της διεθνούς πρακτικής, 2005, σελ. 183

αναφέρονται στα ΑΚ 460 επ. και οι συνέπειες που πηγάζουν απευθείας από την καταχώριση.¹⁶³

Η καταχώριση είναι υποχρεωτική. Δεν αποτελεί στοιχείο του πραγματικού της εκχώρησης, αλλά, όπως θα δούμε και πιο κάτω, όρο του ενεργού της, ιδίως έναντι των τρίτων (άρθρο 10 παρ. 9 Ν. 3156/2003). Κατά τα άλλα, η απαίτηση μεταβιβάζεται στον εκδοχέα από την κατάρτιση της εκχωρητικής σύμβασης, η μεταβίβαση όμως αυτή ισχύει μόνο inter partes.

Σε επίπεδο διεθνούς πρακτικής της τιτλοποίησης, ακολουθούνται διάφορα συστήματα αναγγελίας της εκχώρησης των τιτλοποιούμενων απαιτήσεων. Η θεωρία¹⁶⁴ έχει κατατάξει σε τρεις κατηγορίες τις πρακτικές των αλλοδαπών δικαίων: α) συστήματα ήπιας τυπικότητας της αναγγελίας, β) συστήματα μεσαίας τυπικότητας και γ) συστήματα υψηλής τυπικότητας.

Στην πρώτη κατηγορία εντάσσεται η πρακτική του Ηνωμένου Βασιλείου, σύμφωνα με την οποία, η εκχώρηση ολοκληρώνεται χωρίς γνωστοποίησή της στον οφειλέτη. Με αυτό τον τρόπο όμως δεν προστατεύεται ούτε ο οφειλέτης, καθώς μπορεί να καταβάλει στον εκχωρητή, ούτε ο εκδοχέας από τον κίνδυνο διαδοχικής εκχώρησης, ούτε οι τρίτοι.

Στη δεύτερη κατηγορία, ανήκουν πολλές χώρες και ο τρόπος αναγγελίας ποικίλλει. Στις σκανδιναβικές χώρες, η γνωστοποίηση γίνεται με οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο, ακόμη και μέσω του ημερήσιου τύπου, στον οποίο κοινοποιείται η τιτλοποίηση. Στο ίδιο πλαίσιο κινούνται και η Ν. Κορέα με την Ταϊλάνδη, όπου η κοινοποίηση πραγματοποιείται έσω ταχυδρομείου και μόνο αν η επιστολή δεν παραδοθεί προβλέπεται δημοσίευση στον ημερήσιο τύπο. Στο Περού, η δημοσίευση στον τύπο γίνεται για τρεις ημέρες. Τα παραπάνω βέβαια μέσα δε μπορούν επουδενί να συγκριθούν με την ασφάλεια και το εύρος δημοσιότητας που παρέχει η καταχώριση σε δημόσιο βιβλίο, στην οποία μπορεί να ανατρέξει ο οποιοσδήποτε και οποιαδήποτε στιγμή. Ακόμη, δεν κατοχυρώνεται αποτελεσματικά η αρχή της χρονικής προτεραιότητας ούτε επιτυγχάνεται η μονιμότητα της εγγραφής, σε συνάρτηση με τη δημοσίευση στο ΦΕΚ ή σε κάποιο δημόσιο βιβλίο.

Στην Ιταλία, ενώ για την κοινή εκχώρηση δεν τηρείται ιδιαίτερος τύπος, σε ότι αφορά την τιτλοποίηση, η ενημέρωση των οφειλετών πραγματοποιείται μέσα από την δημοσίευση της τελευταίας στο ΦΕΚ. Πρόκειται για μία λύση με χαμηλό κόστος και ευρεία δημοσιότητα. Υστερεί όμως σε σχέση με το δημόσιο βιβλίο, καθώς το τελευταίο παρέχει μία ολοκληρωμένη εικόνα σε σχέση με την ίδια την απαίτηση, όσο και για τα παρεπόμενα αυτής δικαιώματα.

¹⁶³ βλ. παρακάτω, υπό 5.2.2

¹⁶⁴ βλ. Βενιέρη, ό.π., σελ. 176

Στην τρίτη κατηγορία ανήκουν το Βέλγιο και η Γαλλία, όπου η αναγγελία συντελείται είτε με αποδοχή της εκχώρησης από τον οφειλέτη με μονομερή δήλωση περιβαλλόμενη τον τύπο του δημόσιου εγγράφου ή με επίδοση με δικαστικό επιμελητή της εκχώρησης. Μπορεί όμως να γίνει και με παράδοση στον οφειλέτη μιας κατάστασης με τα στοιχεία των εκχωρηθεισών απαιτήσεων. Η κατάσταση υπογράφεται από τον εκχωρητή και η χρονολογία του βεβαιούται από τον εκδοχέα. Και πάλι όμως, οι τρίτοι παραμένουν ανενημέρωτοι, και, άρα απροστάτευτοι.

Ο έλληνας νομοθέτης, αφού έλαβε υπόψη τον όγκο των απαιτήσεων, τον αριθμό των οφειλετών, την ταχύτητα των συναλλαγών και το κόστος της κοινοποίησης κατέληξε στη χρήση του δημόσιου βιβλίου. Και όντως, η λύση αυτή θεραπεύει τις αδυναμίες που παρουσιάζει η κατ' ΑΚ 460 αναγγελία : εξυπηρετείται η αρχή της χρονικής προτεραιότητας, προς όφελος και των ομολογιούχων, όπως επίσης και η αρχή της σύμμετρης ικανοποίησης των τελευταίων, προστατεύονται οι τρίτοι συναλλασσόμενοι, αποτρέπεται ο κίνδυνος καταβολής στον εκχωρητή. Ακόμη, το χρονικό σημείο από το οποίο ισχύει *erga omnes* η εκχώρηση είναι ενιαία για όλους. Όταν δε πρόκειται για μελλοντικές απαιτήσεις, στις οποίες το πρόσωπο του οφειλέτη είναι άγνωστο, αυτές καλύπτονται από την καταχώριση. Επιπλέον, αποφεύγονται και τα έξοδα, καθώς πρόκειται για μία καταχώριση για πλήθος απαιτήσεων. Μέσω του δημόσιου βιβλίου εξασφαλίζεται η διαφάνεια, η δημόσια πίστη και η προστασία των συναλλαγών¹⁶⁵.

Η καταχώριση πραγματοποιείται με περίληψη του ουσιώδους περιεχομένου (*essentialia negotii*) της σύμβασης εκχώρησης, στο ειδικό βιβλίο του Ν. 2844/2000, το οποίο τηρείται στο αρμόδιο Ενεχυροφυλακείο της έδρας του μεταβιβάζοντα¹⁶⁶. Η καταχώριση γίνεται με **αίτηση** του μεταβιβάζοντα ή του αποκτώντος καθώς και οποιουδήποτε άλλου έχει έννομο συμφέρον. Ενδεικτικά αναφέρονται: ο οφειλέτης ασφαλιζόμενης απαίτησης, ο διοικητής των εκχωρούμενων απαιτήσεων, δανειστές του αποκτώντος ή του μεταβιβάζοντος, ο εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών του αποκτώντος, ο σύνδικος της πτώχευσης του αποκτώντος ή του μεταβιβάζοντος, ο ο τρίτος παραχωρών εμπράγματα ασφάλεια υπέρ των εκχωρούμενων απαιτήσεων κ.ο.κ.

Στην **περίληψη**, σύμφωνα με την 118482/2001 απόφαση του Υπ. Δικ/νης είναι αναγκαίο να περιλαμβάνονται: τα στοιχεία του αποκτώντος και του μεταβιβάζοντος, οι όροι της σύμβασης, το νόμισμα, το ποσό του ασφαλιζόμενου κεφαλαίου ανά απαίτηση και ως σύνολο, το έντοκο ή όχι αυτού, το ύψος του επιτοκίου, τα στοιχεία των οφειλετών, τα

¹⁶⁵ Γεωργιάδης, ΧρΙΔ 2001, σελ. 9

¹⁶⁶ βλ. άρθρο 3 παρ. 1 Ν. 2844/2000. Αν ο μεταβιβάζων δεν έχει κατοικία ή έδρα στην Ελλάδα, αρμόδιο είναι το ενεχυροφυλακείο Αθηνών.

παρεπόμενα δικαιώματα¹⁶⁷. Στη θέση του ενεχυραζόμενου πράγματος, πρέπει να περιγράφονται οι απαιτήσεις και τα χαρακτηριστικά τους, δεδομένου ότι από τη στιγμή της καταχώρισης υφίσταται νόμιμο ενέχυρο επ' αυτών, καθώς και το συνολικό ύψος αυτών. Επιπλέον, υπάρχει ειδικό προσάρτημα (σελ. 3 του εντύπου) για μεταβολές που θα προκύψουν μεταγενέστερα της πρώτης δημοσίευσης, ενώ στο τέλος πρέπει να υπάρχει η υπογραφή του μεταβιβάζοντα και του αποκτώντα¹⁶⁸, θεωρημένη ως προς το γνήσιο της υπογραφής από τον ενεχυροφύλακα ή άλλη, αρμόδια προς τούτο, δημόσια αρχή.

Σε περίπτωση καθολικής εκχώρησης¹⁶⁹, ήτοι εκχώρησης του συνόλου μιας μεγάλης ομάδας απαιτήσεων, αρκεί τέτοια περιγραφή των απαιτήσεων στο ειδικό έντυπο, ώστε να είναι προσδιορίσιμη η ομάδα τους. Για το σκοπό αυτό αρκεί να αναφέρεται η γενεσιουργός αιτία τους (λ.χ. στεγαστικά δάνεια), το πρόσωπο του οφειλέτη (λ.χ. απαιτήσεις κατά συγκεκριμένου οφειλέτη ή επιχείρισης), το περιεχόμενο της απαίτησης ή ποσοτικά κριτήρια (λ.χ. μέχρι ένα ποσό ή από ένα ποσό και πάνω). Ευνόητο είναι ότι είναι δυνατός και συνδυασμός των ανωτέρω κριτηρίων.

Όσον αφορά στη **διάρκεια** της καταχώρισης, εφαρμόζονται αναλογικά τα ισχύοντα στο άρθρο 4 του Ν. 2844/2000¹⁷⁰ σε συνδυασμό με το άρθρο 10 παρ. 8 του Ν. 3156/2003.

Σχετικά με το κόστος της ανωτέρων καταχώρισης, τα άρθρο 14 παρ. 2 Ν. 3156/2003, προβλέπει το πάγιο τέλος των 100 € και μόνο, αποκλειόμενης οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης ή τέλους. Δεν εφαρμόζεται, επομένως ο Ν. 325/1976 περί δικαιωμάτων υποθηκοφυλάκων άρα δεν εισπράττονται αναλογικά δικαιώματα¹⁷¹. Η ratio της διάταξης

¹⁶⁷ Βλ. και υπό 5.2.3

¹⁶⁸ ορθότερα, των νομίμων εκπροσώπων τους

¹⁶⁹ βλ. Λέκκα, ό.π., σελ. 193

¹⁷⁰ βλ. σχετικά και 3.2.1

¹⁷¹ Για το θέμα της μη επιβολής αναλογικών δικαιωμάτων, μερίδα των άμισθων υποθηκοφυλάκων αρνείται να καταχωρήσει είτε την ίδια τη σύμβαση εκχώρησης, είτε τα παρεπόμενα δικαιώματα των απαιτήσεων, που συµμεταβιβάζονται, καθώς η διάταξη του άρθρου 14 Ν. 3156/2003 αντιβαίνει στο άρθρο 5 του Συντάγματος και ειδικότερα στην οικονομική και επαγγελματική ελευθερία, όπως και στην αρχή της αναλογικότητας (Σ 25 παρ.3). Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 100/2007 απόφαση του Μον.Πρωτ. Αμαλιάδας (ΧρηΔικ 2007/235), ορθώς αρνούνται οι υποθηκοφύλακες να προβούν στην καταχώριση, δεδομένου ότι περιορίζεται υπέρμετρα η οικονομική ελευθερία και μάλιστα οι περιορισμοί αυτοί δεν επιβάλλονται από λόγους γενικότερου δημοσίου ή κοινωνικού ενδιαφέροντος. Οι λοιπές αποφάσεις που εκδόθηκαν επί του θέματος αυτού (λ.χ. ΜΠρΠεθ 25/2007, ΧρηΔικ 2007, 233, ΜΠρΠοδόπ. 322/2007, ΕφΑΔ 2008/1205, 150/2007 ΜΠρΒερ, Νόμος, 26836/2008 ΜΠρΘεσ, ΕφΑΔ 2008/979, 689/2008 ΜΠρΛαρ, ΝοΒ 2009/591, 799/2008 ΕφΠατρ, ΑχαΝομ. 2009/188, ΕφΑΘ 6959/2008, ΧρηΔικ 2009, 432, ΕφΚρ 194/2009, ΧρηΔικ 2009, 429, ΜπρΑθ 423/2010, ΧρηΔικ 2009, 426, 10496/2010 ΜΠρΘεσ/κης., Δ/νη 2010/830, 857/2013 ΕφΑθ, Νόμος) θεώρησαν παράνομη την άρνηση του υποθηκοφύλακα, κυρίως γιατί αντιστρατεύεται το σκοπό του νόμου, που είναι η ανάπτυξη της χρηματοοικονομικής αγοράς και η δημιουργία ενός ευνοϊκού και συγχρόνου πλαισίου χρηματοδότησης των

