

ΑΝΑΤΥΠΟ

6

ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΑΤΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Επιστημονική διεύθυνση: Γεώργιος Ν. Διαμαντόπουλος

ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ

Βασίλειος Χατζηϊωάννου

Το ασφαλιστικό μέτρο της προσημείωσης υποθήκης
(μετά το ν. 4842/2021)

ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ

Πέτρος Αλικάκος, Δ.Ν. ΑΠΘ, Πρόεδρος Πρωτοδικών
Ιωάννης Δεληκωστόπουλος, Αναπληρωτής Καθηγητής Νομικής ΕΚΠΑ
Γεώργιος Διαμαντόπουλος, Καθηγητής Νομικής ΑΠΘ
Ιωάννα Κολιλέκα, Ειρηνοδίκης
Κωνσταντίνος Παπαχρήστου-Δημητράς, υπ. Δ.Ν. ΑΠΘ, Δικηγόρος
Άννα Πλεύρη, Επίκουρη Καθηγήτρια Νομικής Nicosia University
Ευγενία Φερεντίνου, Δ.Ν. ΕΚΠΑ, Δικηγόρος
Βασίλειος Χατζηϊωάννου, Αναπληρωτής Καθηγητής Νομικής ΔΠΘ
Παναγής Χριστοδούλου, Δ.Ν. ΔΠΘ, Λέκτορας Νομικής Philips University

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ:

Γεώργιος Διαμαντόπουλος



ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ
ΑΘΗΝΑ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

2024



ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ Α.Ε.
ΑΘΗΝΑ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Αθήνα

Ιπποκράτους 23 - 106 79 Αθήνα
Τηλ.: (+30) 210 33.87.500, Fax: (+30) 210 33.90.075
Κ. Λουκάρεως 29 - 114 75 Αθήνα
Τηλ.: (+30) 216 1000 730

Θεσσαλονίκη

Φράγκων 1 - 546 26 Θεσσαλονίκη
Τηλ.: (+30) 2310 535.381, Fax: (+30) 2310 546.812
Εθνικής Αμύνης 42 - 546 21 Θεσσαλονίκη
Τηλ.: (+30) 2310 244.228, 9, Fax: (+30) 2310 244.230
<http://www.sakkoulas.gr> • email: info@sakkoulas.gr

Η πνευματική ιδιοκτησία αποκτάται χωρίς καμία διατύπωση και χωρίς την ανάγκη ρήτρας απαγορευτικής των προσβολών της. Επισημαίνεται πάντως ότι κατά το Ν. 2121/1993 και κατά τη Διεθνή Σύμβαση της Βέρνης (που έχει κυρωθεί με το Ν. 100/1975) απαγορεύεται η αναδημοσίευση και γενικά η αναπαραγωγή του παρόντος έργου, με οποιονδήποτε τρόπο, τμηματικά ή περιληπτικά, στο πρωτότυπο ή σε μετάφραση ή άλλη διασκευή, χωρίς γραπτή άδεια του εκδότη και του συγγραφέα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Πρόλογος	VII
Κυριότερες συντομογραφίες.....	XXI

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΤΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΚΠολΔ

Ευγενία Φερεντίνου, Δ.Ν. ΕΚΠΑ, Μεταδιδακτορική Ερευνήτρια
Νομικής Σχολής ΑΠΘ, Δικηγόρος

Η παροχή προσωρινής έννομης προστασίας κατά τον ΚΠολΔ: Προϋποθέσεις λήψης και κατηγορίες ασφαλιστικών μέτρων επί ακινήτων· ζητήματα του ρυθμιστικού πλαισίου εκδίκα- σής τους	3
1. Αντί προλόγου: δικαιολογητικός σκοπός της διαδικασίας παροχής προσωρινής έννομης προστασίας κατά τον ΚΠολΔ	3
2. Αναλυτικότερα: βασικές πτυχές της διαδικασίας ασφαλι- στικών μέτρων κατά τον ΚΠολΔ και η υπερνομοθετική της κατοχύρωση	7
3. Οι προϋποθέσεις λήψης ασφαλιστικών μέτρων και οι δύο κατηγορίες αυτών, με άξονα αναφοράς το ασφαλιστέο δικαί- ωμα	34
3.1. Το ασφαλιστέο δικαίωμα	37
3.2. Οι πραγματικές συνθήκες διακινδύνευσης του ασφαλι- στέου δικαιώματος	40
3.3. Ειδικότερα, τα συντηρητικά και ρυθμιστικά ασφαλιστικά μέτρα επί ακινήτων.....	47
4. Το ρυθμιστικό πλαίσιο εκδίκασης αιτήσεων ασφαλιστικών μέτρων	51

4.1. Στάδιο προπαρασκευής της συζήτησης και εξέλιξη αυτής.....	52
4.1.1. Ορισμός δικασίμου	53
4.1.2. Κλήτευση αντιδίκου.....	54
4.1.2.1. Καθορισμός προθεσμίας κλήτευσης	62
4.1.2.2. Η εξαίρεση του άρθρου 687 § 1 ΚΠολΔ	63
4.1.3. Συνέπειες μη τήρησης των διατυπώσεων του άρθρου 686 ΚΠολΔ.....	65
4.1.4. Εκδίκαση με τήρηση πρακτικών και σύμπραξη γραμματέα· μαγνητοφώνηση διαδικασίας.....	69
4.1.5. Ορισμός προθεσμίας για την άσκηση αγωγής.....	76
4.1.6. Εξάρτηση ασφαλιστικού μέτρου από εγγυοδοσία....	84
4.2. Η ευρεία εξουσία του δικαστηρίου στο πεδίο της απόδειξης.....	87
4.2.1. Πιθανολόγηση, αυτεπάγγελτη ενέργεια του δικαστηρίου κατά τη συλλογή του πραγματικού υλικού και προαπόδειξη.....	90
4.2.2. Η αποδεικτική πρωτοβουλία του δικαστηρίου ως αντιστάθμισμα της δικονομικής απουσίας ορισμένου διαδίκου, ιδίως του καθ' ου επί παράλειψης κλήτευσής του (άρθρ. 687 § 1 ΚΠολΔ)	98
4.2.3. Ο συσχετισμός της αυτεπάγγελτης ενέργειας του δικαστηρίου στο πεδίο της απόδειξης με τη διακριτική του εξουσία να διαμορφώσει το περιεχόμενο του ασφαλιστικού μέτρου	101
4.3. Το περιεχόμενο της απόφασης του δικαστηρίου των ασφαλιστικών μέτρων	103

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ
ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ

Πέτρος Αλικάκος, Δ.Ν., Πρόεδρος Πρωτοδικών, Πρόεδρος του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης

Ασφαλιστικά μέτρα νομής 109

I. Εισαγωγή..... 109

II. Δικονομικά ζητήματα..... 110

III. Ουσιαστικά ζητήματα..... 115

 1. Οριοθέτηση από την οροφοκτησία..... 115

 2. Ρύθμιση της προστασίας στην περίπτωση της συννομής.. 119

 3. Τύχη και προστασία της νομής κατά τη λήξη ενοχικών σχέσεων..... 122

 α) Πώληση με παρακράτηση κυριότητας..... 122

 β) Μίσθωση και χρηματοδοτική μίσθωση..... 126

 γ) Χρησιδάνειο..... 129

 δ) Παρακατάθεση..... 131

 ε) Ανάκληση δωρεάς..... 131

 στ) Σύμβαση έργου..... 132

Παναγής Α. Χριστοδούλου, Επισκ. Λέκτορας Τμήματος Νομικής Philips University, Δ.Ν., Μεταδιδακτορικός Ερευνητής Νομικής Σχολής ΑΠΘ, Δικηγόρος

Η προσωρινή ρύθμιση κατάστασης επί ακινήτων..... 135

1. Εισαγωγή..... 135

2. Η προσωρινή ρύθμιση της καταστάσεως ως ουσιώδης έκφανση αποτελεσματικής προσωρινής δικαστικής προστασίας..... 138

3. Η σύνδεση της προσωρινής ρυθμίσεως της καταστάσεως με το ασφαλιστέο δικαίωμα..... 142

4. Η διακριτική ευχέρεια του δικαστηρίου και ο απαιτούμενος βαθμός δικανικής πεποιθήσεως για την διαταγή των προσωρινών μέτρων των άρθρ. 731 επ. ΚΠολΔ.....	146
5. Η προσωρινή ρύθμιση της καταστάσεως στο πεδίο του δικαίου των ακινήτων	151
5.1. Μισθωτικές έννομες σχέσεις.....	152
5.2. Σύμβαση κατασκευής έργου.....	157
5.3. Κοινωνία δικαιώματος επί ακινήτου.....	158
5.4. Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία	164
5.4.1. Νομολογιακά δεδομένα	168
5.5. Η προσωρινή ρύθμιση καταστάσεως στο πεδίο του γειτονικού δικαίου	175
5.5.1. Περιορισμοί του δικαιώματος κυριότητας	177
α. Ανοχή εκπομπών	177
β. Επιβλαβείς εγκαταστάσεις.....	183
γ. Κίνδυνος πτώσης οικοδομής.....	187
δ. Απαγόρευση εκσκαφής	189
ε. Μερική ανοικοδόμηση εντός γειτονικού ακινήτου	190
στ. Η χορήγηση αδείας διόδου	191
ζ. Ανοχή επισκευών σε γειτονικό ακίνητο	193
η. Ορόσημα όμορων ακινήτων.....	196
θ. Υποχρεώσεις από τη ροή υδάτων σε ακίνητα	197
6. Προσωρινή ρύθμιση καταστάσεως και κληρονομικές έννομες σχέσεις	199
7. Η αναστολή της αναγκαστικής εκτελέσεως ως προσωρινή ρύθμιση καταστάσεως.....	201
8. Συμπερασματικά.....	217

ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ

ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ

<i>Ιωάννης Στ. Δεληκωστόπουλος, Αναπληρωτής Καθηγητής Νομικής Σχολής Πανεπιστημίου Αθηνών, Δικηγόρος στον Άρειο Πάγο</i>	
Η συντηρητική κατάσχεση ακινήτων	221
I. Εν είδει προλεγομένων: Συντηρητική κατάσχεση κάθε κινητής και ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη ή προσημείωση υποθήκης;	221
II. Προϋποθέσεις του παραδεκτού. Διαδικαστικά ζητήματα	234
1. Αντικείμενο της συντηρητικής κατάσχεσης ακινήτων	234
2. Προϋποθέσεις του παραδεκτού της αιτήσεως. Επιβολή συντηρητικής κατάσχεσης επί ακινήτου. Δημοσιότητα	238
3. Αυτοδίκαιος χαρακτήρας της άρσης της συντηρητικής κατάσχεσης επί μη ασκήσεως αγωγής για την κύρια απαίτηση. Αίτηση του άρθρου 702 ΚΠολΔ.....	241
III. Αρμοδιότητα για την αναστολή εκτέλεσης συντηρητικής κατασχέσεως του άρθρου 724 ΚΠολΔ.....	244
1. Το βασικό λάθος ('Kardinalfehler') που έχει προκύψει από τις αποφάσεις των Εφετείων και οι δευτερογενείς επιπτώσεις του στον αναιρετικό έλεγχο	244
2. Η θέση μας από το παρελθόν.....	250
3. Συμπερασματικές παρατηρήσεις ως προς την αυτοδύναμη επιβολή συντηρητικής κατάσχεσης κατ' άρθρο 724 ΚΠολΔ	254
IV. Τροπή της συντηρητικής κατάσχεσης σε αναγκαστική κατάσχεση	259
V. Ο έλεγχος νομιμότητας από τον υποθηκοφύλακα και από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου.....	260

