



CYPRVS AETERNA

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΩΝ

Υπηρεσία Ερευνών, Μελετών και Εκδόσεων

ΘΕΜΑ ΕΡΕΥΝΑΣ:

Νομοθετικές διατάξεις σε κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης σχετικά με τη δυνατότητα του ενυπόθηκου δανειστή να προβαίνει σε ιδιωτικό πλειστηριασμό ενυπόθηκης ιδιοκτησίας πριν από την εκδίκαση του νόμιμου ποσού οφειλής από εθνικό δικαστήριο και ενώ εκκρεμεί αγωγή

Αίτημα από:
κ. Σταύρο Παπαδούρη,
βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Λεμεσού,
Κίνημα Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών

Εποπτεία έρευνας: Ανθή Τοφαρή

Έρευνα και σύνταξη κειμένων:
Αντιγόνη Χάσικου, Θεάνθη Χρίστου

Μάρτιος 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος	2-3
Ανάλυση-πόρισμα από τη μελέτη των απαντήσεων	4-6
Συνοπτικές απαντήσεις ανά χώρα	7-22

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στα πλαίσια της συζήτησης στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού προτάσεων νόμου που αφορούν την αναθεώρηση του πλαισίου αναδιαρθρώσεων πιστωτικών διευκολύνσεων, ο βουλευτής Εκλογικής Περιφέρειας Λεμεσού του Κινήματος Οικολόγων-Συνεργασία Πολιτών κ. Σταύρος Παπαδούρης ζήτησε από τον Τομέα Ερευνών και Μελετών τη διεξαγωγή έρευνας για τις νομοθετικές ρυθμίσεις που ισχύουν σε άλλα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης αναφορικά με τη δυνατότητα του πιστωτή (ενυπόθηκου δανειστή) να προβαίνει σε ιδιωτικό πλειστηριασμό ενυπόθηκης ιδιοκτησίας πριν από την εκδίκαση του νόμιμου ποσού οφειλής από εθνικό δικαστήριο και ενώ εκκρεμεί αγωγή.

Στην Κυπριακή Δημοκρατία, με βάση τον περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων Νόμο, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να προχωρήσει στη διαδικασία πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου σε περίπτωση υπερημερίας, «[...] ως αποτέλεσμα της οποίας ολόκληρο το ενυπόθηκο χρέος καθίσταται πληρωτέο και η υπερημερία αφορά σε περίοδο όχι μικρότερη των εκατόν είκοσι (120) ημερών από την ημερομηνία που αυτό καθίσταται πληρωτέο, δυνάμει των όρων της σύμβασης [...]». Το δικαίωμα αυτό παρέχεται στον ενυπόθηκο δανειστή πριν από την εκδίκαση του νόμιμου ποσού οφειλής από εθνικό δικαστήριο και ενώ εκκρεμεί αγωγή.

Σύμφωνα με την ίδια νομοθεσία, παρέχεται στον ενυπόθηκο οφειλέτη το δικαίωμα αποζημίωσης, αν κατά την εκδίκαση του νόμιμου ποσού οφειλής σε μεταγενέστερο στάδιο, μετά τον πλειστηριασμό, αποδειχθεί ότι το εν λόγω ποσό οφειλής ήταν μικρότερο.

Για σκοπούς εκπόνησης της έρευνας, στάλθηκε σχετικό αίτημα στο Ευρωπαϊκό Κέντρο Κοινοβουλευτικής Έρευνας και Τεκμηρίωσης (ECPRD), που περιλάμβανε το ακόλουθο ερώτημα:

- Υπάρχουν πρόνοιες στη νομοθεσία της χώρας σας που παρέχουν στον πιστωτή (ενυπόθηκο δανειστή) το δικαίωμα να προβαίνει σε πλειστηριασμό της ενυπόθηκης ιδιοκτησίας πριν από την εκδίκαση του νόμιμου ποσού οφειλής και ενώ εκκρεμεί αγωγή; Αν ναι, αναφέρετε τις βασικές πρόνοιες.

Στη συνέχεια παρατίθεται η ανάλυση-πόρισμα που προκύπτει από τη μελέτη των σχετικών με το πιο πάνω ερώτημα απαντήσεων που διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία

Ερευνών, Μελετών και Εκδόσεων από το ECPRD.