κινείται στο πνεύμα και των λοιπών φοροελαφρύνσεων και απαλλαγών που προβλέπονται από τον Ν. 3156/2003, προκειμένου να μην εμποδίζεται η διαδικασία της τιτλοποίησης και του ομολογιακού δανείου από υπερβολικά έξοδα. Με την τιτλοποίηση οι επιχειρήσεις χρηματοδοτούνται άμεσα και οι ομολογιούχοι κερδίζουν από την επένδυσή τους. Συνεπώς, ενισχύεται η αποτελεσματικότητα του θεσμού, καθώς τα έξοδα από τις καταχωρήσεις με αναλογικά τέλη θα ήταν δυσβάστακτα.

5.2.2 Συνέπειες της δημοσιότητας της εκχώρησης

α) Αναγγελία της εκχώρησης

Η καταχώριση της περίληψης της σύμβασης εκχώρησης εξομοιώνεται, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 10 Ν. 3156/2003 με την - κατ' άρθρον 460- αναγγελία της εκχώρησης . Πρόκειται, κατ' ουσίαν, για ένα *πλάσμα δικαίου*¹⁷².

Η αναγγελία αποτελεί προϋπόθεση της μεταβίβασης. Πρόκειται για τη γνωστοποίηση στο οφειλέτη περί της μεταβολής του προσώπου του δανειστή, καθώς ο πρώτος, δεν αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος στην εκχώρηση. Θα έλεγε κανείς ότι υπέχει τη θέση της μεταγραφής στα ακίνητα και της παράδοσης του πράγματος στα κινητά. Αν εξέλειπε, ο αποκτών θα κινδύνευε από άλλους εκδοχείς και μεταβιβάσεις, οι οφειλέτες θα κατέβαλαν νομίμως στον μεταβιβάζοντα και οι απαιτήσεις, σε περίπτωση πτώχευσης του τελευταίου, θα συγκαταλέγονταν στην πτωχευτική του περιουσία.

Η αναγγελία αποτελεί χαρακτηριστική περίπτωση *οιονεί δικαιοπραξίας*¹⁷³. Το βέβαιο είναι ότι δεν αποτελεί στοιχείο του πραγματικού της σύμβασης εκχώρησης. Κατά την κρατούσα γνώμη, η αναγγελία αποτελεί **όρο του ενεργού** της εκχώρησης. Πριν αναγγελθεί, η μεταβίβαση έχει συντελεσθεί μόνο *inter partes*. Με αυτήν επέρχονται οι έννομες συνέπειες

φερέγγυων ελληνικών επιχειρήσεων, με έκδοση ομολογιακών δανείων, το οποίο (πλαίσιο χρηματοδότησης) θα τις ωθήσει στην αναζήτηση κεφαλαίων και στη δημιουργία επενδύσεων εντός της ελληνικής κεφαλαιαγοράς, συμβάλλοντας έτσι στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας και στη διατήρηση, αλλά και αύξηση των θέσεων εργασίας, εξυπηρετώντας ταυτόχρονα με τον τρόπο αυτό το ευρύτερο δημόσιο συμφέρον. Επομένως, ο περιορισμός της οικονομικής ελευθερίας δικαιολογείται από λόγους δημοσίου συμφέροντος . Βλ. αντίθετα, τη Γνωμοδότηση των Κ. Μακρίδου και Γ. Διαμαντόπουλου, (Δ/νη 2010/646) περί του αντιθέτου και την πρόσφατη 3370/2013 ΕφΑθ, Νόμος ΤΝΠ.

¹⁷² Έτσι και Λέκκας, ό.π., σελ. 195

¹⁷³ βλ. Σταθόπουλο, Επιτομή Γενικού Ενοχικού Δικαίου, 2004, σελ. 562 και Κρητικό σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, άρθρο 460, αρ. 14

της εκχώρησης, τόσο στον οφειλέτη, όσο και στους τρίτους¹⁷⁴. Επομένως, η διάταξη έχει θεσπιστεί και για την προστασία των δανειστών του αποκτώντα, οι οποίοι με τη δημοσίευση είναι σε θέση να πληροφορηθούν την τιτλοποίηση και το αντικείμενο του νομίμου ενεχύρου, ενώ διασφαλίζονται σε περίπτωση διαδοχικών εκχωρήσεων από τον αποκτώντα¹⁷⁵.

Το ίδιο θα πρέπει να γίνει δεκτό και για την αναγγελία στην τιτλοποίηση, η οποία όπως είδαμε παίρνει τη μορφή καταχώρισης¹⁷⁶.

Οι βασικές έννομες συνέπειες που επιφέρει η αναγγελία της ΑΚ 460, οι οποίες επέρχονται και με τη δημοσίευση της εκχώρησης του Ν. 3156/2003 είναι οι εξής:

- ο οφειλέτης **ελευθερώνεται** αν πριν την αναγγελία (εδώ τη δημοσίευση) καταβάλει στον μεταβιβάζοντα (ΑΚ 461).
- ο οφειλέτης μπορεί να αντιτάξει σε **συμψηφισμό κατά του αποκτώντα** απαιτήσεις που είχε κατά του μεταβιβάζοντα, έως το χρόνο της αναγγελίας, έστω και αν τότε δεν είναι ληξιπρόθεσμη, αρκεί να έγινε ωσότου κατέστη ληξιπρόθεσμη και η εκχωρηθείσα (ΑΚ 463 παρ. 2). Επίσης, μπορεί να αντιτάξει κατά του εκδοχέα και όλες τις ενστάσεις που είχε κατά του εκχωρητή μέχρι το χρόνο της αναγγελίας (ΑΚ 463 παρ. 1).

Μία βασική διαφορά ανάμεσα στην αναγγελία του ΑΚ 460 και σε αυτήν του άρθρου 10 παρ. 10 Ν. 3156/2003, είναι ο τύπος της. Στην πρώτη περίπτωση, είναι μία άτυπη (ΑΚ 158), ακόμη και μη ρητή, συμπερασματικά συναγόμενη¹⁷⁷, πάντως απευθυντέα προς τον οφειλέτη δήλωση βούλησης. Στη δεύτερη περίπτωση περιβάλλεται τον έγγραφο τύπο και υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας που είδαμε ανωτέρω, δεν είναι όμως απευθυντέα προς τον οφειλέτη. Η εν λόγω ρύθμιση αφίσταται και ως προς τα ισχύοντα στο άρθρο 13 του Ν. 2844/2000, σύμφωνα με τον οποίο, αν δεν έχει προηγηθεί αναγγελία στον οφειλέτη, με την καταχώριση στο δημόσιου βιβλίου του άρθρου 3 του ίδιου νόμου επέρχονται όλες οι έννομες συνέπειες της αναγγελίας. Επομένως, στην περίπτωση της τιτλοποίησης αποσυνδέεται πλήρως η αναγγελία από την πραγματική ειδοποίηση του οφειλέτη.

Ανακύπτει, συνεπώς το ζήτημα, πώς πληροφορείται ο οφειλέτης περί της μεταβολής στο πρόσωπο του δανειστή. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 10 παρ. 9 του Ν.

¹⁷⁴ βλ. Γεωργιάδη, Η εξασφάλιση των πιστώσεων, 2001, σελ. 642. Εξάλλου δε θα είχε λόγο ύπαρξης και η ΑΚ 461 σε περίπτωση που η αναγγελία ανήκε στο ουσιώδες περιεχόμενο της σύμβασης εκχώρησης. Αν ο νομοθέτης ήθελε την αναγγελία ως *essentialia negotii* στην εκχώρηση, θα το όριζε ρητά, όπως στην ΑΚ 1248 με τη γνωστοποίηση στην ενεχύραση απαίτησης (εξ αντιδιαστολής επιχείρημα).

¹⁷⁵ Βλ. ΕφΠερ. 655/2005, ΔΕΕ 2005/1073, ΜΠρΘεσ 24015/2009, Αρμ 2010/75, ΜΠρΑθ 2391/2011, ΕΕμπΔ 2012/107

¹⁷⁶ Έτσι και Βενιέρης, ό.π., σελ. 174

¹⁷⁷ βλ. και Σταθόπουλο, ό.π., σελ. 562

3156/2003, με την καταχώριση, οπότε και επέρχεται η μεταβίβαση της απαίτησης, αυτή πρέπει να «αναγγέλλεται εγγράφως» προς τον οφειλέτη, είτε από το μεταβιβάζοντα, είτε από τον αποκτώντα. Αυτονόητο είναι ότι με τον όρο αναγγελία δεν κυριολεκτεί ο νομοθέτης του Ν. 3156/2003, καθώς, η αναγγελία με τις έννομες συνέπειες που αυτή επιφέρει, επέρχεται πλασματικά με την καταχώριση. Αν ο νομοθέτης θεωρούσε κατά κυριολεξία ως αναγγελία, θα δημιουργούνταν σύγχυση σχετικά με με την επέλευση των έννομων συνεπειών της αναγγελίας, δεδομένου ότι οι περισσότερες συνέπειες επέρχονται *expressis verbis* από την καταχώριση και μόνο από αυτή¹⁷⁸, και μη ανεκτή διάσπαση των εννόμων συνεπειών της αναγγελίας. Τούτο συνάδει και με την τεολογική ερμηνεία των διατάξεων, καθώς λόγω του πλήθους των απαιτήσεων, είναι απαραίτητο να είναι γνωστός για όλους τους οφειλέτες ο χρόνος μεταβίβασης της απαίτησης στον αποκτώντα, κάτι το οποίο προκύπτει και από τη βούληση του ιστορικού νομοθέτη, όπως αποτυπώνεται στην εισηγητική έκθεση του νόμου¹⁷⁹.

Η «αναγγελία» του άρθρου 10 παρ. 9 του Ν. 3156/2003 αποτελεί ουσιαστικά μία απλή γνωστοποίηση, η οποία δεν επάγεται ουδεμία έννομη συνέπεια, παρά μόνο έχει ως στόχο την ενημέρωση του οφειλέτη¹⁸⁰. Δεν πρόκειται λοιπόν για οιονεί δικαιοπραξία, όπως η αναγγελία της ΑΚ 460, αφού δε συνδέεται με καμία έννομη συνέπεια, αλλά συνιστά απλά μία **υλική πράξη**, μία ανακοίνωση παραστάσεως¹⁸¹. Η ενημέρωση αυτή απαιτείται να γίνεται εγγράφως και να προσδιορίζει την εκχωρούμενη απαίτηση (άρθρο 10 παρ. 9 Ν. 3156/2003). Αρκεί να προκύπτει σαφώς η εκχώρηση της συγκεκριμένης απαίτησης προς το σκοπό της τιτλοποίησης. Κατά συνέπεια, αρκεί να αναφέρεται σε διάφορα παραστατικά που εκδίδονται από το μεταβιβάζοντα προς τον οφειλέτη (κινήσεις λογαριασμών, τιμολόγια κ.ο.κ.).