Βασίλειος Α. Χατζηϊωάννου , Αναπληρωτής Καθηγητής Νομικής Σχολής Δ.Π.Θ., Δικηγόρος	
Το ασφαλιστικό μέτρο της προσημείωσης υποθήκης (μετά το ν. 4842/2021)	265
I. Έννοια, περιεχόμενο και πρακτική σπουδαιότητα.....	265
II. Η κατ' αντιδικία χορήγηση προσημείωσης υποθήκης	268
1. Προϋποθέσεις.....	268
(α) Γενικά.....	268
(β) Ασφαλιζόμενη απαίτηση	269
(γ) Επικείμενος κίνδυνος της απαίτησης.....	270
2. Έννομο συμφέρον.....	271
3. Ενεργητική και παθητική νομιμοποίηση.....	272
4. Ρύθμιση της αρμοδιότητας μετά το ν. 4842/2021. Κριτική.....	275
5. Ορισμένο αίτησης	277
6. Περιεχόμενο απόφασης.....	279
III. Η συναινετική προσημείωση υποθήκης	280
IV. Η αυτοδύναμη εγγραφή προσημείωσης υποθήκης.....	281
V. Αντί επιλόγου.....	287
 Άννα Εμ. Πλεύρη , Επίκ. Καθηγήτρια Νομικής Σχολής Πανεπιστημίου Λευκωσίας, Εκλεγμένη Επίκ. Καθηγήτρια Νομικής Σχολής Α.Π.Θ.	
Η δικαστική μεσεγγύηση επί ακινήτων	289
I. Η δικαστική μεσεγγύηση ως ασφαλιστικό μέτρο εν γένει. Έννοια και λειτουργία.....	289
II. Πράγματα που τίθενται υπό δικαστική μεσεγγύηση	297
III. Γενικές προϋποθέσεις λήψης ασφαλιστικών μέτρων	299
IV. Προϋποθέσεις για τη λήψη του ασφαλιστικού μέτρου της δικαστικής μεσεγγύησης και περιπτώσεις στις οποίες μπορεί να διαταχθεί αυτό.....	301

V. Ευχέρεια ή μη του δικάζοντος δικαστηρίου να επιλέξει έτερο ασφαλιστικό μέτρο κατ' άρθρο 692 § 1 ΚΠολΔ	305
VI. Νομιμοποίηση και αρμοδιότητα του Δικαστηρίου.....	308
Α. Ενεργητική και παθητική νομιμοποίηση των διαδίκων.....	308
Β. Καθ' ύλην και κατά τόπον αρμοδιότητα του δικαστηρίου..	309
VII. Απόφαση επί της αίτησης για λήψη του ασφαλιστικού μέτρου της δικαστικής μεσεγγύησης	310
VIII. Εφαρμοζόμενες διατάξεις του ασφαλιστικού μέτρου της συντηρητικής κατάσχεσης σε αυτό της δικαστικής μεσεγγύησης.....	312
 <i>Ιωάννα Κολιλέκα, Ειρηνοδίκης</i>	
Σφράγιση, απογραφή και αποσφράγιση επί ακινήτων	317
I. Εισαγωγικές παρατηρήσεις	317
II. Η σφράγιση πραγμάτων.....	318
Α. Έννοια της σφραγίσεως	318
Β. Προϋποθέσεις.....	319
Γ. Διαδικασία.....	320
Δ. Έννομες συνέπειες της σφράγισης	322
III. Η απογραφή πραγμάτων	322
Α. Έννοια της απογραφής.....	322
Β. Διάδικοι	323
Γ. Διαδικασία.....	323
IV. Η αποσφράγιση πραγμάτων	325
Α. Έννοια της αποσφραγίσεως	325
Β. Προϋποθέσεις.....	325
Γ. Διαδικασία.....	326
V. Διαφορές σχετικές με τη σφράγιση, την απογραφή και την αποσφράγιση.....	328
VI. Αποτίμηση	329

ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ
ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ, ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΤΑΓΗ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΟ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Κωνσταντίνος Παπαχρήστου-Δημητράς, ΜΔΕ ΔΠΜΣ ΑΠΘ
Κτηματολόγιο, υπ. Δ.Ν. ΑΠΘ, Δικηγόρος

Ασφαλιστικά μέτρα επί ακινήτων στην τροχιά του Εθνικού Κτηματολογίου..... 333

I. Εισαγωγή στην προσωρινή προστασία ακινήτων σε καθεστώς κτηματολογίου..... 333

II. Καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο των ασφαλιστικών μέτρων που επάγονται σύσταση, αλλοίωση ή κατάργηση εγγραπτών δικαιωμάτων επί ακινήτων 338

III. Άρνηση καταχώρισης ασφαλιστικών μέτρων που επάγονται σύσταση, αλλοίωση ή κατάργηση εγγραπτών δικαιωμάτων επί ακινήτων 349

IV. Ασφαλιστικά μέτρα στο πλαίσιο κτηματολογικής δίκης..... 355

V. Απαγόρευση μεταβολής της νομικής κατάστασης ακινήτου δια της καταχωρίσεως προσωρινής διαταγής (ΚΠολΔ 691 Α § 3) 359

VI. Κατακλείδα 362

ΜΕΡΟΣ ΠΕΜΠΤΟ
Η ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΞΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΣΤΗ ΔΙΚΗ ΤΩΝ
ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Γεώργιος Ν. Διαμαντόπουλος, Καθηγητής Νομικής Σχολής Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, Δικηγόρος στον Άρειο Πάγο

Η διακριτική εξουσία του δικαστηρίου κατά την επιλογή και διαμόρφωση του περιεχομένου του διατασσόμενου ασφαλιστικού μέτρου επί ακινήτων..... 369

I. Προλεγόμενα..... 369

II. Νομική φύση της εξουσίας του δικαστηρίου προς επιλογή του «κατάλληλου ασφαλιστικού μέτρου» (άρθρ. 692 § 1 ΚΠολΔ)	372
III. Αναδίφηση νομολογιακών δεδομένων της διακριτικής εξουσίας του δικαστηρίου στην επιλογή του «κατάλληλου ασφαλιστικού μέτρου» στο πεδίο της ακίνητης περιουσίας..	381
α. Ο περιορισμός της δικαστικής διακριτικής εξουσίας εντός της κατηγορίας του ασφαλιστικού μέτρου (συντηρητικού/ ρυθμιστικού) που ζητείται από τον αιτούντα, κατά την κρατούσα θέση	381
β. Η αποδέσμευση της δικαστικής διακριτικής εξουσίας από το είδος του αιτούμενου ασφαλιστικού μέτρου, σύμφωνα με αντίθετη άποψη.....	391
γ. Η νομολογιακή αποτύπωση των περιορισμών από τον κανόνα του ηπιότερου μέτρου στην επιλογή και διαμόρφωση του περιεχομένου του ασφαλιστικού μέτρου που διατάσσεται επί ακινήτου.....	394
IV. Επίμετρο	397
Βιβλία του Διευθυντή της σειράς Γεωργίου Διαμαντόπουλου ..	399

Το ασφαλιστικό μέτρο της προσημείωσης υποθήκης (μετά το ν. 4842/2021)

Βασίλειος Α. Χατζηϊωάννου,
Αναπληρωτής Καθηγητής Νομικής Σχολής Δ.Π.Θ., Δικηγόρος

Ι. Έννοια, περιεχόμενο και πρακτική σπουδαιότητα

Για την εύρυθμη λειτουργία των συναλλαγών η συμβολή της προσημείωσης υποθήκης είναι αναμφισβήτητη, καθώς αποτελεί μέσο εμπορικής και εμπράγματης πίστης, ιδίως υπό τη μορφή της συναινετικής προσημείωσης ακινήτου οφειλέτη ή τρίτου έναντι χορήγησης πίστωσης ή δανείου από τον δανειστή.

Στο νομικό κόσμο η προσημείωση υποθήκης αποτελεί ασφαλιστικό μέτρο με το οποίο δεσμεύεται ακίνητο του οφειλέτη ή τρίτου που συναινεί¹ για να εξασφαλισθεί με αναγκαστική εκτέλεση σ' αυτό η προνομιακή ικανοποίηση χρηματικής ή μετατρέψιμης σε χρήμα απαίτησης του δανειστή², όταν στο μέλλον εξοπλισθεί με εκτελεστό τίτλο, που δικαιολογεί την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη (ΑΚ 1277). Έτσι, η προσημείωση αποτελεί υποθήκη εξαρτημένη από

1. Πρβλ. ως προς την παραχώρηση υποθήκης άρθρ. 1265 ΑΚ· ΑΠ 1095/2017, sakkoulas-online· ΑΠ 155/2017, ΕλλΔνη 2017.1433, σχόλιο Ι. Δεληκωστόπουλου· ΑΠ 341/2006, ΕλλΔνη 2008.215· ΑΠ 1096/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1709/1981, ΝοΒ 1983.194.

2. ΑΠ 1508/2011, ΝοΒ 2012.685· ΑΠ 410/2005, ΕλλΔνη 2006.1682 = sakkoulas-online· Τζίφρας, Ασφαλιστικά μέτρα⁴, 1985, σ. 132· Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κράνης) ΚΠολΔ ΙΙ², 2020, άρθρ. 706, αρ. 1· (-Απαλαγάκη)/Σταματόπουλος, Ο νέος ΚΠολΔ, Ερμηνεία κατ' άρθρο μετά τους ν. 4842 & 4855/2021, 2023, άρθρ. 706, αρ. 4· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 26. Ως προς την αποτιμητή σε χρήμα απαίτηση βλ. ΜΠρΜυτ 835/1972, ΕΕΝ 1973.352 = Δ 1973. 138: αίτηση εγγραφής προσημείωσης υποθήκης για εξασφάλιση απαίτησης απόδοσης ελαιολάδου που είχε στην κατοχή του ο καθ' ου ως αποθηκάριος σε ελαιοτριβείο.

την αναβλητική αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης³ της ασφαλιζόμενης απαίτησης και της εμπρόθεσμης τροπής της σε υποθήκη, που ανατρέχει στον χρόνο εγγραφής της προσημείωσης με αντίστοιχη προτεραιότητα στην υποθηκική τάξη⁴. Ο τελολογικός σύνδεσμος της προσημείωσης με την διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης υφαί-

3. Ως επιδίκαση νοείται και η αναγνώριση της απαίτησης: Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κράνης), ΚΠολΔ², 2020, άρθ. 724, αρ. 2· Κράνης, Συμβολή στην ερμηνεία του άρθρου 724 ΚΠολΔ, Αρμ 2020, σ. 1 επ., 2· Χατζηϊωάννου, Αυτοδύναμα Ασφαλιστικά Μέτρα, 2022, σ. 60· πρβλ. και Μπέη, ΠολΔ, άρθ. 706, σ. 371· Απ. Γεωργιάδη, ΕμπρΔ, 2010, σ. 1095 (σημ. 41)· Κώστα, Ζητήματα εκ του άρθρου 724 ΚΠολΔ ως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το ν. 4335/2015 (νομολογιακή προσέγγιση), ΕλλΔνη 2021, σ. 1359 επ., 1361 = sakkoulas-online· ΤρεφΑνΚρητ 57/2021, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΑΘ 9615/2001, ΕλλΔνη 2003.1420 = sakkoulas-online· ΑΠ 1000/2020, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 251/2020, ΕλλΔνη 2020.1426: «η χορήγηση στο δανειστή του δικαιώματος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης ... είναι ανεξάρτητη από την ύπαρξη εκτελεστού τίτλου κατά του οφειλέτη»· ΑΠ 1404/2007, ΤΝΠ Νόμος: «Ο όρος «επίδικαση» (...) νοείται με την ευρεία έννοια της τελεσίδικης δικαστικής βεβαίωσης της απαίτησης επί αντιστοίχου αιτήματος του δικαιούχου, που υποβλήθηκε προς διάγνωση ενώπιον του δικαστηρίου, το οποίο με απόφαση του βεβαίωσε την απαίτηση έστω και με αναγνωριστική διάταξη του, μη απαιτούμενης μόνο καταψηφιστικής, αφού και με την αναγνωριστική δικαστική διάταξη, το δικαστήριο, μετ' έλεγχο της συνδρομής των νομίμων όρων και προϋποθέσεων, προβαίνει σε επιδίκαση του ασκηθέντος με την αίτηση παροχής δικαστικής προστασίας αιτήματος, το οποίο μπορεί να συνίσταται και στην αναγνώριση ορισμένου δικαιώματος αιτούντος και της αντίστοιχης υποχρέωσης του καθού η αίτηση»· Αντιθ. (δεν αρκεί η αναγνωριστική απόφαση): Μητσόπουλος, Η αναγνωριστική αγωγή, (ανατ. 1989), σ. 220· Νίκας, ΠολΔ Ι², 2020, § 37, αρ. 20, σ. 539· ο ίδιος, ΕγχΠολΔ³, 2018, σ. 238· Καραμέρος, Η έννοια του όρου «οριστική απόφαση» στο άρθρο 724 ΚΠολΔ, ΧρΙΔ 2021.88 επ., 98.