Η γνωστοποίηση είναι **υποχρεωτική**, καθόσον ο νόμος δεν παρέχει διακριτική ευχέρεια στους συμβαλλόμενους της εκχώρησης προς τούτο. Δεν ορίζει όμως τις έννομες συνέπειες από την παράλειψη της ενημέρωσης, η οποία μπορούμε να δεχθούμε ότι **απορρέει ευθέως από την καλή πίστη (ΑΚ 288)**. Δηλαδή, ακόμη και αν δεν προβλεπόταν από το άρθρο 10 παρ. 9, θα συναγόταν από την αρχή της συναλλακτικής καλής πίστης. Αν δεν πραγματοποιηθεί η ενημέρωση προς τον οφειλέτη, θα ήταν ορθό να μη στοιχειοθετείται ελαφρά αμέλεια, αλλά ανυπαίτια άγνοια του τελευταίου σε περίπτωση καταβολής προς τον

¹⁷⁸ βλ. Λέκκα, ό.π., σελ. 198

¹⁷⁹ βλ Εισηγ. Έκθεση, άρθρο 10, σύμφωνα με το οποίο οι ρυθμίσεις αυτές: «...επιλύουν ορισμένα προβλήματα, τα οποία θα καθιστούσαν την τιτλοποίηση πρακτικά ανέφικτη, (π.χ. λόγω κόστους) ή ιδιαίτερα δυσχερή, (π.χ. λόγω περίπλοκων καταχωρίσεων σε δημόσια βιβλία ή επί μέρους κοινοποιήσεων σε μεγάλο αριθμό οφειλετών) ...»

¹⁸⁰ Τούτο προκύπτει και από το γράμμα της διάταξης του άρθρου 10 παρ. 10 Ν. 3156/2003, σύμφωνα με το οποίο το αφετηριακό σημείο της επέλευσης των εννόμων συνεπειών της αναγγελίας είναι η καταχώριση.

¹⁸¹ Βλ. Γεωργιάδη, Γεν. Αρχές, 2002, σελ. 336

μεταβιβάζοντα μετά την καταχώριση, ιδιαίτερα αν πρόκειται για καταναλωτή με την έννοια του 2251/1994 εκτός αν η τιτλοποίηση έχει γίνει ευρύτερα γνωστή λ.χ. με δημοσιεύματα στον ημερήσιο τύπο.

Αντίστοιχη γνωστοποίηση προς τους τρίτους ασφαλειοδότες δεν απαιτείται. Όπως θα δούμε παρακάτω¹⁸², τα παρεπόμενα της εκχώρηθείσας απαίτησης δικαιώματα συμμεταβιβάζονται *ipso iure* στον αποκτώντα (άρθρο 10 παρ. 10 εδ. β' Ν. 3156/2003). Ειδικά δε για τις εμπράγματα ασφάλειες απαιτούνται και διατυπώσεις δημοσιότητας.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 10 παρ. 10 εδ. γ' του Ν. 3156/2003, ο οφειλέτης, από την καταχώριση ελευθερώνεται μόνο αν καταβάλει στον αποκτώντα. Αν καταβάλει στον μεταβιβάζοντα δεν ελευθερώνεται **αν γνώριζε ή αγνοούσε, έστω από ελαφρά αμέλεια** την εκχώρηση¹⁸³. Κατά την κρατούσα γνώμη στην κοινή εκχώρηση του ΑΚ, ο οφειλέτης δεν απαλλάσσεται μόνο αν **γνωρίζει** (δόλος) την εκχώρηση, έστω και από άλλη πηγή πλην της αναγγελίας¹⁸⁴. Συνεπώς, με το άρθρο 10 παρ. 10 καθιερώνεται αυξημένο μέτρο ευθύνης του οφειλέτη, αφού ακόμη και η ελαφρά αμέλεια δεν αρκεί για να τον ελευθερώσει. Τούτο είναι λογικό, αφενός γιατί μπορεί να συμβουλευθεί το ειδικό δημόσιο βιβλίο, στο οποίο έχουν πρόσβαση άπαντες οι έχοντες έννομο συμφέρον, αφετέρου δε καθώς δεν πρόκειται για την εκχώρηση μίας μόνο απαίτησης, αλλά ενός πλήθους απαιτήσεων, συνήθως πάμπολλων οφειλετών. Συνεπώς, καθίσταται πιο ευχερής η γνώση της μεταβίβασης από τον οφειλέτη, καθώς λ.χ. μπορεί να το πληροφορηθεί από τον ημερήσιο τύπο ή από άλλους οφειλέτες, αν δεν συμβουλευθεί το βιβλίο του ν. 2844/2000.

Σε περίπτωση που ο οφειλέτης έχει την ιδιότητα του καταναλωτή σύμφωνα με το Ν. 2251/1994, λόγω της απειρίας του σε σχέση με τις χρηματοπιστωτικές συναλλαγές, γίνεται δεκτό ότι θα πρέπει να απαλλάσσεται αν τελεί σε ελαφρά αμέλεια. Επομένως, δεν απαλλάσσεται σε περίπτωση γνώσης του ή άγνοιάς του που οφείλεται σε βαρεία αμέλειά του. Τέτοια άγνοια θεωρείται ότι συντρέχει λ.χ. σε περίπτωση που η τιτλοποίηση έγινε ευρέως γνωστή μέσω του τύπου, δε συμβουλευθήκε το ειδικό δημόσιο βιβλίο ή δεν ζήτησε σχετική βεβαίωση από το μεταβιβάζοντα πριν καταβάλει, ή αν, μολονότι του γνωστοποιήθηκε η εκχώρηση μέσω κίνησης λογαριασμού, από αμέλεια δεν την διάβασε¹⁸⁵. Τέλος, να σημειωθεί ότι σε περίπτωση που ο μεταβιβάζων καταστεί διοικητής των εκχωρούμενων απαιτήσεων, δυνατότητα που ρητώς προβλέπεται από το άρθρο 10 παρ. 14,

¹⁸² βλ. υπό 5.2.3

¹⁸³ βλ. Λέκκα, όπ., σελ. 200, όπου αντλεί επιχείρημα από ΑΚ 1040 και 1042

¹⁸⁴ βλ. Σταθόπουλο, ό.π., σελ. 567. Τούτο βέβαια δημιουργεί αποδεικτική δυσχέρεια

¹⁸⁵ βλ. Λέκκας, ό.π., σελ. 200-201

παύει να υπάρχει σύγχυση ως προς το πρόσωπο προς το οποίο γίνεται η καταβολή, καθώς, ο οφειλέτης καταβάλλει σε αυτόν και παράλληλα ελευθερώνεται¹⁸⁶.

β) Μεταβίβαση των απαιτήσεων

Από το χρονικό σημείο της καταχώρισης, η απαίτηση περιέρχεται στον αποκτώντα και η μεταβίβαση αυτή δεσμεύει τόσο τον οφειλέτη όσο και τους τρίτους (10 παρ. 9). Επιπλέον, έτσι υφίσταται ένα ενιαίο χρονικό σημείο κατά το οποίο συντελείται η εκχώρηση του συνόλου των απαιτήσεων, το οποίο είναι πιο ευχερές να καταστεί γνωστό σε όλους.

Η διάταξη αφίσταται από την αντίστοιχη ΑΚ 460, που απαιτεί για την ενεργοποίηση της ισχύος της εκχώρησης έναντι τρίτων την γνωστοποίηση στον οφειλέτη μέσω της αναγγελίας. Διαφέρει ακόμη και από το άρθρο 13 του Ν. 2844/2000, καθώς και εκεί για να αναπτύξει την ενέργειά της η εκχώρηση, αρκεί η αναγγελία, εκτός αν προηγηθεί αυτής η καταχώριση, η οποία, σημειωτέον είναι προαιρετική.

Τα μέρη έχουν τη δυνατότητα να ορίσουν ότι τα αποτελέσματα της εκχώρησης επέρχονται σε διαφορετικό χρόνο από αυτόν της καταχώρισης, πάντως όχι προγενέστερο από αυτόν της καταχώρισης, εκτός αν έχει ειδοποιηθεί ο οφειλέτης¹⁸⁷. Και τούτο, για να μπορεί να πληροφορηθεί ο οφειλέτης την εκχώρηση, ώστε να μπορεί να ελευθερωθεί καταβάλλοντας στον αποκτώντα. Φυσικά, η συμφωνία αυτή πρέπει να περιλαμβάνεται στην περίληψη, η οποία καταχωρίζεται στο ειδικό δημόσιο βιβλίο.

γ) Περιορισμός της εξουσίας διάθεσης του αποκτώντα επί των απαιτήσεων

Αφ' ης στιγμής καταχωρισθεί η σύμβαση εκχώρησης, ο αποκτών στερείται του δικαιώματος να επιβαρύνει τις απαιτήσεις με ενέχυρο ή άλλο βάρος. (άρθρο 10 παρ. 12 Ν. 3156/2003). Δεν εμποδίζεται όμως ο αποκτών να επανεκχωρήσει τις απαιτήσεις στον αρχικό μεταβιβάζοντα ή σε τρίτο. Αρκεί τούτο να γίνεται αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς της τιτλοποίησης, ήτοι την εξεύρεση κεφαλαίων για εξόφληση των δανειστών του αποκτώντος. Η μεταγενέστερη εκχώρηση μπορεί να γίνεται είτε με το βάρος του νομίμου ενέχυρου, είτε χωρίς αυτό, καθώς ο δανειστής μπορεί να παραιτηθεί από αυτό¹⁸⁸.

¹⁸⁶ βλ. και Βενιέρη, ό.π., σελ. 181, σχετικά με την **αφανή εκχώρηση** και σελ. 185

¹⁸⁷ Λέκκας, ό.π., σελ. 203

¹⁸⁸ βλ. Χριστακάκου, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, άρθρο 1243, αρ. 31, για την παραίτηση από το νόμιμο ενέχυρο

Η νέα εκχώρηση, από πλευράς δημοσιότητας, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής τόσο του άρθρου 11-15 Ν. 2844/2004, όπου η δημοσίευση είναι προαιρετική, όσο του άρθρου 10 παρ. 8 Ν. 3156/2003, με υποχρεωτική δημοσιότητα. Ανεξαρτήτως λοιπόν του αν θα καταχωρισθεί τελικά ως σύμβαση του ν. 2844/2000, επιβάλλεται να καταχωρηθεί ως τέτοια του άρθρου 10 ν. 3156/2003. Στο πλαίσιο του Ν. 3156/2003, θα καταχωρισθεί ως μεταβολή της αρχικής εκχώρησης, ενώ θα πρέπει να αναφέρεται αν η απαίτηση θα περιέλθει βεβαρημένη με το νόμιμο ενέχυρο ή όχι. Το νόμιμο ενέχυρο θα συσταθεί το πρώτον με την καταχώριση του άρθρου 10 ν. 3156/2003, καθώς αυτή η διάταξη απονέμει στην εγγραφή αυτή τη συνέπεια. Ο οφειλέτης ελευθερώνεται αν δε βαρύνεται έστω και με ελαφρά αμέλεια, ενώ στον καταναλωτή συγχωρείται και η ελαφρά αμέλεια¹⁸⁹

δ) Χρονική προτεραιότητα

Δεδομένης της απαγόρευσης σύστασης βαρών μετά την καταχώριση της εκχώρησης, η καταχώριση συμβάλλει στη χρονική προτεραιότητα ανάμεσα στους δικαιούχους του νομίμου ενεχύρου και τους μεταγενέστερους εκδοχείς, οι οποίοι απέκτησαν για τους σκοπούς της τιτλοποίησης. Ο νέος εκδοχέας μπορεί να πληροφορηθεί την ύπαρξη του νομίμου ενεχύρου από την καταχώριση της εκχώρισης προς την εταιρία ειδικού σκοπού. Ο μεταγενέστερος εκδοχέας δεν προστατεύεται, κατ' αναλογία με ό,τι ισχύει για τον οφειλέτη, ακόμη και αν αγνοεί την προηγούμενη εκχώρηση από ελαφρά αμέλεια.