4. ΑΚ 1272, 1277, 1323· ΟΛΑΠ 14/2006, ΝοΒ 2006.1264· ΑΠ 1095/2017, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1508/2011, ΝοΒ 2012.685· ΑΠ 33/1998, Δ 1998.661· ΑΠ 137/1977, ΝοΒ 1977.1145· ΕφΑΘ 9827/1996, ΝοΒ 1997.1134· ΜΕφΛαρ 93/2014, Δικογραφία 2015.334· ΜΠρΘεσ 10943/1999, Αρμ 2000.256 = sakkoulas-online· Απ. Γεωργιάδης, ΕμπρΔ², 2010, σ. 1086· Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κράνης) ΚΠολΔ ΙΙ², 2020, άρθ. 706, αρ. 1.

νεται από τον κανόνα ότι η ασφαλισμένη με προσημείωση απαίτηση, αναγγελλόμενη στην επισπευδόμενη σε βάρος του προσημειωμένου ακινήτου εκτελεστική διαδικασία (ΚΠολΔ 972 §1, 995 §5) κατατάσσεται προνομιακά αλλά τυχαία (ΚΠολΔ 1007 §1 εδ. γ΄ ΑΚ 1279) και οριστικοποιείται μόνο μετά την τελεσίδικη επιδίκασή της⁵.

Η δέσμευση του ακινήτου δυνάμει της προσημείωσης εκδηλώνεται διττώς. Αφενός παρακολουθηματικώς μετά την εγγραφή της προσημείωσης οποιαδήποτε διάθεση του ακινήτου γίνεται αυτοδικαίως από κοινού μαζί της⁶ και αφετέρου ο δανειστής που ασφαρίζεται με την προσημείωση υποθήκης αποκτά, ήδη από την εγγραφή της, δικαίωμα προτίμησης στον πίνακα διανομής του πλειστηριασματος που θα συνταχθεί, μετά την ενδεχόμενη κατάσχεση και τον πλειστηριασμό του προσημειούμενου ακινήτου⁷.

Τίτλο προς εγγραφή προσημείωσης υποθήκης (ΑΚ 1268, 1276) αποτελεί η δικαστική απόφαση που τη διατάσσει (ΑΚ 1274), η οριστική απόφαση που επιδικάζει την ασφαλιζόμενη απαίτηση και η διαταγή πληρωμής για χρηματική απαίτηση (ΚΠολΔ 724 §1). Δεν αποτελεί τέτοιο τίτλο η τελεσίδικη⁸ απόφαση.

5. ΑΚ 1277 §2· ΑΠ 1134/2012, ΕφΑΔ 2013. 360· ΑΠ 1767/2009, ΕλλΔνη 2010.728 = sakkoulas-online· ΑΠ 539/2006, Δ 2007.54· ΕφΑθ 3087/1999, ΕλλΔνη 2001.957 = sakkoulas-online· ΕφΑθ 8425/1979, ΝοΒ 1980.539· ΕφΑθ 1257/1981, ΝοΒ 1981.1108· βλ. και Μπρίνια, ΑναγκΕκτ IV²,1983, άρθ. 1007, §613, σ. 1911-1913· Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κράνης) ΚΠολΔ II²,2020, άρθ. 706, αρ. 6.

6. Ενδεικτ. ΑΠ 1093/2013, ΧρΙΔ 2014. 34: Η προσημείωση υποθήκης, αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης υπό αναβλητική αίρεση... η πλήρωση της αίρεσης δεν εμποδίζεται από το ότι το ακίνητο στο οποίο έχει εγγραφεί η προσημείωση περιήλθε στην κυριότητα άλλου.

7. Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 11.

8. Χαμηλοθώρης/(- Ορφανίδης), Ασφαλιστικά Μέτρα, 2023, σ. 218· Χατζηϊωάννου, Αυτοδύναμα ασφαλιστικά μέτρα, 2022, σ. 133 = sakkoulas-online.

II. Η κατ' αντιδικία χορήγηση προσημείωσης υποθήκης

1. Προϋποθέσεις

(α) Γενικά

Δεδομένου ότι το άρθρ. 706 ΚΠολΔ που αποτελεί την δικονομική ρύθμιση της προσημείωσης υποθήκης ως ασφαλιστικού μέτρου δεν περιέχει ειδική ρύθμιση για τις προϋποθέσεις εγγραφής της, οι προϋποθέσεις αυτές προβλέπονται από την γενική διάταξη του άρθρ. 682 ΚΠολΔ, δηλαδή θα πρέπει να πιθανολογείται η (χρηματική ή μετατρέψιμη σε χρήμα) απαίτηση για την εξασφάλιση της οποίας χορηγείται η προσημείωση και ο επικείμενος κίνδυνος της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Αυτονόητη άρρητη πρόσθετη προϋπόθεση είναι να υπάρχει σαφώς προσδιορισμένο ακίνητο δεκτικό προσημείωσης⁹, ώστε με την χορή-

9. Ανεπίδεκτα προσημείωσης υποθήκης τα πράγματα εκτός συναλλαγής (άρθρ. 966-971 ΑΚ, Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 42) καθώς και αγροτικό ακίνητο μεγαλύτερης έκτασης των 250 στρεμμάτων (άρθρ. 2 § 1 ν. 3250/1924, όπως αντικαταστάθηκε με το ν. 2148/1952). Ακίνητο δεκτικό προσημείωσης είναι ακίνητο δεκτικό εκποίησης, όπως και επί της επικαρπίας τους (άρθρ. 1259 ΑΚ) (Μπέης, ΠολΔ, Ασφαλιστικά Μέτρα (πριν το άρθρ. 706), σ. 323· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 36) ανεξάρτητα από το αν αυτή είναι μεταβιβαστή ή αμεταβίβαστη (αντιθ. Σπυριδάκης, Η προσημείωση υποθήκης, 2003, σ. 29-30 μόνον επί μεταβιβαστής επικαρπίας), οπότε η προσημείωση υποθήκης καταργείται με την κατάργηση της επικαρπίας. Αν η προσημείωση υποθήκης έχει εγγραφεί επί της ψιλής κυριότητας, η μεταγενέστερη απόσβεση της επικαρπίας συνεπάγεται επέκταση της προσημείωσης υποθήκης στην πλήρη κυριότητα: Σπυριδάκης, Η προσημείωση υποθήκης, 2003, σ. 37 και σημ. 14, σ. 50· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 37 μπορεί να εγγραφεί προσημείωση υποθήκης σε ιδανικό μέρος κυριότητας, με εξαίρεση όταν τούτο απαγορεύεται από το νόμο (π.χ. άρθρ. 1403 εδ. α' ΑΚ που αφορά στην επιλογή σύστημα κοινοκτημοσύνης από τους συζύγους· άρθρ. 20 π.δ. 22/30 Σεπτεμβρίου 1931 που αφορά στους όρους χορήγησης δανείου από κτηματικές τράπεζες). Ο δανειστής όμως δεν μπορεί να εγγράψει προσημείωση υποθήκης στο 50% του ακινήτου του οφειλέτη, όταν αυτό ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον οφειλέτη (Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 37-38 μ.π.π. στη σημ. 114).

γησης της να μπορεί δια της δέσμευσής του να εξασφαλιστεί η απαίτηση.

(β) Ασφαλιζόμενη απαίτηση

Ασφαλιζόμενη είναι η χρηματική ή μετατρέψιμη σε χρήμα απαίτηση του δανειστή¹⁰, η οποία μπορεί να είναι υπό αίρεση ή προθεσμία και ήδη μετά το ν. 4335/2015, μπορεί να είναι και μέλλουσα (ΚΠολΔ 682 §1) σε αρμονία με την διάταξη του άρθ. 1258 ΑΚ που προβλέπει ότι η υποθήκη ασφαρίζει και μέλλουσα απαίτηση¹¹. Απαίτηση ανύπαρκτη ή άκυρη δεν είναι δεκτική προσημείωσης υποθήκης και γενικώς ασφαλιστικού μέτρου, ενώ απαίτηση από ακυρώσιμη έννομη σχέση εξασφαλίζεται με προσημείωση υποθήκης, όσο δεν έχει ακυρωθεί¹². Επίσης, απαίτηση παραγεγραμμένη μπορεί να εξασφαλιστεί, εφόσον ο οφειλέτης δεν έχει προτείνει την ένσταση¹³. Στην παθητική εις ολόκληρον ενοχή η προσημείωση εξασφαλίζει απαίτηση κατά συγκεκριμένου συνοφειλέτη, χωρίς να αποκλείεται η εξασφάλιση της ίδιας απαίτησης σε ακίνητο έτερου συνοφειλέτη (482 ΑΚ)¹⁴. Γι' αυτό το λόγο, εξάλλου, ο αιτών πρέπει να επικαλείται απαίτηση για την εξασφάλιση της οποίας ζητείται το ασφαλιστικό μέτρο καθώς και στα περιστατικά βάσει των οποίων πιθανολογείται η γενεσιουργός αιτία ή η προέλευση αυτής¹⁵.

10. Βλ. ΜΠρΜυτ 835/1972, ΕΕΝ 1973.352 = Δ 1973. 138.

11. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κράνης) ΚΠολΔ ΙΙ², 2020, άρθ. 706, αρ. 5· Στ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 26-27 = sakkoulas-online.

12. Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 23.

13. Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 29 μ.π.π.· πρβλ. και ΑΚ 272 § 2.

14. Σταθόπουλος, Προσημείωση υποθήκης προς εξασφάλιση χρέους συνοφειλέτη ή τρίτου. Το αδιαίρετο της υποθήκης, Αφιέρωμα εις Γ. Οικονομόπουλο, 1981, σ. 305 επ. = Μελέτες ΙΙΙ σ. 212 επ., 220.

15. Τζίφρας, Ασφαλιστικά μέτρα⁴, 1985, σ. 133· Απαλαγάκη, Προσημείωση υποθήκης, η δικονομική της θεώρηση, 2005, σ. 136· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 22· ΜΠρΑθ 29396/1995, Δ 1996.644.

Όταν η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται για ορισμένο ποσό με την προσθήκη των λέξεων «εντόκως» ή άλλης παρεμφερούς έκφρασης, το ασφαλιζόμενο ποσό εκτείνεται και στους τόκους χωρίς να απαιτείται να αναφέρεται το ποσοστό του τόκου¹⁶, αρκεί να έχει υποβληθεί σχετικό αίτημα εκ μέρους του αιτούντος δανειστή¹⁷.

(γ) Επικείμενος κίνδυνος της απαίτησης

Ως επικείμενος κίνδυνος νοείται η προσεχής αποξένωση του οφειλέτη από την κατασχετή περιουσία του, έτσι ώστε να είναι αδύνατη η επίσπευση εναντίον του αναγκαστικής εκτέλεσης, όταν ο αιτών δανειστής αποκτήσει εκτελεστό τίτλο, μετά τον τερματισμό της διαγνωστικής δίκης¹⁸.

Κατά την εξειδίκευση της αόριστης νομικής έννοιας του επικείμενου κινδύνου, το δικαστήριο των ασφαλιστικών μέτρων μπορεί να κινηθεί με τρόπο ευρύ ή περιοριστικό. Στην πράξη, πάντως, η νομολογία είναι μάλλον περιοριστική λόγω ακριβώς του εξαιρετικού χαρακτήρα των ασφαλιστικών μέτρων. Για την στοιχειοθέτηση επικείμενου κινδύνου που δικαιολογεί την άδεια εγγραφής προσημείωσης υποθήκης απαιτούνται προπαρασκευαστικές ενέργειες προς εκποίηση ακινήτου (π.χ. ανάθεση σε μεσίτη, ανάρτηση πωλητηρίου, καταχώριση σχετικής αγγελίας)¹⁹, η οποία θα οδηγούσε την εναπομείνουσα περιουσία του οφειλέτη σε ανεπάρκεια. Επομένως, δεν συντρέχει επικείμενος κίνδυνος όταν πιθανολογείται: η αφηρημένη πρόθεση ή δυνατότητα

16. Σπυριδάκης, Η προσημείωση υποθήκης, 2003 σ. 65· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 24.