Στον οφειλέτη, από την άλλη, σε περίπτωση περαιτέρω εκχώρησης της απαίτησης, ισχύουν τα ίδια με την εκχώρηση προς την εταιρία ειδικού σκοπού: με την καταχώριση πρέπει να γνωστοποιηθεί η νέα εκχώρηση, οπότε από την ενημέρωσή του αυτή θεωρείται ότι τελεί σε γνώση της και δεν ελευθερώνεται αν καταβάλει στον εκχωρητή. Αν καταβάλει στο χρονικό διάστημα ανάμεσα στην καταχώριση και την εκχώρηση, ελευθερώνεται μόνο αν δε βαρύνεται έστω και με ελαφρά αμέλεια. Αν, φυσικά, είναι καταναλωτής, τότε ορθό είναι να ελευθερώνεται, ακόμη και σε περίπτωση που η άγνοιά του οφείλεται στην ελαφρά αμέλεια¹⁹⁰.

ε) Εφαρμογή των άρθρων 39 και 44 του ν.δ. 17.7/13.8.1923

Αν οι εκχωρούμενες απαιτήσεις ασφαρίζονται, εκτός του νομίμου ενεχύρου και με συμβατικό ενέχυρο, το οποίο συμμεταβιβάζεται, τότε μετά την εκχώρηση χωρεί γι' αυτό η

¹⁸⁹ βλ. Λέκκας, ό.π., σελ. 205 και άρθρο 13 Ν. 2844/2000, ΑΚ 1037 και 1042

¹⁹⁰ Λέκκας, ό.π., σελ. 206.

εφαρμογή των άρθρων 39 και 44 ν.δ. 17.7/13.8.1923 (άρθρο 10 παρ. 12 in fine Ν. 3156/2003). Το ν.δ. όπως είδαμε, εφαρμόζεται μόνο επί ανωνύμων εταιριών. Από το χρόνο της καταχώρισης, εφαρμόζονται οι ως άνω διατάξεις, ακόμη και αν δεν χωρούσε η εφαρμογή τους πρό αυτής. Έτσι, σε περίπτωση ενέχυρου σε **ονομαστική απαίτηση**, αυτή εκχωρείται στον ενεχυρούχο δανειστή, ενώ ο τελευταίος δικαιούται να εισπράξει το ποσό αυτό, αποδίδοντας το εναπομείναν μετά την ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης στον ενεχυρικό οφειλέτη.

Ο αποκτών-εταιρία ειδικού σκοπού- δεν απολαμβάνει άμεση εξουσία επί της ενεχυρασθείσας απαίτησης, καθώς παρεμβάλλεται το πρόσωπο του διοικητή των τιτλοποιούμενων απαιτήσεων σε ό,τι αφορά την είσπραξη και τη διαχείριση των απαιτήσεων, περιλαμβανομένων και των εμπράγματων εξασφαλίσεων τους¹⁹¹ (άρθρο 10 παρ. 14 και 15 Ν. 3156/2003).

στ) Σύσταση νομίμου ενέχυρου

Σύμφωνα με την παράγραφο 18 του άρθρου 10 του ν. 3156/2003, από της καταχώρισεως της εκχώρησης, υφίσταται νόμιμο ενέχυρο υπέρ των δανειστών του αποκτώντος αφενός επί των εκχωρούμενων απαιτήσεων, αφετέρου επί του ειδικού λογαριασμού στον οποίο ο διαχειριστής καταθέτει τα χρήματα από την είσπραξη των απαιτήσεων (άρθρο 10 παρ. 14, 15, 17 Ν. 3156/2003). Με την καταχώριση, το νόμιμο ενέχυρο αποκτά δημοσιότητα και **βέβαιη χρονολογία**, αυτή της καταχώρισης, γεγονός το οποίο ρυθμίζει και τη χρονική προτεραιότητα ανάμεσα στο ενέχυρο αυτό και άλλα, νόμιμα ή συμβατικά ενέχυρα.

ζ) Μη ισχύς των συνεπειών της ύποπτης περιόδου

Από την καταχώριση, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 19, αίρονται οι συνέπειες της ύποπτης περιόδου, δηλαδή, της περιόδου που μεσολαβεί από την παύση των πληρωμών έως την κήρυξη της πτώχευσης. Οι συνέπειες αυτές, είναι κατ' άρθρον *41 Πτωχ.Κ.* η ανάκληση των πράξεων αυτών. Συγκεκριμένα, παραμένουν **έγκυρες** τόσο η **πώληση** όσο και η **εκχώρηση** των απαιτήσεων από το μεταβιβάζοντα προς την εταιρία ειδικού σκοπού, σε περίπτωση που **πτωχεύσει ο μεταβιβάζων ή ο αποκτών**.

¹⁹¹Κάμψη αρχής της αμεσότητας

Επιπλέον, διασώζεται η ισχύς και των δικαιοπραξιών με τις οποίες παρέχονται παρεπόμενα δικαιώματα ή προνόμια προς εξασφάλιση των εκχωρούμενων απαιτήσεων (λ.χ. εγγυήσεις, ενέχυρα, υποθήκες ή άλλα δικαιώματα εμπράγματος ασφάλειας κ.ο.κ.), αν πτωχεύσει ο παραχωρών τα δικαιώματα αυτά (τρίτος κύριος πράγματος που παραχωρεί ενέχυρο ή υποθήκη, εγγυητής κλπ). Το κύρος του **νόμιμου ενεχύρου**, ακόμη, διατηρείται σε περίπτωση **πτώχευσης του αποκτώντος**. Οι καταβολές που πραγματοποιούνται από το διοικητή στον αποκτώντα και αφορούν στην είσπραξη των εκχωρηθεισών απαιτήσεων δεν προσβάλλονται ούτε σε περίπτωση πτώχευσης του αποκτώντος, **ούτε αν πτωχεύσει ο διοικητής**. Ούτως ή άλλως η διαχείριση των απαιτήσεων πραγματοποιείται από το διοικητή στο όνομα και για λογαριασμό του αποκτώντος, χωρίς αυτές να διέρχονται από την περιουσία του διοικητή.

Η διάταξη δεν ισχύει μόνο για την πτώχευση, αλλά για κάθε συλλογικό μέτρο ικανοποίησης των πιστωτών που συνεπάγεται περιορισμό της εξουσίας διάθεσης περιουσιακών στοιχείων. Θεσπίστηκε για την ενίσχυση της πιστοληπτικής ικανότητας του αποκτώντος, αλλά και την τόνωση της εμπιστοσύνης του συναλλακτικού κοινού απέναντι στο μηχανισμό της τιτλοποίησης, ώστε να επενδύσουν σε αυτόν. Η ρύθμιση αναφέρεται *expressis verbis* και σε μελλοντικές απαιτήσεις¹⁹².

Οι έννομες συνέπειες της διάταξης του άρθρου 10 παρ. 19 ισχύουν ανεξαρτήτως αν η επιβολή του συλλογικού μέτρου πραγματοποιήθηκε πριν ή μετά την καταχώριση, αρκεί να έχει καταρτιστεί η εκχώρηση. Τούτο, γιατί *inter partes* η εκχώρηση αναπτύσσει τα αποτελέσματά της χωρίς να απαιτείται η καταχώριση. Το αυτό ισχύει και για τα παρεπόμενα των εκχωρηθεισών απαιτήσεων δικαιώματα: οι ευνοϊκές ρυθμίσεις ισχύουν ακόμη και αν το συλλογικό μέτρο επεβλήθη πριν την καταχώριση, αρκεί βέβαια το παρεπόμενο δικαίωμα να έχει παραχωρηθεί πριν την επιβολή του συλλογικού μέτρου¹⁹³. Το νόμιμο ενέχυρο όμως, επειδή ακριβώς συνιστάται με την καταχώριση, παύει να ισχύει αν μέχρι την καταχώριση ο αποκτών πτωχεύσει.

5.2.3 Καταχώριση συμμεταβιβαζόμενων παρεπόμενων δικαιωμάτων

¹⁹² Βλ. 10 παρ. 19 εδ β': άρα οι μελλοντικές απαιτήσεις γεννώνται απευθείας στην περιουσία του αποκτώντος και σε ενδεχόμενη πτώχευση του μεταβιβάζοντα από την κατάρτιση της εκχώρησης μέχρι τη γέννησή τους δεν ασκεί ουδεμία επιρροή.

¹⁹³ Ερμηνεία εναρμονισμένη προς τη διάταξη του άρθρου 52 του ν.δ. 13.7/17.8.1923, βλ. και Λέκκα, ό.π., σελ 211: Σε αντίθετη περίπτωση, σε περίπτωση στεγαστικού δανείου, θα προστατευόταν η μεταβιβάζουσα τράπεζα από τυχόν πτώχευση του παραχωρούντος την υποθήκη, όχι όμως και ο αποκτών- εταιρία ειδικού σκοπού.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 παρ. 6 Ν. 3156/2003, σε συνδυασμό με την ΑΚ 458, μαζί με τις εκχωρούμενες απαιτήσεις, συμμεταβιβάζονται αυτοδίκαια και παρεπόμενα δικαιώματα, όπως ασφάλειες προσωπικές ή εμπράγματα ή άλλα προνόμια. Γεννάται λοιπόν το ερώτημα αν θα πρέπει η μεταβολή αυτή στο πρόσωπο του υπερού η ασφάλεια ή το προνόμιο δανειστή να δημοσιευθούν.

Σε ό,τι αφορά στην υποθήκη, η διάταξη του ΑΚ 1312 είναι σαφής: σε περίπτωση εκχώρησης της ασφαλιζόμενης απαίτησης, είναι αναγκαίο να καταχωρισθεί σημείωση στο περιθώριο του βιβλίου υποθηκών περί μεταβολής του προσώπου του δανειστή. Η μεταβολή αυτή, όμως, συνιστά μεταβολή των όρων του χρέους και γι' αυτό η σχετική σημείωση θα πρέπει να γίνεται αφού προσκομισθεί δημόσιο έγγραφο¹⁹⁴ (το οποίο μπορεί να είναι λ.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο ή δικαστική απόφαση). Ομοίως στην περίπτωση καταχώρησης ασφάλειας στο βιβλίο του άρθρου 3 του Ν. 2844/2000, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 5 του ίδιου νόμου, η εκχώρηση απαίτησης πρέπει να καταχωρίζεται στην τρίτη σελίδα του ειδικού εντύπου και μάλιστα είτε με κοινή αίτηση των μερών, είτε με πρωτοβουλία του ενός, αρκεί η μεταβολή να αποδεικνύεται εγγράφως.

Ο νομοθέτης του Ν. 356/2003, λαμβάνοντας υπόψη το μεγάλο αριθμό των απαιτήσεων που εκχωρούνται σε κάθε τιτλοποίηση και για την αποτροπή της σύγχυσης εξ αιτίας των διατυπώσεων, προέβη στην ρύθμιση της παραγράφου 12 του άρθρου 10. Σύμφωνα με αυτή, αρκεί για τη σημείωση της μεταβολής του προσώπου του δικαιούχου στο οικείο βιβλίο που είναι καταχωρημένη η ασφάλεια, να προσκομισθεί βεβαίωση του ενεχυροφύλακα περί καταχώρισης της σύμβασης εκχώρησης, μνημονεύοντας παράλληλα και το παρεπόμενο δικαίωμα (εμπράγματο βάρος, προνόμιο ή άλλο παρεπόμενο δικαίωμα) το οποίο συμμεταβιβάζεται.

Τέλος, να σημειωθεί ότι σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 2 του Ν. 3156/2003, για την καταχώρηση της μεταβολής του προσώπου του δικαιούχου των παρεπόμενων δικαιωμάτων σε οποιοδήποτε δημόσιο βιβλίο, μητρώο ή κτηματολόγιο, καταβάλλεται μόνο το πάγιο τέλος των 100 €, χωρίς καταβολή αναλογικών προς το ύψος της απαίτησης, δικαιωμάτων¹⁹⁵.

5.2.4 Το νόμιμο ενέχυρο του άρθρου 10 παρ. 18

¹⁹⁴ Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, 2010, σελ. 1231, Καράκωστας, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, αρ. 1312, αρ. 2

¹⁹⁵ βλ. και παραπάνω, υπό 5.2.2 περ. α'

Το νόμιμο ενέχυρο δεν υπόκειται σε διατυπώσεις δημοσιότητας¹⁹⁶. Δε δημιουργείται όμως ανασφάλεια δικαίου εκ της μη υποβολής σε δημοσιότητα, έστω εμπειρική, καθώς το ενέχυρο αυτό απορρέει απευθείας από το νόμο και συνιστάται μόλις πληρωθούν οι προϋποθέσεις του πραγματικού του αντίστοιχου κανόνα δικαίου που το προβλέπει. Συνεπώς, καθένας ο οποίος διαπιστώνει από το δημόσιο βιβλίο ότι πραγματοποιήθηκε εκχώρηση για το σκοπό της τιτλοποίησης, γνωρίζει ότι υπάρχει ενέχυρο εκ του νόμου στις απαιτήσεις αυτές καθώς και στον ειδικό λογαρισμό του άρθρου 10 παρ. 15 του ίδιου νόμου. Παράλληλα, όπως τονίστηκε παραπάνω (υπό 6.2.2. περ. στ'), τούτο αποκτά βέβαιη χρονολογία διασφαλίζοντας την αρχή της χρονικής προτεραιότητας.

5.2.5 Η καταχώριση της σύμβασης διοίκησης-ratio

Η εταιρία ειδικού σκοπού προς την οποία πραγματοποιείται η μεταβίβαση των απαιτήσεων δεν εισπράττει ούτε διαχειρίζεται μόνη της τις απαιτήσεις¹⁹⁷. Είναι υποχρεωμένη να ορίσει προς το σκοπό αυτό ένα διοικητή¹⁹⁸, όπως ορίζει το άρθρο 10 στις παραγράφους 14 και 15. Ο αποκτών, λοιπόν, αφότου επιλέξει το διοικητή, θα πρέπει συμβληθεί με αυτόν. Η σύμβαση αυτή περιβάλλεται τον έγγραφο τύπο. Καθόσον ο νόμος δεν ορίζει κάτι περαιτέρω, αρκεί το ιδιωτικό έγγραφο.

Επιπλέον, η σύμβαση αυτή καταχωρίζεται στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του ν. 3844/2000. Στο ειδικό έντυπο θα πρέπει να αναγράφονται: τα στοιχεία των συμβαλλομένων και οι ειδικότεροι όροι της συμφωνίας. Τέλος, οι υπογραφές των συμβαλλομένων θεωρούνται από τον ενεχυροφύλακα ή οποιαδήποτε άλλη δημόσια αρχή¹⁹⁹.

Με την καταχώριση η σύμβαση διοίκησης αποκτά **βέβαιη χρονολογία**, ενώ ταυτόχρονα ο διοικητής καθίσταται δεκτικός καταβολής των εκχωρούμενων απαιτήσεων (ΑΚ 417). Η ratio, επομένως, της ρύθμισης είναι προφανής: οι οφειλέτες πρέπει να γνωρίζουν ποιο είναι το νομιμοποιούμενο πρόσωπο στο οποίο θα πραγματοποιείται η καταβολή. Ορθότερο θα ήταν, στη γνωστοποίηση της εκχώρησης από το μεταβιβάζοντα ή τον αποκτώντα, να αναφέρεται και ο διοικητής. Για τον ίδιο λόγο καταχωρίζονται και όλες οι μεταβολές της σύμβασης διοίκησης. Οι μεταβολές αφορούν στα στοιχεία των συμβαλλομένων, στους συμβατικούς όρους αλλά και την περίπτωση που η σύμβαση με

¹⁹⁶ βλ. Δημάκου σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρο 1246, αρ. 2 και Βαθρακοκούλη, ΑΚ, άρθρο 1246, αρ. 7

¹⁹⁷ Σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 15, ο διοικητής καταθέτει το προϊόν από την είσπραξη των απαιτήσεων σε έντοκη κατάθεση

¹⁹⁸ για το ποιος μπορεί να είναι διοικητής των απαιτήσεων, βλ. παρ. 14 άρθρου 10

¹⁹⁹ Αν ο διοικητής είναι αλλοδαπό νομικό πρόσωπο και εφαρμοστέο είναι το αλλοδαπό δίκαιο, τότε θα πρέπει η σύμβαση να έχει το ελάχιστο περιεχόμενο της παραγράφου 14 και να δημοσιεύεται.

ένα διοικητή λύεται. Από την καλή πίστη υπαγορεύεται η υποχρέωση του αποκτώντος να ορίζεται νέο πρόσωπο διοικητή πριν λυθεί η σύμβαση με τον προηγούμενο, ώστε η λύση της σύμβασης και ο ορισμός του νέου να δημοσιεύονται ταυτόχρονα. Με αυτό τον τρόπο εξυπηρετείται η ασφάλεια δικαίου σχετικά με το πρόσωπο στο οποίο νομίμως δικαιούται να καταβάλει ο οφειλέτης.

Ο οφειλέτης, από τη στιγμή της καταχώρισης θα πρέπει να καταβάλει στον διοικητή προκειμένου να ελευθερωθεί. Αν, μετά την καταχώριση καταβάλει εσφαλμένα σε μη νομιμοποιούμενο πρόσωπο, δεν ελευθερώνεται ακόμη και αν η άγνοια οφείλεται σε ελαφρά αμέλεια, εκτός αν πρόκειται για καταναλωτή, οπότε θα πρέπει να απαλλάσσεται σε περίπτωση ελαφράς αμέλειας. Αν λ.χ. πραγματοποιηθεί καταβολή σε προηγούμενο διοικητή, ενώ έχει δημοσιευθεί η αντικατάστασή του, ο οφειλέτης δεν ελευθερώνεται αφού η άγνοιά του συνιστά βαρεία αμέλεια²⁰⁰. Σε περίπτωση που καταβάλει προ της δημοσίευσης της μεταβολής του διοικητή, γίνεται δεκτό ότι ελευθερώνεται αν αγνοεί από ελαφρά αμέλεια τη μεταβολή²⁰¹.

6. Οι καλυμμένες ομολογίες του άρθρου 91 Ν. 3601/2007

6.1 Εισαγωγικά

Με το νόμο 3601/2007 και το άρθρο 92 αυτού καταργήθηκαν οι κτηματικές ομολογίες, θεσμός που ίσχυε από το 1924 (ν. 3221/1924) και παρότι θεωρούνταν πρωτοποριακός για την εποχή είναι πλέον παρωχημένος²⁰².

²⁰⁰ Βλ. Λέκκας, ό.π., σελ. 247

²⁰¹ Επιχ. από 1037, 1042 ΑΚ

²⁰² βλ. εισηγ. Εκθ. Άρθρο 91. Οι κτηματικές ομολογίες εκδίδονταν από κτηματικές τράπεζες και ασφαλιζόνταν με νόμιμο ενέχυρο υπέρ των ομολογιούχων από απαιτήσεις της τράπεζας προερχόμενες από ενυπόθηκα δάνεια. Οι απαιτήσεις καταχωρίζονταν στο βιβλίο καλύμματος που τηρούσε η τράπεζα, πράγμα που αποτελούσε συστατικό τύπο του ενεχύρου. Δεν επρόκειτο για δημόσιο βιβλίο που μπορούσε να καταστεί προσιτό στον καθένα αλλά λογιστικό βιβλίο με λογιστικές εγγραφές. Δεν προβλέπονταν ούτε αναγγελία ούτε ειδοποίηση του οφειλέτη της εκχωρούμενης απαίτησης, καθώς το ενέχυρο ήταν συνεστημένο πλασματικά από την εγγραφή στα βιβλία καλύμματος. Η τράπεζα δεν έχει εξουσία διάθεσης των απαιτήσεων που συνιστούν το κάλυμμα, ο μεταγενέστερος εκδοχέας αποκτά όμως αν είναι καλόπιστος. Η καλή του πίστη περιλαμβάνει και την ελαφρά αμέλεια.

Οι καλυμμένες ομολογίες του άρθρου 91 εκδίδονται από πιστωτικά ιδρύματα ή από εταιρίες ειδικού σκοπού²⁰³. Οι τίτλοι αυτοί ασφαρίζονται από το κάλυμμα, το οποίο αποτελείται από απαιτήσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων κατά τρίτων, κατά κύριο λόγο από δάνεια ή πιστώσεις. Συνήθως, μάλιστα, οι απαιτήσεις αυτές ασφαρίζονται και με κάποιας μορφής εμπράγματα ασφάλεια. Ο ομολογιούχος έχει νόμιμο ενέχυρο στις απαιτήσεις αυτές, ικανοποιούμενος προνομιακά²⁰⁴. Εκείνο που καθιστά ασφαλέστερο το θεσμό της χρηματοδότησης μέσω καλυμμένων ομολογιών, είναι η εποπτεία που ασκεί η Τράπεζα της Ελλάδος και οι ειδικές προδιαγραφές που θέτει για την προστασία των ομολογιούχων.

Τέλος, αντί για τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων, στο θεσμό των καλυμμένων ομολογιών υπάρχει ο θεματοφύλακας (παράγραφος 2), ο οποίος επιλαμβάνεται της διαχείρισης των απαιτήσεων, όπως ο διοικητής στην τιτλοποίηση απαιτήσεων.

Πρόκειται για ένα θεσμό πολύ πιο ευρύ από αυτό των κτηματικών ομολογιών, οι οποίες αφορούσαν απαιτήσεις κτηματικών τραπεζών από ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια, με εποπτεία από την ΤτΕ, γεγονός που τις καθιστά μια ασφαλή επένδυση. Τέλος, προβλέπεται ένα σύστημα δημοσιότητας μέσω δημόσιων βιβλίων προσιτών σε οποιοδήποτε τρίτο επιθυμεί να τα συμβουλευθεί.

6.2. Δημοσιότητα και συνέπειες

Οι απαιτήσεις οι οποίες συνιστούν το κάλυμμα των ομολογιών θα πρέπει να αναγράφονται στο ειδικό έντυπο της ΥΑ 956630/2008 (βλ. παράρτημα). Ουσιαστικά, λοιπόν, υποβάλλεται σε δημοσιότητα η έκδοση των ομολογιών. Η ΥΑ επιβάλλει να αναφέρονται: στην πρώτη σελίδα τα στοιχεία της εκδότριας και του θεματοφύλακα, τα στοιχεία έκδοσης των ομολογιών (απόφαση αρμόδιου οργάνου εκδότριας τράπεζας για την έκδοση, ημερομηνία απόφασης έκδοσης, συνολική ονομαστική αξία ομολογιών, αριθμός ομολογιών, ονομαστική αξία κάθε ομολογίας, νόμισμα, επιτόκιο, λήξη, καθώς και τυχόν άλλοι όροι), στοιχεία τυχόν προβλεπομένων μελλοντικών εκδόσεων που εξασφαλίζονται από το ίδιο κάλυμμα (ανώτατη συνολική ονομαστική αξία ομολογιών που θα εκδοθούν, προθεσμία έκδοσης και τυχόν άλλοι όροι). Στη δεύτερη σελίδα περιγράφεται το κάλυμμα και συγκεκριμένα: 1) γενική περιγραφή των απαιτήσεων, 2) νόμισμα, 3) ποσό απαιτήσεων συνολικά και ανά απαίτηση του καλύμματος, 4) ονοματεπώνυμα και διευθύνσεις των

²⁰³ βλ. Λέκκα, Τρόποι εταιρικής χρηματοδότησης (ιδίως η τιτλοποίηση) και οικονομική κρίση, ΧρηΔικ 2010/24

²⁰⁴ βλ. και άρθρο 91 παρ. 6, σύμφωνα με την οποία το νόμιμο ενέχυρο προηγείται των γενικών προνομίων της ΚΠολΔ 375. Επίσης, αν πτωχέψει ο εκδότης, οι ομολογιούχοι ικανοποιούνται ως προς το μη εξοφλούμενο από το κάλυμμα μέρος της απαίτησής τους, από τη λοιπή περιουσία του οφειλέτη, όπως οι ανέγγυοι πιστωτές.

οφειλετών και εγγυητών και 5) είδος και βασικοί όροι τυχόν συμφωνίας παροχής ασφάλειας αλλοδαπού δικαίου. Στην ίδια σελίδα τίθενται οι υπογραφές του εκδότη και του θεματοφύλακα και η θεώρησή τους με την πράξη καταχώρισης. Στην τρίτη σελίδα αναγράφονται τυχόν μελλοντικές εκδόσεις ομολογιών που ασφαρίζονται με το ίδιο κάλυμμα. Στην τέταρτη σελίδα καταχωρίζονται τυχόν μεταβολές ή προσθήκες. Έτσι, σύμφωνα με την παράγραφο 5 in fine του άρθρου 91, σε περίπτωση που αντικατασταθούν ή προστεθούν απαιτήσεις στο κάλυμμα, πρέπει να γίνεται καταχώριση στη σελίδα των μεταβολών.