17. Τσικρικάς, Παρατ. στην ΜΠρΘεσ 2577/2010, ΕΠολΔ 2010. 716.

18. ΑΠ 251/2020, ΧρΙΔ 2021.110 (obiter dictum)· ΜΠρΛαμ 28/2013, ΤΝΠ Νόμος· ΕιρΧανίων 712/2013, ΝοΒ 2014.600. Βλ. και Απαλαγάκη, Προσημείωση υποθήκης, η δικονομική της θεώρηση, 2005, σ. 127· Σ. Πανταζόπουλο, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 49 = sakkoulas-online.

19. Χαμηλοθώρης/ (- Ορφανίδης), Ασφαλιστικά Μέτρα, 2023, σ. 256.

απαλλοτρίωσης ακινήτου²⁰, η ύπαρξη χρεών του οφειλέτη σε τρίτα πρόσωπα που θα έθεταν υπό αμφισβήτηση την ικανοποίηση της απαίτησης του αιτούντος, η ευδοκίμηση της κύριας αγωγής. Επίσης, η ελαττωμένη περιουσιακή κατάσταση ή η πιθανή και μόνο μελλοντική μεταβολή της περιουσιακής κατάστασης του οφειλέτη δεν αρκούν να δικαιολογήσουν την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης ή άλλου ασφαλιστικού μέτρου²¹. Και τούτο, διότι μια τέτοια εκδοχή θα δικαιολογούσε την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε κάθε περίπτωση ενδεχόμενης - κατά την κοινή πείρα - μεταβολής ή ελάττωσης της περιουσιακής κατάστασης των διαδίκων, κάτι που δεν ήταν στις προθέσεις του νόμου²². Οι ως άνω θέσεις είναι κρατούσες, αν και υποστηρίζεται η ανάγκη διεύρυνσης των περιπτώσεων επικείμενου κινδύνου και όταν πρόκειται για μη αμφισβητούμενη οφειλή, όταν έχει παρέλθει χρονικό διάστημα χωρίς εκπλήρωση της οφειλής και δεν υφίστανται λόγοι δικαιολογητικοί της άρνησης εκπλήρωσης²³.

2. Έννομο συμφέρον

Εκτός της πιθανολόγησης της απαίτησης και του επικείμενου κινδύνου, που αποτελούν ειδικές εκφάνσεις του εννόμου συμφέροντος του αιτούντος, πρόσθετο στοιχείο ειδικού εννόμου συμφέροντος είναι η έλλειψη τίτλου υποθήκης ή εγγραφής προσημείωσης υποθήκης. Επομένως, όταν ο δανειστής δεν έχει τίτλο ή δεν έχει τίτλο επαρκή για να εξασφαλίσει την απαίτησή του, έχει έννομο συμφέρον να ζητήσει την δικαστική άδεια για εγγραφή προσημεί-

20. Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 49· ΜΠρΕδεσ 178/2015, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΛαρ 574/2014, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΧαλκ 504/2013, ΤΝΠ Νόμος.

21. ΜΕφΛαρ 74/2021, ΕφΑΔ 2021.1378· ΜΕφΑθ 300/2019, ΕφΑΔ 2019.350· ΜΠρΑθ 240/2021, sakkoulas-online· ΜΠρΑθ 7076/2016, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΠειρ 389/2014, ΠειρΝ 2015.124· ΜΠρΞανθ 333/2014, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΖακυνθ 24/2014, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΧαλκ 504/2013, ΤΝΠ Νόμος.

22. ΜΠρΕδεσσας 1178/2015, ΤΝΠ Νόμος· ΕιρΛαμ 461/2019, sakkoulas-online.

23. Χαμηλοθώρης/(- Ορφανίδης), Ασφαλιστικά Μέτρα, 2023, σ. 257.

ωσης υποθήκης²⁴.

Κατά την πειστικότερη γνώμη η αδράνεια του οφειλέτη να ζητήσει την έκδοση διαταγής πληρωμής δεν αποκλείει το έννομο συμφέρον του προς άσκηση αίτησης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης²⁵.

Δεν έχει έννομο συμφέρον ο δανειστής όταν ο οφειλέτης έχει πτωχεύσει, ενώ εκκρεμεί η αγωγή του (αγωγή διάρρηξης), διότι αφενός την κύρια δίκη συνεχίζει αποκλειστικά ο σύνδικος, αφετέρου έχει επέλθει αναστολή των ατομικών διώξεων στην οποία περιλαμβάνεται και η προσημείωση υποθήκης.

3. Ενεργητική και παθητική νομιμοποίηση

Ενεργητικά νομιμοποιείται ο δανειστής ή περισσότεροι δανειστές της απαίτησης, ο ειδικός διάδοχος της απαίτησης μετά την εκκρεμοδικία της αίτησης (ΚΠολΔ 225, 325), ο μη δικαιούχος διάδικος που έχει αναλάβει εκ του νόμου την διαχείριση της περιουσίας του δανειστή, π.χ. ο σύνδικος²⁶, οι δανειστές του δικαιούχου της απαίτησης ως πλαγιαστικώς αιτούντες (ΚΠολΔ 72) αν ο δικαιούχος αμελεί να εγγράφει προσημείωση υποθήκης σε ακίνητο του οφειλέτη του

24. Π.χ. όταν ο τίτλος δεν εξασφαλίζει τον δανειστή με προνομιακή προτίμηση στη διανομή του πλειστηριάσματος ή όταν η διαταγή πληρωμής ακυρώθηκε για τυπικό λόγο μη αφορόντα στην απαίτηση, που αρκεί για να ανακληθεί η προσημείωση υποθήκης: Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κράνης) ΚΠολΔ², 2020, άρθ. 724, αρ. 1· Κράνης, Συμβολή στην ερμηνεία του άρθρου 724 ΚΠολΔ, Αρμ 2020.1 επ., 1· Για την ανάκληση των μέτρων αυτών, όταν ακυρώθηκε η διαταγή πληρωμής βλ. τον ίδιο, Συντηρητική κατάσχεση απαίτησης στα χέρια τρίτου με τίτλο διαταγής πληρωμής, ΕλλΔνη 2015, σ. 975 επ., 984, 985· Χατζηϊωάννου, Αυτοδύναμα ασφαλιστικά μέτρα, 2022, σ. 153-155· Σ. Πανταζόπουλο, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 52.

25. Μπέης, ΠολΔ, άρθ. 706, σ. 371· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 53· Χατζηϊωάννου, Αυτοδύναμα ασφαλιστικά μέτρα, 2022, σ. 153 επ.· πρβλ. ΜΕφΛαρ 74/2021, ΕφΑΔ 2021.1378· αντιθ. ΜΠρΚατ 17/1973, ΕλλΔνη 1974.190.

26. Πλεύρη, Μη δικαιούχοι και μη υπόχρεοι διάδικοι στην πολιτική δίκη, 2014, σ. 104· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 54.

(πρβλ. και άρθ. 1302,1303 § 1 ΑΚ)²⁷.

Η αίτηση εγγραφής προσημείωσης υποθήκης απευθύνεται εναντίον εκείνου, ο οποίος, σύμφωνα με τους ισχυρισμούς του αιτούντος, είναι ο οφειλέτης της απαίτησης, ενώ στην περίπτωση που η αίτηση ασκείται πλαγιαστικά, απευθύνεται κατά του οφειλέτη του οφειλέτη²⁸.

Το ακίνητο δεν απαιτείται να ανήκει στον οφειλέτη, αλλά μπορεί να ανήκει και σε τρίτο²⁹, οπότε πρέπει να γίνει η διάκριση αν συναινεί ή όχι στην εγγραφή της.

Η χορήγηση προσημείωσης επί ακινήτου τρίτου προς εξασφάλιση αλλότριου προς αυτόν χρέους είναι νόμιμη κατ' αρχήν μόνο εφόσον ο τρίτος συναινεί στην επιβάρυνσή του³⁰. Επομένως, η χορήγηση

27. Βαβούσκος, Η προσημείωση υποθήκης εις το ελληνικόν δίκαιον υπό το κράτος του νέου ΚΠολΔ ως διεμορφώθη τελικώς ούτος δια του ν.δ. 958/1971, Επισημονική Επετηρίς του ΑΠΘ εις μνήμην Κ. Καραβά, 1978, σ. 751 επ., 766· Απαλαγάκη, Προσημείωση υποθήκης, η δικονομική της θεώρηση, 2005, σ. 143 επ.· Τζίφρας, Ασφαλιστικά μέτρα⁴, 1985, σ. 137· του ιδίου, Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης, ΕΕΝ 1970.805 επ., 807· Πλεύρη, Μη δικαιούχοι και μη υπόχρεοι διάδικοι στην πολιτική δίκη, 2014, σ. 159-160, 163-164· ΜΠρΠατρ 1852/2010, ΕφΑΔ 2011.334-338· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 54-55· πρβλ. (ως προς την εφαρμογή του άρθ. 724 § 1 ΚΠολΔ) Χατζηγιάννου, Αυτοδύναμα Ασφαλιστικά Μέτρα, 2022, σ. 159. Η απόφαση που θα κάνει δεκτή την πλαγιαστική αίτηση θα διατάξει εγγραφή προσημείωσης υποθήκης όχι υπέρ του δανειστή, αλλά υπέρ του οφειλέτη αυτού, τα δικαιώματα του οποίου ασκήθηκαν πλαγιαστικά: Μπέης, ΠολΔ, Ασφαλιστικά Μέτρα (πριν το άρθ. 706), σ. 317· Τζίφρας, Ασφαλιστικά μέτρα⁴, 1985, σ. 137· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 55.

28. Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 56.

29. Δεν είναι τρίτος όποιος υπέχει υποχρέωση εκ του νόμου για την εξόφληση αλλοτρίου χρέους π.χ. ο ομόρρυθμος εταίρος για χρέη της ομόρρυθμης εταιρείας: Απαλαγάκη, Προσημείωση υποθήκης, η δικονομική της θεώρηση, 2005, σ. 157· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 59.

30. ΑΠ 155/2017, ΕφΑΔ 2018.57· ΑΠ 843/2011, ΧρΙΔ 2012.180· ΑΠ 1792/2007, ΧρΙΔ 2008. 596· ΑΠ 341/2006, ΧρΙΔ 2006.603· ΑΠ 410/2005, ΔΕΕ 2005.1082· ΑΠ 1709/1981, ΝοΒ 31.194· ΕφΑθ 3037/2001, ΕλλΔνη 2003.268· ΜΕφΑθ 1015/2018,

προσημείωσης επί ακινήτου τρίτου προς εξασφάλιση αλλότριου προς αυτόν χρέους είναι νόμιμη κατ' άρθ. 686 §8 ΚΠολΔ³¹.

Σε κατ' αντιδικία διεξαγόμενη δίκη ασφαλιστικών μέτρων προσημείωση σε ακίνητο τρίτου είναι επιτρεπτή μόνο εφόσον ο τρίτος είτε καταστεί εξ αρχής διάδικος³² (μη υπόχρεος καθ' ου η αίτηση) είτε (στην περίπτωση που ο αιτών δεν του απηύθυνε την αίτηση) παρέμβει προσθέτως στη σχετική δίκη και συναινέσει προς τούτο³³. Μόνο τότε δεν προσβάλλονται τα δικαιώματά του (ΚΠολΔ 692 § 5)³⁴. Πάντως, ο

ΕφΑΔ 2019.808· Μπέης, ΠολΔ, άρθ. 706, σ. 350· Τζίφρας, Ασφαλιστικά μέτρα⁴, 1985, σ. 138-139· Σπυριδάκης, Η προσημείωση υποθήκης, 2003, σ. 27 (σημ. 8).

31. Ήδη δεκτή με την ΑΠ 1709/1981, ΝοΒ 1983.194. Βλ. και ΑΠ 61/2021, ΤΝΠ Νόμος = sakkoulas-online: «για την παροχή της οφειλόμενης συναινέσεως πρέπει είτε ο δανειστής να καταθέσει αίτηση ενώπιον του αρμοδίου δικαστηρίου, να προσδιορισθεί δικάσιμος και να κληθεί ο οφειλέτης να παράσχει τη συναινέσή του για προσημείωση ή από κοινού να εμφανισθούν την ορισμένη ημέρα ενώπιον του αρμοδίου δικαστή για την παροχή της συναινέσεως. Επομένως, εάν ο οφειλέτης έχει υποσχεθεί στον δανειστή ότι θα συναινέσει στην εγγραφή προσημείωσης προς εξασφάλιση της απαιτήσεώς του, ο δανειστής, για να καταστεί δυνατή η παροχή της οφειλόμενης συναινέσεως, οφείλει να συμπράξει με έναν από τους προαναφερόμενους τρόπους για την εκπλήρωση της παροχής (συναινέσεως). Η υποχρέωση αυτή (σύμπραξης) του δανειστή συνάγεται από τη φύση της οφειλόμενης παροχής, δηλαδή της συναινέσεως να εγγραφεί κατόπιν δικαστικής απόφασης η προσημείωση, ως σύνθετης διαδικαστικής ενέργειας, που απαιτεί ως προηγούμενο όρο της υποβολής της σχετικής αιτήσεως στο αρμόδιο δικαστήριο, ενώπιον του οποίου οφείλει να προσέλθει ο οφειλέτης (με έναν από τους δύο προαναφερόμενους τρόπους) για να παράσχει τη συναινέσή του. Δηλαδή, η υποβολή πρώτα της αιτήσεως συνιστά αναγκαία εκ του νόμου προϋπόθεση για την εκπλήρωση της παροχής εκ μέρους του οφειλέτη».

32. ΑΠ 1095/2017, ΔΕΕ 2018.779· ΑΠ 843/2011, ΕλλΔνη 2012.1259 = sakkoulas-online· ΑΠ 1791/2007, ΕλλΔνη 2008.215 = sakkoulas-online· ΜΠρΚεφ 156/2013, ΤΝΠ Νόμος· Μπέης, ΠολΔ, Ασφαλιστικά Μέτρα (πριν το άρθ. 706), σ. 319· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 57· Πλεύρη, Μη δικαιούχοι και μη υπόχρεοι διάδικοι στην πολιτική δίκη, 2014, σ. 86 επ.

33. ΑΠ 341/2006, ΕλλΔνη 2008. 215· ΑΠ 410/2005, ΕλλΔνη 2006.1682.

34. Αν εγγραφεί προσημείωση υποθήκης σε ακίνητο τρίτου που δεν είναι

κανόνας της συναίνεσης του τρίτου κάμπτεται και έτσι χωρεί προσημείωση υποθήκης σε ακίνητο τρίτου ακόμα και χωρίς τη συναίνεσή του, όταν πιθανολογείται ότι το ακίνητο μεταβιβάστηκε στον τρίτο από τον οφειλέτη με εικονική δικαιοπραξία (οπότε αληθινός κύριος εξακολουθεί να είναι ο οφειλέτης) ή προς καταδολίευση του δανειστή (ΑΚ 939) ακόμα και σε χρόνο που εκκρεμεί η παυλιανή αγωγή και δεν έχει διαταχθεί η διάρρηξη με τελεσίδικη απόφαση³⁵.

4. Ρύθμιση της αρμοδιότητας μετά το ν. 4842/2021. Κριτική

Με το άρθ. 43 ν. 4842/2021 αποκλειστικώς καθ' ύλη αρμόδιο

κύριος, τότε ισχυροποιείται η εγγραφή με τη μεταγενέστερη απόκτηση του ακινήτου απ' αυτόν κατ' άρθ. 1271 ΑΚ που εφαρμόζεται και εδώ: ΜΠρΘεσ 1984/1980, Αρμ 1980.803· Αν εγγράφει προσημείωση υποθήκης σε βάρος τρίτου προσώπου αντί του οφειλέτη εκ παραδρομής, αυτή δεν είναι αυτοδίκαια άκυρη, αλλά ο τρίτος μπορεί να εναντιωθεί με βάση το άρθ. 692 § 5 ΚΠολΔ είτε με την άσκηση αίτησης ανάκλησης (άρθ. 696 § 1 ΚΠολΔ), είτε με την άσκηση ανακοπής (άρθ. 702 ΚΠολΔ): *Μπέης*, ΠολΔ, άρθ. 706, σ. 351· *Σ. Πανταζόπουλος*, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 40, 41.

35. ΑΠ 31/2009, ΕφΑΔ 2009.1394· ΠΠρΘεσ 32604/1999, Αρμ 2000.927· ΜΠρΘεσ 11513/2019, ΕλλΔνη 2020.821 = sakkoulas-online· ΜΠρΘεσ 4012/2014, Αρμ 2015.91, παρατ. *Ευθυμίου* = sakkoulas-online· ΜΠρΘεσ 6274/2013, ΕφΑΔ 2015.1169· ΜΠρΘεσ 115/2013, ΕλλΔνη 2013.514· ΜΠρΛαρ 431/2013, Δικογραφία 2015.194· ΜΠρΚαστ 38/2013, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΕδεσ 217/2012, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΑθ 2173/2011, ΝοΒ 2011.958· ΜΠρΣυρ 786/2011, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΘεσ 8/2009, Αρμ 2009.252· ΜΠρΒολ 1302/2001, ΑρχΝ 2001.650, σημ. *Χρ. Νικολαΐδη*· ΜΠρΤρικ 862/2000, ΑρχΝ 2001.677· ΜΠρΛαρ 1362/1998, ΑρχΝ 2000.825· ΜΠρΘεσ 318/1971, Αρμ 1971.547· ΜΠρΚαβ 25/1971, Αρμ 1971.639· *Τζίφρας*, Ασφαλιστικά μέτρα⁴, 1985, σ. 139· *Απαλαγάκη*, Προσημείωση υποθήκης, η δικονομική της θεώρηση, 2005, σ. 16 επ· *Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (- Κράνης)* ΚΠολΔ², 2020, άρθ. 706, αρ. 7· Αντιθ. (πριν διαταχθεί η διάρρηξη με τελεσίδικη απόφαση, το δικαστήριο δεν μπορεί να διατάξει εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ακίνητο τρίτου χωρίς τη συναίνεσή του)· *Μπέης*, ΠολΔ, Ασφαλιστικά μέτρα (πριν το άρθ. 706), σ. 326· ΜΠρΑθ 2749/2015, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΠειρ 4645/2011, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΑθ 3601/2008, ΕλλΔνη 2008.1111 = sakkoulas-online.

δικαστήριο για την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης και για την άρση της είναι το ειρηνοδικείο και μάλιστα ανεξάρτητα από το εάν πρόκειται για συναινετική ή κατ' αντιδικία διαδικασία. Μέχρι την τροποποίηση αυτή, προσημείωση υποθήκης χορηγούσε το ειρηνοδικείο κατόπιν συναίνεσης των μερών αλλά και όταν ήταν αρμόδιο για την κύρια υπόθεση, ενώ σε κάθε άλλη περίπτωση αρμόδιο ήταν το μονομελές πρωτοδικείο. Η νέα αυτή ρύθμιση, η οποία μετέβαλε νομοθετικό καθεστώς που ίσχυε από το 1968, θεσπίστηκε, κατά το νομοθέτη, ώστε να «αποφεύγονται η πολυδιάσπαση της διαδικασίας και η ταλαιπωρία συνηγόρων και πολιτών»³⁶. Όμως, η νέα αυτή ρύθμιση οδηγεί στην πολυδιάσπαση στην αποφυγή της οποίας αποσκοπούσε. Και τούτο, διότι, αν ο δανειστής επιδιώκει περισσότερα συντηρητικά ασφαλιστικά μέτρα επί ακινήτου του οφειλέτη, υπό το ισχύον καθεστώς θα πρέπει να ασκήσει δύο αιτήσεις, μια στο ειρηνοδικείο και μία στο μονομελές πρωτοδικείο, ενώ προηγουμένως η δίκη συγκεντρωνόταν είτε στο μονομελές πρωτοδικείο είτε στο ειρηνοδικείο, στις προαναφερθείσες εξαιρετικές περιπτώσεις.

Πρόσθετη επίπτωση της νέας ρύθμισης είναι ότι το τυπικώς ιεραρχικώς ανώτερο μονομελές πρωτοδικείο αποκλείεται από το να διατάξει αυτεπαγγέλτως προσημείωση υποθήκης κατ' άρθ. 692 §1 ΚΠολΔ στο πλαίσιο αίτησης συγγενούς συντηρητικού μέτρου (συντηρητικής κατάσχεσης ή δικαστικής μεσεγγύησης ή εγγυοδοσίας) κατ' άρθ. 692 §1 ΚΠολΔ για την οποία διατηρεί αρμοδιότητα, επειδή του έχει αφαιρεθεί η αρμοδιότητα ως προς την διαταγή προσημείωσης υποθήκης³⁷.

Σε κάθε περίπτωση, η ισχύουσα ρύθμιση δεν μετέβαλε την αρμοδιότητα του πολυμελούς πρωτοδικείου ή του δευτεροβαθμίου δικαστηρίου, ως δικαστηρίου κυρίας δίκης, το οποίο έχει αρμοδιότητα κατά τη συζήτηση της ουσίας της υπόθεσης να επιληφθεί αίτησης

36. Βλ. ΑιτΕ ν. 4842/2021, υπό άρθ. 44, σ. 100. Για κριτική στη ρύθμιση βλ. Χαμηλοθώρη/(-Ορφανίδη), Ασφαλιστικά Μέτρα, 2023, σ. 236-237.

37. Βλ. Φερεντίνου, Η διακριτική εξουσία του δικαστηρίου στη δίκη των ασφαλιστικών μέτρων, 2024, σ. 206 = sakkoulas-online.

προσημείωσης υποθήκης σε στάση δίκης.

Η τοπική αρμοδιότητα του καθ' ύλην αρμόδιου ειρηνοδικείου καθορίζεται από τις γενικές διατάξεις. Έτσι, αρμόδιο μπορεί να καταστεί το δικαστήριο της γενικής δωσιδικίας του καθ' ου (ΚΠολΔ 22)³⁸ ή η ειδική δωσιδικία της περιουσίας³⁹. Η ειδική αποκλειστική δωσιδικία του ακινήτου (ΚΠολΔ 29), κατά την πειστικότερη ερμηνεία, δεν εφαρμόζεται⁴⁰, αφού αφενός δεν πρόκειται για εμπράγματη διαφορά, αφετέρου είναι δυνατή η άσκηση αίτησης χωρίς αναφορά σε συγκεκριμένο ακίνητο με σκοπό τη χορήγηση γενικού τίτλου, με αποτέλεσμα να μην εντοπίζεται ο αναγκαίος σύνδεσμος με συγκεκριμένο τόπο. Αν, ωστόσο, αναφέρεται συγκεκριμένο ακίνητο, συντρέχει η αρμοδιότητα του τόπου, όπου βρίσκεται το προς προσημείωση ακίνητο (ΚΠολΔ 683 §4)⁴¹, ενώ δεν αποκλείεται να καταστεί αρμόδιο δικαστήριο εκείνο της κατοικίας του αιτούντος, εφόσον ο οφειλέτης προσέλθει και συναινέσει, οπότε από τεχνική άποψη στην περίπτωση αυτή θα πρόκειται για σιωπηρή παρέκταση αρμοδιότητας (ΚΠολΔ 42 §2).

Όσα αναφέρθηκαν σχετικά με την αρμοδιότητα έχουν αυξημένο ρόλο στην εξέλιξη της διαφοράς, αφού με το ν. 4842/2021 εισήχθη η ειδική κύρωση της απόρριψης της αίτησης, εφόσον το δικαστήριο είναι αναρμόδιο (ΚΠολΔ 683 §5), κάτι που ισχύει ασφαλώς και για τις αιτήσεις προσημείωσης υποθήκης.