Η καταχώριση επιβάλλεται από το νομοθέτη του Ν. 3601/2007 για λόγους πληρέστερης ενημέρωσης των ομολογιούχων, περισσότερο όμως για την προστασία των τρίτων, οι οποίοι αποκτούν ενέχυρο επί των απαιτήσεων που συνιστούν το κάλυμμα ή γίνονται εκδοχείς αυτών. Εφόσον μάλιστα, σύμφωνα με την παράγραφο 6 ικανοποιούνται προνομιακά οι ομολογιούχοι από το νόμιμο ενέχυρο επί των απαιτήσεων που συνιστούν το κάλυμμα, οι τρίτοι θα πρέπει να έχουν γνώση του γεγονότος της έκδοσης των καλυμμένων ομολογιών.

Η καταχώριση πραγματοποιείται, με αναλογική εφαρμογή του άρθρου 3 παρ. 2 του Ν. 2844/2000 στο ενεχυροφυλακείο του τόπου κατοικίας ή έδρας του εκδότη.

Σε περίπτωση που η έκδοση των ομολογιών γίνει, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 10, δηλαδή από την εταιρία ειδικού σκοπού στο πλαίσιο τιτλοποίησης, αναγκαίο είναι, κατά το άρθρο 10 παρ. 8 Ν. 3156/2003 να δημοσιευθεί και η σύμβαση εκχώρησης, καθώς γίνεται ευθεία παραπομπή στο άρθρο 10 παρ. 14 Ν. 3156/2003. Ανακύπτει το ερώτημα αν η καταχώριση του άρθρου 91 παρ. 5 Ν. 3601/2007 θα πραγματοποιηθεί ανεξάρτητα ή στην ίδια καταχώριση. Η ΥΑ 956630/2008 προβλέπει διαφορετικό έντυπο για την καταχώριση των καλυμμένων ομολογιών από ότι για την σύμβαση εκχώρησης τη τιτλοποίησης, οπότε εκ πρώτης όψεως θα έκλινε κανείς στην πρώτη άποψη. Δεν αποκλείεται όμως να μπορούν να υποβληθούν δύο διαφορετικές αιτήσεις με κοινή περίληψη οι οποίες να λάβουν τον ίδιο αριθμό στο βιβλίο του άρθρου 3 Ν. 2844/2000, για την ενιαία αντιμετώπιση της διαδικασίας. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που οι καλυμμένες ομολογίες εκδοθούν από πιστωτικό ίδρυμα με την εγγύηση της εταιρίας ειδικού σκοπού, κατά την παράγραφο 13 του άρθρου 91, με αναλογική, και όχι ευθεία, εφαρμογή του άρθρου 10.

Η μοναδική συνέπεια που προσδίδει ο νόμος στη δημοσιότητα είναι αυτή της παραγράφου 7: από την καταχώριση δε θίγεται το κύρος της έκδοσης του ομολογιακού δανείου, της σύστασης του νόμιμου ενεχύρου και της τυχόν διεπόμενης από ξένο δίκαιο εμπράγματης ασφάλειας, των πληρωμών προς τους ομολογιούχους και λοιπούς δανειστές που εξασφαλίζονται με το ίδιο νόμιμο ενέχυρο, και κάθε συμφωνία σχετική με την έκδοση των ομολογιών, από τυχόν έναρξη διαδικασιών αφερεγγυότητας του Ν. 3458/2006. Η

διάταξη ενισχύει την αξιοπιστία του θεσμού των καλυμμένων ομολογιών προστατεύοντας τους ομολογιούχους και τους λοιπούς δανειστές από τυχόν αφερεγγυότητα του εκδότη.

Συγκρίνοντας της συνέπειες της καταχώρισης των καλυμμένων ομολογιών με αυτές της τιτλοποίησης, διαπιστώνουμε ότι το άρθρο 91 δεν αναφέρει από πότε θεωρείται ότι υπάρχει το νόμιμο ενέχυρο. Αν ήθελε να ισχύει από την καταχώριση, θα το ανέφερε *expressis verbis*. Τούτο συνάγεται και από τη διάταξη της παραγράφου 13 του άρθρου 91 που εξαιρεί ρητώς την παράγραφο 18 του άρθρου 10 του Ν. 3156/2003, η οποία ρητώς αναφέρει ότι η σύσταση του νομίμου ενεχύρου γίνεται από την καταχώριση. Τη λύση στο κενό αυτό του νόμου ίσως μας δώσουν οι αξιολογικές θεωρίες²⁰⁵, οι οποίες αποφαίνονται για την δημιουργία της ενοχής από το αξιόγραφο. Ανάλογα με το ποια θεωρία θα υιοθετήσει κάποιος, θα θεωρήσει το χρόνο δημιουργίας της αξιολογικής ενοχής ως το χρόνο που συνιστάται το νόμιμο ενέχυρο. Πάντως το μόνο βέβαιο είναι ότι με την καταχώριση θεωρείται συνεστημένο.

²⁰⁵ Βλ. *Αντάπασης*, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, άρθρο 888, αρ. 90-94: κατά τη θεωρία της συμβάσεως, χρόνος γένεσης της ενοχής είναι η σύμβαση μεταξύ του εκδότη και του πρώτου λήπτη της ομολογίας, κατά τη δημιουργική θεωρία, ο χρόνος έκδοσης του τίτλου, κατά τη θεωρία της εκδόσεως, δηλ. της εκούσιας θέσης του αξιολογράφου σε κυκλοφορία κ.ο.κ.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Κλείνοντας το παρόν πόνημα, και μέσα από την κατ' ιδίαν εξέταση των μορφών δημοσιότητας των διάφορων εμπράγματων ασφαλειών διαπιστώσαμε ότι η δημοσιότητα κινείται γύρω από τους κάτωθι άξονες:

Αφενός σχετίζεται με την επέλευση του **διαθετικού αποτελέσματος μεταξύ των μερών της ασφαλειοδοτικής σύμβασης**. Όπως είδαμε, οι διατυπώσεις δημοσιότητας αποτελούν είτε στοιχείο του πραγματικού της ασφαλειοδοτικής συμφωνίας, είτε όρο του ενεργού αυτής.

Αφετέρου, επηρεάζει τη **σχέση μεταξύ των διαφόρων ασφαλειοληπτών**, κυρίως στο πεδίο της **χρονικής προτεραιότητας** την οποία αναμφίβολα καθορίζει. Επηρεάζει όμως εξίσου πολλές φορές και τη σχέση μεταξύ του **ασφαλειολήπτη και τρίτων**, κυρίως σε *συλλογικές διαδικασίες* όπως η πτώχευση, (όπου λ.χ. στην τιτλοποίηση μετά τη δημοσίευση δεν ισχύουν οι έννομες συνέπειες της ύποπτης περιόδου).

Τέλος, σε αρκετές περιπτώσεις από την δημοσίευση εξαρτάται η διαμόρφωση της **έννομης θέσης του τρίτου οφειλέτη**, όπως λ.χ. στην περίπτωση της γνωστοποίησης της ΑΚ 1248, του άρθρου 39 ν.δ. 17.7.1923 ή του άρθρου 11 Ν. 2844/2000: το διαθετικό αποτέλεσμα έναντι του τρίτου επέρχεται έναντι του οφειλέτη της απαίτησης που αποτελεί το αντικείμενο της ασφαλειοδοτικής συμφωνίας μόνο με την ειδοποίηση του τελευταίου.

Παρατηρήσαμε ότι η μορφή της αξιούμενης από το νομοθέτη δημοσιότητας ποικίλλει για κάθε θεσμό εμπράγματης ασφάλειας, ανάλογα με τη φύση του αντικειμένου της ασφάλειας: στα κινητά κατά κανόνα η εμπειρική παράδοση, στις απαιτήσεις η αναγγελία ή γνωστοποίηση, στους τίτλους και πάλι η παράδοση του αξιογράφου. Και εκεί όμως παρατηρούνται αποκλίσεις: λ.χ. στα κινητά η εμπειρική δημοσιότητα παράδοσης της νομής παραχωρεί τη θέση της στην εγγραφή σε ειδικό δημόσιο βιβλίο ώστε ο οφειλέτης να μη στερείται της οικονομικής αξίας του πράγματος, γεγονός που αποβαίνει ευνοϊκό και για τον ίδιο το δανειστή. Το ίδιο και για τις απαιτήσεις, έστω και αν η καταχώριση στο βιβλίο επαφίεται στη διάθεση των μερών. Η παροχή δυνατότητας από το νομοθέτη για μεταγραφή των συμβάσεων της πώλησης με αίρεση και της εξασφαλιστικής μεταβίβασης συνεπάγεται για πρώτη φορά την αναγνώριση της **κυριότητας**, του πληρέστερου εμπράγματου δικαιώματος, ως μέσου παροχής ασφάλειας και την κατάφαση της fiducia ως αιτίας της ασφαλειοδοτικής σύμβασης.

Ακόμη, σχετικά με την τιτλοποίηση απαιτήσεων, διαπιστώσαμε ότι το νόμιμο ενέχυρο συνιστάται, όχι απλά με την πλήρωση του πραγματικού του κανόνα δικαίου, αλλά με την καταχώριση στο ειδικό βιβλίο της σύμβασης εκχώρησης από τον μεταβιβάζοντα στον αποκτώντα. Το ίδιο ισχύει και με τη δημοσίευση της έκδοσης των ομολογιών και του καλύμματος που ασφαρίζει τις απαιτήσεις των ομολογιούχων στο Ν. 3601/2003. Στο δε ομολογιακό δάνειο, η ασφάλεια συνομολογείται στο όνομα του εκπροσώπου των ομολογιούχων, παρακάμπτοντας τα γενικώς ισχύοντα στη δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων για χάρη όμως της ασφάλειας του δικαίου, καθώς οι ομολογιούχοι είναι ένα πλήθος προσώπων το οποίο διαρκώς μεταβάλλεται εξαιτίας της ευχέρειας της μεταβίβασής των ομολογιών.

Είδαμε, επιπρόσθετα, την τάση του κοινοτικού νομοθέτη για απλοποίηση των διατυπώσεων σύστασης χρηματοπιστωτικών ασφαλειών με στόχο την ενοποίηση της χρηματοοικονομικής αγοράς. Παρόλα αυτά, δεν παρακάμπτονται ουσιώδεις για τη σύσταση της ασφάλειας διατυπώσεις.