5. Ορισμένο αίτησης

Η αίτηση προσημείωσης υποθήκης όπως η αίτηση κάθε ασφα-

38. ΕιρΠατρ 50/1975, ΕΕΝ 1975.906· ΜΠρΘεσ 2078/1973, Δνη 1974.116.

39. ΜΠρΠατρ 973/1988, ΝοΒ 1989. 277.

40. Χαμηλοθώρης/(-Ορφανίδης), Ασφαλιστικά Μέτρα, 2023, σ. 227· Αντιθ. Μπέης, Αι διαδικασίες ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου ΙΙ, 1969, σ. 299· Απαλαγάκη, Προσημείωση υποθήκης, η δικονομική της θεώρηση, 2005, σ. 120· ΜΠρΘεσ 3706/2014, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΛαμ 2594/2008, ΕφΑΔ 2010. 454, παρατ. Ηλιακόπουλου· ΜΠρΘεσ 1916/1972, Αρμ 1973.867.

41. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κράνης) ΚΠολΔ ΙΙ², 2020, άρθρ. 706, αρ. 8 μ.π.π.

λιστικού μέτρου είναι υποχρεωτικά έγγραφη (ΚΠολΔ 686), προς αποτροπή αιφνιδιασμών του αντιδίκου και για την ασφάλεια της διαδικασίας⁴². Δεδομένου ότι και την συγκεκριμένη δίκη διέπει η αρχή της συζητήσεως, για το ορισμένο της αίτησης ο αιτών οφείλει να αναφέρει κατά τρόπο σαφή την απαίτηση, την γενεσιουργό αιτία ή έννομη σχέση και το ακριβές ασφαλιστέο με προσημείωση ποσό (ΚΠολΔ 706 § 2)⁴³, το αν η απαίτηση είναι μέλλουσα ή ληξιπρόθεσμη και τον τρόπο που κατέστη αυτή ληξιπρόθεσμη, ενώ αν η απαίτηση προέρχεται από αδικοπραξία, πρέπει να αναφέρεται η παράνομη και υπαίτια πράξη, η πρόκληση ζημίας ο αιτιώδης σύνδεσμος⁴⁴.

Επίσης πρέπει να αναφέρονται τα περιστατικά που θεμελιώνουν τη νομιμοποίηση (ιδίως αν η ιδιότητα του οφειλέτη και του δανειστή της απαίτησης δεν προκύπτει αμέσως από τα ιστορούμενα) και το έννομο συμφέρον (ιδίως αν υπάρχει έτερος τίτλος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης), συγκεκριμένα περιστατικά επικείμενου κινδύνου της απαίτησης (π.χ. ο καθ' ου έχει βάλει πωλητήριο, αυξάνει τα χρέη του προς τρίτους κ.λπ.).

Δεν απαιτείται να εξειδικεύει το ακίνητο στο οποίο ζητείται να γίνει η εγγραφή της προσημείωσης υποθήκης⁴⁵, καθώς είναι δυνατή η

42. Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 19. Η δυνατότητα υποβολής προφορικής ανταίτησης της προσημείωσης υποθήκης που είχε εισαχθεί στα ασφαλιστικά μέτρα με το άρθ. 23 ν. 4509/2017 καταργήθηκε με το άρθ. 45 ν. 4842/2021 από την 1.1.2022 (άρθ. 120).

43. Όταν η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται για ορισμένο ποσό αυτό καλύπτει και τους τόκους της ασφαλιζόμενης απαίτησης, αποτελώντας το ανώτατο όριο μέχρι το οποίο ο δανειστής θα ικανοποιηθεί προνομιακά από το ακίνητο: ΑΠ 52/2003, ΕλλΔνη 2003.1370· ΑΠ 399/2001, ΑρχΝ 2002.635.

44. ΜΠρΑθ 29396/1995, Δ 1996. 644· Χαμηλοθώρης/ (-Ορφανίδης), Ασφαλιστικά Μέτρα, 2023, σ. 252.

45. ΜΠρΠειρ 71/1999, ΕλλΔνη 1999. 1627· ΕιρΧαν 712/2013, ΝοΒ 2014. 600· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 34-35 = sakkoulas-online· Χαμηλοθώρης/ (- Ορφανίδης), Ασφαλιστικά Μέτρα, 2023, σ. 258. Κατ' άλλη άποψη, αν

έκδοση γενικού τίτλου εγγραφής προσημείωσης επί κάθε ακινήτου του οφειλέτη⁴⁶. Αν βάσει του εν λόγω γενικού τίτλου ο αιτών δανειστής προχωρήσει σε εγγραφή προσημείωσης σε πλείονα ακίνητα του καθ' ου οφειλέτη, τότε ο τελευταίος μπορεί με μεταρρυθμιστική αίτησή του να ζητήσει τον περιορισμό της εγγραφής σε λιγότερα ή σε ένα μόνο ειδικώς προσδιορισμένο ακίνητο το οποίο διασφαλίζει επαρκώς την απαίτηση (696 § 3, 702 §3 ΚΠολΔ)⁴⁷.

6. Περιεχόμενο απόφασης

Η απόφαση που διατάσσει την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης πρέπει να προσδιορίζει το χρηματικό ποσό (σε ευρώ ή σε ξένο νόμισμα) που ασφαρίζεται με την εγγραφή (ΚΠολΔ 706 § 2) και αν παρέλειψε να το προσδιορίσει, τότε παραμένει ανενεργή και θα πρέπει να συμπληρωθεί αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν υποβολής σχετικής αίτησης διόρθωσης (ΚΠολΔ 315) που εκδικάζεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων⁴⁸.

στην αίτηση δεν αναφέρεται συγκεκριμένο ακίνητο, διατάσσεται εγγραφή προσημείωσης σε κάθε ακίνητο του καθ' ου εντός της περιφέρειας του δικάζοντος δικαστηρίου: ΜΠρΘεσ 24000/2002, Αρμ 2003.77, παρατ. *Τριανταφυλλίδη*.

46. ΜΠρΑθ 24000/2002, Αρμ 2003.77, παρατ. *Τριανταφυλλίδη*. ΜΠρΠειρ 71/1999, ΕλλΔνη 1999.1627· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 35· *Τζίφρας*, Ασφαλιστικά μέτρα⁴, 1985, σ. 136· *Βαβούσκος*, Η προσημείωση υποθήκης εις το ελληνικόν δίκαιον υπό το κράτος του νέου ΚΠολΔ ως διεμορφώθη τελικώς ούτος δια του ν.δ. 958/1971, Επιστημονική Επετηρίς του ΑΠΘ εις μνήμην Κ. Καραβά, 1978, σ. 751 επ., 769· *Σπυριδάκης*, Η προσημείωση υποθήκης, 2003, σ. 34· *Μπέης*, ΠολΔ, άρθ. 706, σ. 349 μ.π.· *Διαμαντάκος*, Η δ' εγγραφής προσημείωσης υποθήκης ασφαλιστέα απαίτηση, ΕΕΝ 1969, σ. 505 επ., 507· Αντίθ. *Απαλαγάκη*, Προσημείωση υποθήκης, η δικονομική της θεώρηση, 2005, σ. 138 επ.: πρέπει να εξειδικεύεται το ακίνητο με επίκληση της αρχής της ειδικότητας και της δημοσιότητας καθώς και της ρύθμισης του άρθ. 692 § 3 ΚΠολΔ.

47. *Απαλαγάκη*, Προσημείωση υποθήκης, η δικονομική της θεώρηση, 2005, σ. 140-141 (σημ. 91).

48. *Μπέης*, ΠολΔ, Ασφαλιστικά Μέτρα (πριν το άρθ. 706), σ. 324· Κεραμεύς/

Η απόφαση που διατάσσει την αίτηση εγγραφής προσημείωσης υποθήκης καθορίζει, εκτός από την ασφαλιστέα απαίτηση, και τους τόκους, ενώ όπως προαναφέρθηκε, δεν χρειάζεται να περιγράψει ειδικά και λεπτομερώς το ακίνητο που θα επιβαρυνθεί. Αν δεν εξειδικεύεται στην απόφαση το ακίνητο, επιτρέπεται η εγγραφή επί παντός ακινήτου του οφειλέτη⁴⁹.

Η απόφαση μπορεί να εξαρτήσει την ισχύ της από την άσκηση κύριας αγωγής για την ασφαλιζόμενη απαίτηση μέσα σε ορισμένη προθεσμία (ΚΠολΔ 693) ή από την χορήγηση εγγυοδοσίας (ΚΠολΔ 694).

III. Η συναινετική προσημείωση υποθήκης

Όπως ήδη αναφέρθηκε η συναλλακτική αξία της συναινετικής προσημείωσης υποθήκης είναι αναμφισβήτητη κι εκεί οφείλεται η διάδοσή της στην πράξη η οποία έτρεξε πιο γρήγορα από την θεωρία για την καθιέρωση και στην αποδοχή της. Και τούτο, διότι τη θεωρία είχε φέρει σε αμηχανία η αντιμετώπιση της συναίνεσης του οφειλέτη ή του τρίτου στην εγγραφή της προσημείωσης, αφού η προσημείωση αντιμετωπιζόταν στο νόμο ως ασφαλιστικό μέτρο που ξέφευγε της διάθεσης των διαδίκων και η συναίνεσή τους αναιρούσε την προϋπόθεση του επικείμενου κινδύνου. Κατά μία εκδοχή, η συναίνεση αποτελεί αποδοχή της αίτησης, δηλαδή του δικαιώματος προσωρινής δικαστικής προστασίας του δανειστή με τη μορφή προσημείωσης υποθήκης⁵⁰. Η θέση αυτή δεν είναι πειστική, διότι προϋποθέτει

Κονδύλης/Νίκας (-Κράνης) ΚΠολΔ II², 2020, άρθ. 706, αρ. 10· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 86.

49. Τζίφρας, Ασφαλιστικά μέτρα⁴, 1985, σ. 141· Σ. Πανταζόπουλος, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 87.

50. ΜΠρΜυτ 835/1972, ΕΕΝ 1973.352 = Δ 1973. 138· Κεραμεύς/ Κονδύλης/ Νίκας (- Κράνης), άρθ. 706 αριθ. 9· Βερβεσός, Ουσιώδη δικονομικά ζητήματα της διαδικασίας των ασφαλιστικών μέτρων, Δ 1971.530 επ., 560-561· βλ. όμως Ράμμο, Εγχειρίδιον αστικού δικονομικού δικαίου, 1982, σ. 1845, ο οποίος κάνει λόγο για αναγνώριση της απαίτησης.

ότι ο επικείμενος κίνδυνος της απαίτησης ως προϋπόθεση ασφαλιστικού μέτρου, αποτελεί στοιχείο της βασιμότητας και όχι διαδικαστική προϋπόθεση της δίκης ασφαλιστικών μέτρων. Όμως αποδοχή της αίτησης δεν νοείται επί διαδικαστικής προϋπόθεσης επί της οποίας δεν υφίσταται εξουσία διάθεσης⁵¹. Κατά την ορθή εκδοχή, η συναίνεση αποτελεί δικαστική ομολογία των κρίσιμων πραγματικών γεγονότων που στηρίζουν την αίτηση για εγγραφή προσημείωσης, τόσο της απαίτησης όσο και του επικείμενου κινδύνου⁵², οπότε ο δικαστής δεσμεύεται κατ' άρθ. 352 ΚΠολΔ. Η ύπαρξη δικαστικής ομολογίας αποστραφεί εν προκειμένω από το δικαστήριο τη δυνατότητα να διατάξει άλλο ασφαλιστικό μέτρο⁵³. Ταυτόχρονα, τα μέρη εκδηλώνουν βούληση λήψης μόνο του συγκεκριμένου ασφαλιστικού μέτρου, κάτι που είναι δικονομικώς επιτρεπτό. Κι μολονότι το δικαστήριο θεωρητικώς δεν μπορεί να στερηθεί της ευχέρειάς του να διατάξει άλλο μέτρο κατ' άρθ. 692 §1 ΚΠολΔ, τούτο φαίνεται αδικαιολόγητο και άσκοπο μετά από την συναίνεση των μερών⁵⁴.

IV. Η αυτοδύναμη εγγραφή προσημείωσης υποθήκης

Κατ' άρθ. 724 §1 ΚΠολΔ είναι δυνατή από τον δανειστή η εγγραφή

51. Πρβλ. αντί άλλων, *Κολοτούρο*, Η αναγνώρισις της αγωγής κατά τον ΚΠολΔ, 2021, σ. 245.

52. *Ορφανίδης*, Η ομολογία στην πολιτική δίκη, 1987, σ. 217 επ. Χαμηλοθώρης/(-*Ορφανίδης*), Ασφαλιστικά Μέτρα, 2023, σ. 240.

53. Χαμηλοθώρης/(- *Ορφανίδης*), Ασφαλιστικά Μέτρα, 2023, σ. 241.

54. Οι ανωτέρω σκέψεις αναμένεται συντόμως να αποτελούν ιστορία καθώς με το σχέδιο του Υπουργείου Δικαιοσύνης με τίτλο: «Ενίσχυση δικηγορικής ύλης: Ρυθμίσεις για τα σωματεία, τα κληρονομητήρια, τις αποδοχές και αποποιήσεις κληρονομιών» (βλ. αυτό εις <http://www.opengov.gr/ministryofjustice/?p=17176>) σχεδιάζεται η μεταβίβαση της αρμοδιότητας της συναινετικής προσημείωσης και της εξάλειψής της από τα ειρηνοδικεία σε δικηγόρους. Η δημόσια διαβούλευση του σχεδίου νόμου ολοκληρώθηκε στις 28.2.2024 και κατά το χρόνο σύνταξης της παρούσης, το ως άνω σχέδιο νόμου δεν είχε ακόμα ψηφιστεί.

προσημείωσης υποθήκης με διαταγή πληρωμής ή οριστική απόφαση όχι μόνο καταψηφιστική⁵⁵ αλλά ακόμα και αναγνωριστική⁵⁶.

55. Η άποψη ότι η καταψηφιστική απόφαση αποτελεί τη μόνη οριστική απόφαση-τίτλο αυτοδύναμων ασφαλιστικών μέτρων επικρατεί στη θεωρία: *Νίκας*, ΠολΔ Ι², 2020, § 37, αρ. 20, σ. 539· *Ορφανίδης*, Η αναστολή εκτελέσεως για ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων μετά το ν. 4335/2015, 2017, σ. 76· *Απαλαγάκη (Τριανταφυλλίδης/Ρεντούλης)*, ΕρμΚΠολΔ ΙΙ⁶, 2019, άρθ. 724, αρ. 1· *Διαμαντόπουλος*, Αστικό Δικονομικό Δίκαιο & Νομολογιακό γίνεσθαι, 2019, σ. 434· *Τσικρικάς*, Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης κατά το άρθρο 724 § 1 ΚΠολΔ επί τη βάσει οριστικής δικαστικής αποφάσεως, η οποία εκδόθηκε πριν από την 1.1.2016 (γνμδ.), ΕΠολΔ 2018, σ. 281 επ., 286· *Σ. Πανταζόπουλος*, Προσημείωση υποθήκης, 2022, σ. 111 επ.· *ο ίδιος*, Παρατηρήσεις στην ΑΠ 251/2020, ΕλλΔνη 2020.1432 επ.· *Κατηφόρης*, σημ. στη ΤρΕφΑθ 450/2022 ΕλλΔνη 2023. 1697· *Καραμέρος*, Η έννοια του όρου «οριστική απόφαση» στο άρθρο 724 ΚΠολΔ, ΧρΙΔ 2021, σ. 88 επ., 95-99· *Κατράς*, παρατ. στην ΤρΕφΘεσ 2480/2017 ΕλλΔνη 2017.1741 επ., 1742· *Ευθυμίου*, Η απαγόρευση διάθεσης στον ΚΠολΔ, 2018, σ. 127· *ο ίδιος*, παρατ. στη ΜΠρΑθ 1295/2018, ΕφΑΔΠολΔ 2019.1198 επ., 1199· *Φραγκιουδάκη*, Η οριστική απόφαση ως τίτλος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης και επιβολής συντηρητικής κατάσχεσης μετά την τροποποίηση του άρθρου 724 ΚΠολΔ με το ν. 4335/2015, ΝοΒ 2019.13 επ., 13 και 16· *Καστανίδης*, Αρνητική αναγνωριστική αγωγή, 2019, σ. 42 (σημ. 41)· *ο ίδιος*, Ζητήματα από την κατάσχεση μελλοντικής απαίτησης στα χέρια τρίτου (ΚΠολΔ 982 επ.) και προσωρινή έννομη προστασία του καθ' ου η εκτέλεση. Σκέψεις με αφορμή την με αριθμό 4026/2020 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, ΕΠολΔ 2021.30 επ., 35 (σημ. 32)· *Ζωτιάδης*, Παρατ. στη ΜΠρΑθ 3204/2020, ΕΠολΔ 2020.157· *Παπαχρήστου-Δημητράς*, Το πρακτικό διαμεσολάβησης ως τίτλος ανάκλησης του επιβληθέντος κατ' άρθρο 724 ΚΠολΔ ασφαλιστικού μέτρου, εις συλλογικό έργο: «Εθνικό Κτηματολόγιο και Διαμεσολάβηση», 2021, σ. 197 επ., 202· *ο ίδιος*, Παρατ. στην ΕφΘεσ 1259/2020, ΕλλΔνη 2021.130 επ., 132· Αντίθ. *Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κράνης)* ΚΠολΔ², 2020, άρθ. 724, αρ. 2· *Κράνης*, Συμβολή στην ερμηνεία του άρθρου 724 ΚΠολΔ, Αρμ 2020, σ. 1 επ., 2· *Κώστα*, Ζητήματα εκ του άρθρου 724 ΚΠολΔ ως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το ν. 4335/2015 (νομολογιακή προσέγγιση), ΕλλΔνη 2021.1359 επ., 1360-1361· *Χατζηϊωάννου*, Αυτοδύναμα Ασφαλιστικά Μέτρα, 2022, σ. 56 επ. με εκτενή παρουσίαση των αντίθετων θέσεων και επιχειρημάτων· πρβλ. και *Μπέη*, ΠολΔ, άρθ. 706, σ. 371.

56. Η άποψη υπέρ της αναγνωριστικής οριστικής απόφασης ως τίτλου αυτο-

Σκοπός της διάταξης αυτής είναι η αποτελεσματική εξασφάλιση χρηματικής απαίτησης του δανειστή με «αυτοδύναμο» τρόπο, δηλαδή με βάση τίτλο απευθείας από το νόμο χωρίς ανάγκη προηγούμενης απόφαση ασφαλιστικών μέτρων και μάλιστα αμέσως, χωρίς προδικασία⁵⁷. Περαιτέρω, σκοπός της καθιέρωσης της οριστικής απόφασης

δύναμων ασφαλιστικών μέτρων επικρατεί στη νομολογία: ΤρΕφΑθ 809/2022, ΤΝΠ Νόμος· ΤρΕφΑθ 450/2022, ΕλλΔνη 2023.1691, σημ. *Κατηφόρη* = sakkoulas-online· ΤρΕφΑθ 1970/2021, ΤΝΠ ΔΣΑ· ΤρΕφΑνΚρητ 57/2021, ΤΝΠ Νόμος· ΤρΕφΔωδ 118/2021, ΤΝΠ QUALEX· ΤρΕφΛαρ 190/2020, ΕφΑΔΠολΔ 2021.101· ΤρΕφΑθ 5672/2019, ΤΝΠ QUALEX· ΜΕφΑθ 2669/2023, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΑθ 1814/2023, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΑθ 1313/2022, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΑθ 349/2022, ΕλλΔνη 2023. 479· ΜΕφΛαμ 74/2021, ΕφΑΔΠολΔ 2021.1378· ΜΕφΠειρ 526/2020, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΔωδ 205/2020, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΔωδ 98/2020, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΛαρ 6/2019, ΕφΑΔΠολΔ 2019.87 = ΕλλΔνη 2019.173· ΜΠρΑθ 625/2022, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΘεσ 8501/2018, Αρμ 2020.2066· βλ. ήδη και την ΑΠ 927/2021 ΕπΑκ 2021.795, παρατ. *Χατζηγιάννου*, η οποία φαίνεται να τοποθετείται –εμμέσως πλην σαφώς– υπέρ της άποψης ότι και η οριστική αναγνωριστική απόφαση είναι νόμιμος τίτλος των κατ’ άρθ. 724 § 1 αυτοδύναμων ασφαλιστικών μέτρων· Αντιθ. (μόνο καταψηφιστική) ΤρΕφΑθ 261/2021, ΤΝΠ QUALEX· ΤρΕφΑθ 6451/2019, ΤΝΠ QUALEX· ΤρΕφΑθ 2549/2019, ΤΝΠ QUALEX· ΜΕφΑθ 1224/2023, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΚρήτ 12/2020, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΠειρ 320/2021, ΤΝΠ QUALEX· ΜΠρΑθ 3204/2020, ΕΠολΔ 2020.157, παρατ. *Ζωτιάδη*· ΜΠρΑθ 1295/2018 ΕφΑΔΠολΔ 2019.1196, παρατ. *Ευθυμίου*· πρβλ. και ΠΠρΚέρκ 525/2019, ΤΝΠ Νόμος· Αναφορά στην άποψη υπέρ της καταψηφιστικής απόφασης, χωρίς όμως να την υιοθετούν βλ. στις ΑΠ 1000/2020, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 251/2020, ΕλλΔνη 2020.1426· ΤρΕφΘεσ 1259/2020, ΤΝΠ QUALEX: «Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, αρκεί, κατά το γράμμα της, αλλά και την τελλογία της, η έκδοση μίας απλώς οριστικής δικαστικής απόφασης, και ως τέτοια νοείται, κατά μία άποψη, μόνο η καταψηφιστική απόφαση».

57. Η κατ’ άρθ. 1308 ΑΚ υποχρέωση κοινοποίησης στο μη συναινούντα στην εγγραφή προσημείωσης οφειλέτη αντιγράφου της περίληψης (ΕφΠατρ 751/2007, ΑχΝομ 2008.113), η παράλειψη της οποίας εξάλλου δεν επιφέρει ακυρότητα της εγγραφής (ΕφΑιγ 69/2019, ΤΝΠ Νόμος) επίσης δεν μεταβάλλει την ως άνω θέση, αφού η κοινοποίηση, εφόσον πραγματοποιηθεί, λαμβάνει χώρα μετά την εγγραφή, μέσα σε οκτώ ημέρες. Στην πράξη ο οφειλέτης συχνά λαμβάνει

ως τίτλου επιβολής αυτοδύναμων μέτρων είναι η επέκταση της αποτελεσματικής διασφάλισης των απαιτήσεων και στους δανειστές που έχουν οριστική απόφαση, πλέον αυτών που είχαν διαταγή πληρωμής⁵⁸. Πλεονέκτημα της αυτοδύναμης επιβολής είναι ο αιφνιδιασμός του επιτήδειου οφειλέτη και η αποτροπή αποξένωσης, απόκρυψης ή επιβάρυνσης της περιουσίας του για όσο χρόνο ο δανειστής αδυνατεί να ικανοποιήσει την απαίτηση με αναγκαστική εκτέλεση⁵⁹.