Τέλος, παρατηρήσαμε ότι τα διάφορα συστήματα δημοσιότητας χρόνο με το χρόνο και με την εξέλιξη της τεχνολογίας βελτιώνονται, παρέχοντας ακόμη περισσότερη ασφάλεια δικαίου και δημόσια πίστη. Από το σύστημα των μεταγραφών περνάμε σταδιακά στο σύστημα του κτηματολογίου που συνεπάγεται ουσιαστική δημοσιότητα στις εμπράγματες σχέσεις. Οι άυλοι τίτλοι έχουν δικό τους, ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης, ενώ το δημόσιο βιβλίο του άρθρου 3 Ν. 2844/2000 αφορά σε όλες τις σύγχρονες μορφές εμπράγματης εξασφάλισης, που περιλαμβάνουν ως αντικείμενα ασφάλειας απαιτήσεις, κινητά πράγματα και το οποίο χρησιμοποιείται για την καταχώριση συμβάσεων των νέων μορφών εταιρικής χρηματοδότησης: της τιτλοποίησης απαιτήσεων Ν. 3156/2003 και των καλυμμένων ομολογιών του Ν. 3601/2007.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΜΟΝΟΓΡΑΦΙΕΣ

- *Αργυρίου Δ.*, Το δίκαιο του Κτηματολογίου, Νομική Βιβλιοθήκη, 2008
- *Βαθρακοκοίλης Β.*, Αστικός Κώδικας, Κατ' άρθρον ερμηνεία, 2008
- *Βελέτζας Γ.*, Ο νέος βασικός τραπεζικός νόμος 3601/2007-κατ' άρθρον ερμηνεία-σχόλια, JusBank, 2007
- *Βενιέρης Ι.*, Τιτλοποίηση απαιτήσεων σύμφωνα με το Ν. 3156/2003 υπό το πρίσμα και της διεθνούς πρακτικής, 2005
- *Γεωργιάδης Α.*, Εμπράγματο Δίκαιο, 2^η έκδοση, Σάκκουλας Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2010
- *Γεωργιάδης Α.*, Η εξασφάλιση των πιστώσεων, 2^η έκδοση, Δίκαιο και Οικονομία Σάκκουλας, 2008
- *Γεωργιάδης Α.*, Η εξασφάλιση των πιστώσεων, Δίκαιο και Οικονομία Σάκκουλας, 2001
- *Γεωργιάδης Α./Σταθόπουλος Μ.*, Αστικός κώδικας : ερμηνεία κατ' άρθρον-νομολογία-βιβλιογραφία, 1985
- *Δωρής Φ.*, Η εμπράγματη ασφάλεια, Αντ. Σάκκουλας Αθήνα-Κομοτηνή, 1986
- *Καράκωστας*, Αστικός Κώδικας, ερμηνεία-σχόλια-νομολογία, τόμος έβδομος Α' και Β', Νομική Βιβλιοθήκη 2010
- *Λαδογιάννης Γ.*, Οι επιχειρηματικές απαιτήσεις ως αντικείμενο ασφάλειας, Αντ. Σάκκουλας, 2005
- *Λέκκας Γ.*, Εμπράγματη εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου και τιτλοποίηση απαιτήσεων, Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2005
- *Μάζης Π.*, Το πλασματικό ενέχυρο, 1977
- *Μάζης Π.*, Θέματα Αστικού, Εμπορικού και Δικονομικού δικαίου, 2004

- Μάζης Π., Αρμενόπουλος 2007, τ. ΞΑ, τεύχ. 2, Η δυσλειτουργία της εμπράγματης πίστης στην πράξη εξαιτίας εξωγενών παραγόντων
- Μάζης Π., Θέματα Αστικού, Εμπορικού και Δικονομικού Δικαίου, 2009
- Μάζης Π., Θέματα Αστικού, Εμπορικού και Δικονομικού Δικαίου, Σάκκουλας Αθήνα-Κομοτηνή, 1993
- Μάζης Π., Εμπράγματα εξασφάλιση τραπεζών και ανωνύμων εταιριών, Αντ. Σάκκουλας Αθήνα-Κομοτηνή, 1993
- Περβολαράκη Ε., Η δημοσιότητα στο leasing, factoring και στο πλασματικό ενέχυρο, 2006
- Σημίτης, Η αναμόρφωση του πλασματικού ενεχύρου, 1968
- Σπυριδάκης Ι., Εμπράγματο Δίκαιο, τ. Α' και Γ', Αντ. Σάκκουλα 2001
- Σταθόπουλος Μ., Επιτομή Γενικού Ενοχικού Δικαίου, Σάκκουλας Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2004
- Φίλιος Χ., Οι εξασφαλιστικές μεταβιβάσεις, Αντ. Σάκκουλας, 2002
- Ψυχομάνης Σ., Δίκαιο του τραπεζικού συστήματος, οι τράπεζες και η εποπτεία τους, Σάκκουλας, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2009

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

- Γεωργιάδης, Α., Ο Ν. 2844/2000 για το ενέχυρο χωρίς παράδοση της κατοχής και άλλες πιστωτικές συμβάσεις, ΧρΙΔ 2001/7
- Καλλιμόπουλος Γ., Ομολογιακά δάνεια που καλύπτονται από έναν ομολογιούχο δανειστή και εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 3156/2003 (γνωμ), ΧρηΔικ 2009/372
- Λέκκας Γ., Τρόποι εταιρικής χρηματοδότησης (ιδίως η τιτλοποίηση) και η οικονομική κρίση, ΧρηΔικ 2010/16
- Στεφανάκη Ι., Επιθεώρηση Εμπορικού Δικαίου, Προβληματισμοί ενόψει της εφαρμογής του 2844/2000, τ. ΝΒ', τεύχ. 4, 2001/831

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΩΝ-ΣΥΛΛΟΓΙΚΟΙ ΤΟΜΟΙ

- Αναγκαστική εκτέλεση και εμπράγματα ασφάλεια, 26^ο Πανελλήνιο συνέδριο Ένωσης Ελλήνων Δικονομολόγων, Αντ.Σάκκουλα, 2003
- Ο νέος νόμος για την εμπράγματα ασφάλεια σε κινητά και απαιτήσεις, 26^ο Πανελλήνιο συνέδριο Ένωσης Ελλήνων Δικονομολόγων, Αντ. Σάκκουλα, 2001

ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Suretes et principes generaux de du droit de poursuite des creanciers, Francois T, Kint, Universite Catholique de Louvain, Faculte de Droit
- Code Civil
- Convalida del pegno e concorso di pegni successivi, Milano, A. Giuffrè, 1959
- Istituzioni di diritto civile, Alberto Trabucchi, CEDAM 2009

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

	ΑΝΑΓΓΕΛΙΑ ΕΚΧΩΡΗΣΗΣ (ΑΚ 460)	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΕΝΕΧΥΡΑΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ (ΑΚ 1248)	ΕΠΙΔΟΣΗ ΕΝΕΧΥΡΑΣΗΣ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ (ΑΡΘΡΟΥ 39 Ν.Δ. 1923)	ΕΙΛΟΠΟΙΗΣΗ ΕΚΧΩΡΗΣΗΣ/ΕΝΕ ΧΥΡΑΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ Ν. 2844/2000 (ΑΡΘΡΟ 11)	ΑΝΑΓΓΕΛΙΑ ΕΚΧΩΡΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΤΙΤΛΟΠΟΙΗΣΗ (ΑΡΘΡΟ 10 ΠΑΡ. 9 Ν. 3156/2003)
ΤΥΠΟΣ	άτυπα	άτυπα	δικονομική επίδοση	άτυπα	Δημοσίευση και έγγραφη γνωστοποίησης, οφειλέτη
ΓΙΝΕΤΑΙ ΑΠΟ	εκχωρητή ή εκδοχέα	ενεχυραστή	ενεχυραστή ή εκδοχέα (ο νόμος δεν αναφέρει)	εκχωρητής ή εκδοχέας	Ο έχων έννομο συμφέρον, η γνωστοποίηση από τον μεταβιβάζοντα ή τον αποκτώντα
ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΛΗΡΩΣΗΣ	ναι	ναι	οχι	ναι	οχι
ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΕΙΟ ΔΟΤΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ	όρος του ενεργού	στοιχείο του πραγματικού	στοιχείο του πραγματικού	στοιχείο του πραγματικού	όρος του ενεργού-η γνωστοποίηση δεν ασκεί επιρροή

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

	A.K.	ν.δ. 17.7/13.8.1923
Ενέχυρο πράγματος	Συμβ/κο έγγραφο ή έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και παράδοση της νομής (1211 AK)	Ιδιωτικό έγγραφο και παράδοση του πράγματος (άρθρο 36)
Ενέχυρο απαίτησης	Συμβολαιογραφικό έγγραφο ή Ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας+γνωστοποίηση στον οφειλέτη (AK 1247-1248)	Ιδιωτικό έγγραφο και επίδοση ενεχυρικής σύμβασης (άρθρο 39)
Ενέχυρο ανώνυμων τίτλων	Αναλογική εφαρμογή διατάξεων για τα κινητά πράγματα (AK 1244): σ/κο έγγραφο και παράδοση του τίτλου	Αναλογική εφαρμογή διατάξεων για το ενέχυρο πράγματος (άρθρο 36): ιδιωτικό έγγραφο + παράδοση του τίτλου
Ενέχυρο τίτλων εις διαταγή	Οπισθογράφιση (AK 1251) ή Ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας+γνωστοποίηση στον οφειλέτη (AK 1247-1248)	Άτυπη σύμβαση ενεχυρίασης +οπισθογράφιση (άρθρο 38) ή AK 1247-1248 (γενίκευση εφαρμογής σχετικών διατάξεων AK)
Ενέχυρο ονομαστικών τίτλων	Αναλογική εφαρμογή AK 1247-1248: σ/κο ή ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και παράδοση του τίτλου	Δεν περιλαμβάνεται ειδική διάταξη. βλ. Άρθρο 3 α.ν. 1818/1951 για ονομαστικές μετοχές ΑΕ. Σε κάθε άλλη περίπτωση ισχύει AK 1244

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

ΕΝΕΧΥΡΟΦΥΛΑΚΕΙΟ

Α ρ ι θ. Πρωτ. :

Δημοσίευση σύμβασης του ν. 2844/2000

A) Συμφωνία παροχής ασφαλείας

1. Στοιχεία συμβαλλομένων (ονοματεπώνυμο ή επωνυμία, διεύθυνση κατοικίας ή έδρα, Α.Δ.Τ., Α.Φ.Μ., Δ.Ο.Υ.)
- α) Ασφαλειοδότης
-
- β) Ασφαιολήπτης
-
- γ) Οφειλέτης ασφαλιζόμενης απαίτησης⁽¹⁾
-
2. Είδος⁽²⁾ και όροι συμφωνίας⁽³⁾
-
-
3. Σταθερή ή κυμαινόμενη ασφάλεια
4. α) Νόμισμα και ποσό⁽⁴⁾ ασφαλιζόμενου κεφαλαίου
-
- β) Έντοκο⁽⁵⁾ ΝΑΙ Ύψος επιτοκίου
- ΟΧΙ
5. Σύμβαση (είδος και βασικοί όροι) ή άλλος γενεσιουργός λόγος ασφαλιζόμενης απαίτησης - Ύψος απαίτησης
-
-

(1) Αν οφειλέτης της ασφαλιζόμενης απαίτησης είναι ο άσφαλειοδότης, στην ένδειξη γ' γράφεται απλώς «ασφαλειοδότης». Αν είναι τρίτος, αναγράφονται τα στοιχεία του.

(2) Π.χ. ενεχύρωση, εκχώρηση, πώληση με επιφύλαξη κυριότητας, άλλες εκπονητικές συμβάσεις προς παροχή ασφαλείας.

(3) Αν δεν επαρκεί ο εδώ υφιστάμενος κενός χώρος, μπορεί να χρησιμοποιηθεί συμπληρωματικά το δεύτερο ήμισυ της σελ. 4. Το ίδιο ισχύει και για άλλα στοιχεία, αν ο οικείος γι' αυτά χώρος στο παρόν έντυπο είναι ανεπαρκής. Σε περίπτωση ανάγκης, μετά τη σελ. 4, μπορεί να χρησιμοποιηθεί το κάτω μέρος της σελ. 3.

(4) Ολογράφως και αριθμητικώς.

(5) Όταν το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο με βασικό επιτόκιο (δηλ. επιτόκιο αναφοράς) ένα από τα γνωστά διεθνή επιτόκια λ.χ. EURIBOR, LIBOR, EONIA κλπ. δεν απαιτείται η αντιγραφή όλης της σχετικής ρήτρας του αντίστοιχου συμβολαίου.

B) Αντικείμενο ασφαλείας⁽⁶⁾

1. Ενεχυραζόμενο πράγμα
α) Περιγραφή (είδος - αριθμός ή ποσότητα - ομόδα)
.....
.....
β) Τόπος όπου βρίσκεται ή είδος χρήσης του
.....
γ) Ενεχυραζόμενη ποσοστό (ιδανικό μέρος)⁽⁷⁾
Συναίνεση πλειοψηφίας για τον τόπο ή το είδος χρήσης- 2. Ενεχυραζόμενη ή εκχωρούμενη απαίτηση
α) Τρίτος οφειλέτης (ονοματεπώνυμο ή επωνυμία, διεύθυνση κατοικίας ή έδρα, Α.Δ.Τ., Α. Φ. Μ., Δ. Ο. Υ.)
.....
β) Περιγραφή απαίτησης (ή ομόδας απαιτήσεων)
.....
γ) Αναγγελία της ενεχύρασης ή εκχώρησης στον οφειλέτη- 3. Άλλα αντικείμενα ασφάλειας⁽⁸⁾
.....

Ημερομηνία
Υπογραφές

Βεβαιώνεται το γνήσιο των υπογραφών
Ημερομηνία

(Ο ενεχυροφύλακας / Αρχή / Συμβολαιογράφος)
(Σφραγίδα και υπογραφή)

Βεβαιώνεται ότι κατατέθηκε σήμερα το πρωτότυπο της παρούσας.
Ημερομηνία

Ο ενεχυροφύλακας
(Σφραγίδα και υπογραφή)

Στοιχεία καταχώρησης

(6) Συμπληρώνεται η ενότητα 1 ή η ενότητα 2, ανάλογα με το τί ενεχυράζεται; Αν έχουν δοθεί ως ασφάλεια και κινητά και απαιτήσεις, συμπληρώνονται και οι δύο ενότητες.

(7) Αν δεν υπάρχει συγκυριότητα και έχει ενεχυρασθεί όλο το πράγμα, αναγράφεται το ποσοστό 100%. Αν έχει ενεχυρασθεί ιδανικό μερίδιο του πράγματος, αναγράφεται το ποσοστό του και, αν το ποσοστό είναι μειοψηφικό, συμπληρώνεται η επόμενη ένδειξη για τη συναίνεση της πλειοψηφίας.

(8) Αναγράφονται άλλα δικαιώματα που τυχόν ενεχυράζονται ή μεταβιβάζονται κατά το άρθρο 15 ν. 2844/2000.

Γ) Μεταβολές⁽⁹⁾

(9) Π.χ. συμπλήρωση ελλείψεων, διόρθωση λαθών, αλλαγή κατοικίας ή έδρας των μερών, αλλαγή του τόπου όπου βρίσκεται το πράγμα, του είδους της χρήσης του, μεταβολή του ασφαλιζόμενου ποσού, εκχώρηση ή ενεχύραση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, τυχόν εκποίηση του ενεχυρασμένου πράγματος, τήρηση ενεχύρου, μεταβολή προτεραιότητας δανειστών, εξόφληση ενεχυραζόμενης ή εκχωρούμενης τιμαιτήσης, καθώς και κάθε άλλη ουσιώδης μεταβολή.

Δ) Απόσβεση - Εξάλειψη ενεχύρου

1. Λόγος απόσβεσης
2. Εξάλειψη ενεχύρου⁽¹⁰⁾
 - α) Συναίνεση του δανειστή (στοιχεία συμβολαιογραφικού ή ιδιωτικού εγγράφου)
 - β) Δικαστική απόφαση (αριθμός απόφασης και χρονολογία έκδοσής της)

Ημερομηνία

Ο ενεχυροφύλακας
(Σφραγίδα και υπογραφή)

(10) Σημειώνεται τα στοιχεία της συναίνεσης του δανειστή ή της δικαστικής απόφασης αντίστοιχα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

ΕΝΕΧΥΡΟΦΥΛΑΚΕΙΟ

Αριθμός πρωτοκόλλου

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 § 8 ΤΟΥ Ν. 3156/03¹

Α) Σύμβαση Πώλησης και Μεταβίβασης Επιχειρηματικών Απαιτήσεων

- ^{1.} Συμβαλλόμενα μέρη
(Όνομα, Επώνυμο, Διεύθυνση, Έδρα Εταιρείας, ΑΡ. ΜΑΕ, Α.Φ.Μ. Δ.ΟΥ.)
 - α. Ο Μεταβιβάζων
.....
.....
 - β. Ο Αποκτών
.....
.....
- ^{2.} Όροι της Σύμβασης Πώλησης
.....
 - α. Νόμισμα και ποσό του τιμήματος αγοράς
.....
 - β. Ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης πώλησης
.....
.....
 - γ. Εφαρμοστέο δίκαιο και δικαιοδοσία
.....
.....
 - δ. Λοιποί ουσιώδεις όροι (π.χ. αναπροσαρμογή του τιμήματος αγοράς)
.....
.....
- ^{3.} Τύπος των -μεταβιβαζόμενων επιχειρηματικών απαιτήσεων - κύριες διατάξεις²
 - α. Γενική περιγραφή της επιχειρηματικής απαίτησης
 - β. Νόμισμα
.....

^{1.} Σε συνδυασμό με το άρθρο 3 του Ν. 2844/00 (ΦΕΚ 220 Α')

^{2.} π.χ. δάνειο, πιστωτική κάρτα

γ. Οφειλόμενα κεφάλαια ανά επιχειρηματική απαίτηση και ανά το σύνολο³

δ. Ονοματεπώνυμο και διευθύνσεις των οφειλετών [και εγγυητών]⁴

ε. Παρεπόμενες εμπράγματα ή ενοχικές απαιτήσεις⁵

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Η ΠΑΡΟΥΣΑ ΕΓΓΡΑΦΗ ΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΩΣ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΑΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΧΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΠΡΟΣ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΓΓΥΗΤΕΣ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΤΟ ΟΝΟΜΑ ΑΝΑΓΡΑΦΕΤΑΙ ΣΤΟ ΣΥΝΗΜΜΕΝΟ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 10 § 10 ΤΟΥ Ν. 3156/03.

Ημερομηνία

Ο μεταβιβάζων

Όνομ/μο:

Ο Αποκτών

Όνομ/μο:

Βεβαιώνεται το γνήσιο των υπογραφών
Ημερομηνία

(Ο ενεχυροφύλακας / Αρχή / Συμβολαιογράφος)
(Σφραγίδα και υπογραφή)

Βεβαιώνεται ότι κατατέθηκε σήμερα το πρωτότυπο της παρούσας.
Ημερομηνία

Ο ενεχυροφύλακας
(Σφραγίδα και υπογραφή)

Στοιχεία εγγραφής

³ Τα στοιχεία αυτά μπορούν να αναγράφονται και σε ξεχωριστό κατάλογο, ο οποίος θα προσαρτάται στο παρόν έντυπο και θα μονογράφεται από τους υπογράφοντες αυτό.

4. Τα στοιχεία αυτά μπορούν να αναγράφονται και σε ξεχωριστό κατάλογο, ο οποίος θα προσαρτάται στο παρόν έντυπο και θα μονογράφεται από τους υπογράφοντες αυτό.

5. Τα στοιχεία αυτά μπορούν να αναγράφονται και σε ξεχωριστό κατάλογο, ο οποίος θα προσαρτάται στο παρόν έντυπο και θα μονογράφεται από τους υπογράφοντες αυτό.

**B) Μεταβολές / προσθήκες της Σύμβασης
Πώλησης και Μεταβίβασης Επιχειρηματικών Απαιτήσεων**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5

ΕΝΕΧΥΡΟΦΥΛΑΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αριθμός πρωτοκόλλου:

ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΛΥΜΜΑΤΟΣ ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 91 ΤΟΥ Ν. 3601/2007¹

Α) Περιγραφή Ομολογιακού Δανείου²

1. Τράπεζα - εκδότρια καλυμμένων ομολογιών
(Επωνυμία, Έδρα, Διεύθυνση, ΑΡ.ΜΑΕ, Α.Φ.Μ., Δ.Ο.Υ.)
.....
2. Εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών - θεματοφύλακας (trustee)
(Επωνυμία, Έδρα, Διεύθυνση, ΑΡ.ΜΑΕ, Α.Φ.Μ., Δ.Ο.Υ.)
.....
3. Στοιχεία έκδοσης των καλυμμένων ομολογιών³
 - α. Απόφαση αρμόδιου οργάνου εκδότριας τράπεζας για την έκδοση
.....
 - β. Ημερομηνία απόφασης έκδοσης
.....
 - γ. Συνολική ονομαστική αξία ομολογιών
.....
 - δ. Αριθμός ομολογιών
.....
 - ε. Ονομαστική αξία κάθε ομολογίας
.....
 - στ. Νόμισμα
.....
 - ζ. Επιτόκιο⁴
.....
 - η. Λήξη
.....
 - θ. Τυχόν άλλοι όροι
.....
.....
.....
4. Στοιχεία τυχόν προβλεπομένων μελλοντικών εκδόσεων που εξασφαλίζονται από το ίδιο κάλυμμα⁵
 - α. Ανώτατη ονομαστική αξία ομολογιών που θα εκδοθούν
.....
 - β. Προθεσμία έκδοσης
.....
 - γ. Τυχόν άλλοι όροι
.....
.....
.....

¹. Σε συνδυασμό με το άρθρο 3 του Ν. 2844/2000 (ΦΕΚ Α' 220).

². Τα σχετικά στοιχεία μπορούν να αναγράφονται και σε προσάρτημα του παρόντος το οποίο μονογράφεται από τους υπογράφοντες το παρόν έντυπο.

³. Σε περίπτωση έκδοσης διαφορετικών σειρών αναγράφονται τα επιμέρους στοιχεία για κάθε σειρά.

⁴. Όταν το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο με βασικό επιτόκιο (δηλ. επιτόκιο αναφοράς) αναγράφεται ένα από τα γνωστά διεθνή επιτόκια, λ.χ. EURIBOR, LIBOR, EONIA κλπ χωρίς να απαιτείται η αντιγραφή όλης της σχετικής ρήτρας

- ^{5.} Τα επιμέρους στοιχεία για τις μελλοντικές εκδόσεις που θα πραγματοποιηθούν αναγράφονται στο παρακάτω Τμήμα Γ.

Β) Περιγραφή καλύμματος⁶

1. Γενική περιγραφή των απαιτήσεων
2. Νόμισμα
3. Ποσό απαιτήσεων συνολικά και ανά απαίτηση του καλύμματος
4. Ονοματεπώνυμα και διευθύνσεις των οφειλετών και εγγυητών
5. Είδος και βασικοί όροι τυχόν συμφωνίας παροχής ασφάλειας αλλοδαπού δικαίου

Ημερομηνία

Η Εκδότρια Τράπεζα

Ο Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων Δανειστών

Επωνυμία

Επωνυμία

Υπογραφή

Υπογραφή

Όνομ/μο υπογράφοντος:

Όνομ/μο υπογράφοντος:

Βεβαιώνεται το γνήσιο των υπογραφών

Ημερομηνία

(Ο Ενεχυροφύλακας / Η Αρμόδια Δημόσια Αρχή / Ο Συμβολαιογράφος)
(Σφραγίδα και υπογραφή)

Βεβαιώνεται ότι κατατέθηκε σήμερα το πρωτότυπο του παρόντος.

Ημερομηνία

Ο Ενεχυροφύλακας
(Σφραγίδα και Υπογραφή)

Στοιχεία καταχώρισης

- ^{6.} Να γίνεται ιδιαίτερη μνεία, σε περίπτωση που στοιχεία του καλύμματος διέπονται από αλλοδαπό δίκαιο. Τα σχετικά στοιχεία μπορούν να αναγράφονται και σε προσάρτημα του παρόντος, σε ξεχωριστό κατάλογο ή διαφορετικά, που μονογράφεται από τους εκπροσώπους των υπογραφόντων το παρόν έντυπο.

**Γ) Πρόσθετες εκδόσεις καλυμμένων ομολογιών με το ίδιο
Κάλυμμα⁷**

^{7.} Αναγράφονται τα αντίστοιχα στοιχεία του παραπάνω Τμήματος Α για κάθε πρόσθετη έκδοση. Τα σχετικά στοιχεία μπορούν να αναγράφονται και σε προσάρτημα του παρόντος, σε ξεχωριστό κατάλογο ή διαφορετικά, που μονογράφεται από τους εκπροσώπους των υπογραφόντων το παρόν έντυπο.

Δ) Μεταβολές / προσθήκες και αντικαταστάσεις των απαιτήσεων του καλύμματος⁸

Τα σχετικά στοιχεία μπορούν να αναγράφονται και σε προσάρτημα του παρόντος σε ξεχωριστό κατάλογο ή διαφορετικά, που μονογράφεται από τους εκπροσώπους των υπογραφόντων το παρόν έντυπο.

⁸ Τα σχετικά στοιχεία μπορούν να αναγράφονται και σε προσάρτημα του παρόντος σε ξεχωριστό κατάλογο ή διαφορετικά, που μονογράφεται από τους εκπροσώπους των υπογραφόντων το παρόν έντυπο.