Οι ανωτέρω νομοθετικοί σκοποί του άρθ. 724 ΚΠολΔ όπως ισχύει, εξυπηρετούνται αποτελεσματικότερα όχι ασφαλώς με τη συρρίκνωση του πεδίου εφαρμογής του δια του περιορισμού της δυνατότητας αυτοδύναμων μέτρων μόνο για τους δανειστές απαίτησης που έχει επιδικαστεί με καταψηφιστική απόφαση, θέση που συναντά σοβαρές επιφυλάξεις αντισυνταγματικότητας⁶⁰, αλλά με την δυνατότητα επιβολής τους για ασφαλιστέες απαιτήσεις που έχουν διαγνωστεί (και όχι απλώς πιθανολογηθεί) και με αναγνωριστική απόφαση. Ούτε η διάταξη του άρθ. 724 ΚΠολΔ ούτε το όλο σύστημα των άρθ. 682 επ. ΚΠολΔ εξαρτά την επιβολή των αυτοδύναμων ασφαλιστικών μέτρων από την προηγούμενη εξασφάλιση από τον δανειστή εκτελεστού τίτλου ή δυνάμει εκτελεστού τίτλου ως προς την απαίτηση, αλλά αρκείται στην διάγνωσή της με την οποία υποκαθίσταται η δικαστική απαγγελία ασφαλιστικών μέτρων. Ο δανειστής - κάτοχος οριστικής απόφασης οποιασδήποτε μορφής με την οποία δεν πιθανολογείται απλώς αλλά έχει διαγνωστεί τουλάχιστον σε πρώτο βαθμό χρηματική

γνώση της εγγραφής προσημείωσης μεταγενέστερα, ενδεχομένως με αφορμή την επίσπευση αναγκαστικής εκτέλεσης στο πράγμα (*Ορφανίδης*, Συγκρούσεις συμφερόντων δανειστών στην αναγκαστική εκτέλεση, 2004, σ. 122· βλ. επίσης περιστατικά της ΕφΠατρ 751/2007, ανωτ.).

58. ΑΠ 1000/2020, ΤΝΠ Νόμος = sakkoulas-online· ΑΠ 251/2020, ΕλλΔνη 2020.1426, με αναφορές στην ΑιτΕ ν. 4335/2015.

59. Χατζηϊωάννου, Αυτοδύναμα Ασφαλιστικά Μέτρα, 2022, σ. 34 μ.π.π.

60. Βλ. σχετικώς Χατζηϊωάννου, Αυτοδύναμα Ασφαλιστικά Μέτρα, 2022, σ. 68-73.

απαίτηση, μπορεί να την εξασφαλίσει, όπως ακριβώς θα μπορούσε να την εξασφαλίσει με αίτηση και απόφαση ασφαλιστικών μέτρων, και πριν ακόμα από την εκκρεμοδικία της κύριας δίκης. Άλλωστε, το γεγονός ότι ο νομοθέτης του ν. 4842/2021 τελικώς απέφυγε να περιλάβει την αρχική πρόταση νομοθετικού αποκλεισμού της αναγνωριστικής απόφασης⁶¹ ενισχύει την θέση ότι και η αναγνωριστική οριστική απόφαση αποτελεί τίτλο εγγραφής προσημείωσης υποθήκης.

Η τελεσίδικη δικαστική απόφαση δεν αποτελεί τίτλο αυτοδύναμης εγγραφής προσημείωσης αλλά υποθήκης (ΑΚ 1263). Ακόμα όμως και αν γινόταν δεκτή η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης βάσει τελεσίδικης απόφασης, και πάλι θα πρέπει να γίνει σε τέτοιο χρόνο, ώστε η τροπή της να λάβει χώρα μέσα σε ενενήντα ημέρες από την τελεσιδικία (ΑΚ 1323 αρ. 2 σε συνδ. με άρθ. 1277), αλλιώς κινδυνεύει να εξαλειφθεί (ΑΚ 1330 αρ. 3). Μετά την πάροδο και της ανωτέρω προθεσμίας είναι αμφίβολη η σκοπιμότητα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης, αφού θα ήταν αντίθετη στις ανωτέρω διατάξεις.

Η αλλοδαπή απόφαση ή διαταγή πληρωμής, από την κήρυξη της ως εκτελεστή, ανεξάρτητα του βαθμού ωριμότητάς της, αποτελεί τίτλο εγγραφής προσημείωσης υποθήκης⁶².

Τα έννομα συμφέροντα του οφειλέτη - καθ' ου προστατεύονται με τη χορήγηση ειδικού ένδικου βοηθήματος αναστολής ή και

61. Βλ. άρθ. 53 σχεδίου νόμου με τίτλο: «Ταχεία πολιτική δίκη, προσαρμογή των διατάξεων της πολιτικής δικονομίας για την ψηφιοποίηση της πολιτικής δικαιοσύνης και άλλες τροποποιήσεις στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας», όπως τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση στις 19.8.2021 μέχρι και της 2.9.2021 αναρτημένο εις <http://www.opengov.gr/ministryofjustice/?p=15212>.

62. Όμως όταν η αλλοδαπή απόφαση έχει κηρυχθεί εκτελεστή χωρίς να έχει καταστεί τελεσίδικη, η τροπή της προσημείωσης αυτής σε υποθήκη θα πρέπει να γίνεται ενενήντα ημέρες από την επέλευση στην ημεδαπή των κυρίων συνεπειών του ουσιαστικού δεδικασμένου και της εκτελεστότητας, ώστε να αποδίδεται έμπρακτα η εξομοίωση του αλλοδαπού με τον ημεδαπό τίτλο αυτοδύναμης προσημείωσης υποθήκης: Χατζηϊωάννου, Αυτοδύναμα Ασφαλιστικά Μέτρα, 2022, σ. 149.

ανάκλησης της προσημείωσης υποθήκης κατ' άρθ. 724 §2 ΚΠολΔ, αν πιθανολογείται η εξόφληση ή η ανυπαρξία, ολική ή εν μέρει, της απαίτησης για την οποία έχει εκδοθεί η οριστική απόφαση ή η διαταγή πληρωμής ή αν η απαίτηση δεν κινδυνεύει⁶³. Επίσης, το δικαστήριο⁶⁴ μπορεί να περιορίσει την εκτέλεση σε ορισμένα περιουσιακά στοιχεία, αν πιθανολογείται ότι τα στοιχεία αυτά είναι επαρκή για την

63. Για την τελευταία αυτή άρρητη προϋπόθεση αναστολής/ανάκλησης της αυτοδύναμης προσημείωσης υποθήκης: ΑΠ 927/2021, ΕπΑκ 2021.795 παρατ. Χατζηϊωάννου = sakkoulas-online· ΑΠ 1000/2020, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 251/2020, ΕλλΔνη 2020.1426, παρατ. Σ. Πανταζόπουλου· ΤρΕφΑθ 2535/2021, ΤΝΠ QUALEX· ΤρΕφΑθ 1970/2021, ΤΝΠ ΔΣΑ· ΤρΕφΑιγ 69/2021, ΤΝΠ Νόμος· ΤρΕφΔωδ 118/2021, ΤΝΠ QUALEX· ΤρΕφΑθ 2226/2020, ΤΝΠ QUALEX· ΤρΕφΛαρ 190/2020, ΕφΑΔΠολΔ 2021.101· ΤρΕφΑθ 5519/2018, ΤΝΠ QUALEX· ΤρΕφΘεσ 2480/2017, ΕλλΔνη 2017.1741, παρατ. Κατρά· ΜΕφΑθ 1963/2023, ΤΝΠ Νόμος ΜΕφΑθ 1814/2023, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΑθ 1313/2023, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΑθ 1224/2023, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΘεσ 440/2021, ΤΝΠ QUALEX· ΜΕφΘεσ 49/2021, ΤΝΠ QUALEX· ΜΕφΑθ 570/2020, ΤΝΠ QUALEX· ΜΕφΘεσ 1485/2020, ΤΝΠ QUALEX· ΜΕφΠειρ 526/2020, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΑνΚρήτ 129/2020, ΤΝΠ QUALEX· ΜΕφΔωδ 205/2020, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΔωδ 98/2020, ΤΝΠ Νόμος· ΜΕφΑθ 300/2019, ΕφΑΔΠολΔ 2019.350· ΜΕφΛαρ 6/2019, ΕφΑΔΠολΔ 2019.87 = ΕλλΔνη 2019.173· ΜΕφΔωδ 158/2019, Αρμ 2019.733· ΠΠρΑθ 208/2021 (αδημ.)· ΜΠρΠατρ 665/2021, ΤΝΠ ΔΣΑ· ΜΠρΛαμ 28/2021, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΑθ 5673/2019, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΑθ 1653/2017, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΒολ 87/2016, ΕλλΔνη 2016.844· Κράνης, Συντηρητική κατάσχεση χρηματικής απαίτησης στα χέρια τρίτου με τίτλο διαταγή πληρωμής, ΕλλΔνη 2015.975 επ., 980· ο ίδιος, Συμβολή στην ερμηνεία του άρθρου 724 ΚΠολΔ, Αρμ 2020.1 επ., 4· Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κράνης), ΚΠολΔ², 2020, άρθ. 724, αρ. 5· Χατζηϊωάννου, Αυτοδύναμα Ασφαλιστικά Μέτρα, 2022, σ. 195 επ.· Ευθυμίου, Παρατ. στη ΜΠρΑθ 1295/2018, ΕφΑΔΠολΔ 2019.1198 επ., 1201· Κώστα, Ζητήματα εκ του άρθρου 724 ΚΠολΔ ως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το ν. 4335/2015 (νομολογιακή προσέγγιση), ΕλλΔνη 2021, σ. 1359 επ., 1364· Παπαχρήστου-Δημητράς, Το πρακτικό διαμεσολάβησης ως τίτλος ανάκλησης του επιβληθέντος κατ' άρθρο 724 ΚΠολΔ ασφαλιστικού μέτρου εις (συλλογικό έργο) «Εθνικό Κτηματολόγιο και Διαμεσολάβηση», 2021, σ. 197 επ., 212-214.

64. Για την εκτενή συζήτηση σχετικά με το καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο βλ. Χατζηϊωάννου, Αυτοδύναμα Ασφαλιστικά Μέτρα, 2022, σ. 174 επ.

εξασφάλιση της απαίτησης.

V. Αντί επιλόγου

Στην παρούσα φάση εξέλιξης του δικαίου των ασφαλιστικών μέτρων, ιδιαίτερο ενδιαφέρον ως προς την προσημείωση υποθήκης έχουν τα ακόλουθα σημεία:

(α) Η συναινετική προσημείωση υποθήκης, ως μέσο εμπορικής και εμπράγματης πίστης «αποδικαστικοποιείται» πλήρως και διακρίνεται πλέον σαφώς από την κατ' αντιδικία προσημείωση που διατηρεί τον χαρακτήρα του συντηρητικού ασφαλιστικού μέτρου.

(β) Η προσημείωση υποθήκης προκρίνεται ως κατάλληλο ασφαλιστικό μέτρο και κατά τρίτου προς τον οποίο μεταβιβάστηκε εικονικά ή καταδολιευτικά ακίνητο οφειλέτη, ακόμα και πριν την έκδοση σχετικής τελεσίδικης διαπλαστικής απόφασης.

(γ) Προσημείωση υποθήκης χωρίς πιθανολόγηση εξαιρετικών περιστατικών επικείμενης αποξένωσης του καθ' ου από την ακίνητη περιουσία του δεν είναι εφικτή, καθώς η νομολογία είναι διστακτική στο να διατάσσει εγγραφή επί περιουσίας οφειλετών ελαττωμένης περιουσιακής κατάστασης.

(δ) Το μονομελές πρωτοδικείο, έχοντας απωλέσει την σχετική καθ' ύλην αρμοδιότητα, δεν έχει διακριτική εξουσία κατ' άρθ. 692 §1 ΚΠολΔ να διατάξει προσημείωση υποθήκης, όταν δικάζει αίτηση για άλλο συγγενές συντηρητικό μέτρο.

(ε) Η αυτοδύναμη προσημείωση υποθήκης είναι εξαιρετικά διαδεδομένη στην πράξη μετά το ν. 4335/2015 λόγω της προσθήκης της οριστικής απόφασης ως τίτλου προσημείωσης υποθήκης και της εξοικείωσης των δικηγόρων με την λειτουργία της, γεγονός που αντικατοπτρίζεται στην ραγδαία αύξηση της σχετικής νομολογίας. Η επικράτηση στη νομολογία της άποψης ότι τίτλο αυτοδύναμης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης συνιστά και η αναγνωριστική οριστική απόφαση ενισχύει την προστασία του δανειστή και προάγει τον σκοπό του άρθ. 724 ΚΠολΔ.