Τέλος, ακολουθούν συνοπτικά ανά χώρα όλες οι απαντήσεις των κρατών μελών της ΕΕ που ανταποκρίθηκαν στο αίτημά μας. Οι αναλυτικές απαντήσεις έχουν αποσταλεί στον βουλευτή ηλεκτρονικά.

**ΑΝΑΛΥΣΗ-ΠΟΡΙΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΛΕΤΗ ΤΩΝ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ ΠΟΥ
ΔΙΑΒΙΒΑΣΤΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ
ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ**

Από το δίκτυο του Ευρωπαϊκού Κέντρου Κοινοβουλευτικής Έρευνας και Τεκμηρίωσης καταγράψαμε τις απαντήσεις που απέστειλαν δεκαοκτώ (18) χώρες οι οποίες ανταποκρίθηκαν στο σχετικό αίτημα που στάλθηκε (*ECPRD Request: 5249*). Από τις εν λόγω απαντήσεις προκύπτουν τα ακόλουθα:

Στις περισσότερες χώρες ο ενυπόθηκος δανειστής δεν έχει το δικαίωμα να προβαίνει σε πλειστηριασμό της ενυπόθηκης ιδιοκτησίας, χωρίς την έκδοση εκτελεστού τίτλου ή πριν από την εκδίκαση του νόμιμου ποσού οφειλής από εθνικό δικαστήριο. Ωστόσο, κάποιες χώρες διαφοροποιούνται ως ακολούθως:

Στην **Ολλανδία** ο ενυπόθηκος δανειστής δε χρειάζεται πρώτα να προσφύγει στο δικαστήριο, για να αποκτήσει εκτελεστό τίτλο. Αυτή η ειδική εξουσία του ενυπόθηκου δανειστή ονομάζεται «δικαίωμα άμεσης εκτέλεσης». Επίσης, το ενυπόθηκο ακίνητο μπορεί να πωληθεί και με ιδιωτική πώληση, αλλά μόνο με άδεια του Πρωτοδικείου.

Στη **Σλοβακία** ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να εκπλειστηριάσει το ακίνητο χωρίς δικαστική απόφαση, σύμφωνα με τον νόμο για εκούσιους πλειστηριασμούς. Εάν όμως έχουν παραβιαστεί οι διατάξεις του νόμου ή εάν αμφισβητηθεί η εγκυρότητα της σύμβασης εξασφαλίσεων, το πρόσωπο που ισχυρίζεται ότι θίγονται τα δικαιώματά του μπορεί να ζητήσει από το δικαστήριο να ακυρώσει τον πλειστηριασμό εντός τριών μηνών.

Στην **Κροατία** οι διάδικοι με γραπτή συμφωνία μπορούν να διακόψουν τη διαδικασία πώλησης του ακινήτου πριν από την ορισμένη ημερομηνία πλειστηριασμού και να προχωρήσουν σε πώληση του ακινήτου σε ορισμένο χρόνο διαμέσου εξουσιοδοτημένου προσώπου, δικαστικού μεσολαβητή, συμβολαιογράφου ή άλλου. Επιπρόσθετα, προβλέπεται στη νομοθεσία η δυνατότητα σύναψης δικαστικής ή συμβολαιογραφικής συμφωνίας για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή οποιωνδήποτε δικαιωμάτων του ενυπόθηκου οφειλέτη στον ενυπόθηκο δανειστή.

Το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή για αποζημίωση μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης ασκείται με θεσμοθετημένες διαδικασίες που διαφέρουν από χώρα σε χώρα. Μερικά παραδείγματα είναι τα ακόλουθα:

Στην **Αυστρία** ο ενυπόθηκος δανειστής και ο οφειλέτης μπορούν να συμφωνήσουν σε εξώδικη εκποίηση της ακίνητης ιδιοκτησίας. Ωστόσο, δεν υπάρχει νομολογία που να επιτρέπει τον ιδιωτικό πλειστηριασμό της ενυπόθηκης ιδιοκτησίας, ενώ εκκρεμεί δικαστική αγωγή για το οφειλόμενο ποσό.

Στη **Γαλλία** ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να προχωρήσει στην εκποίηση του ακινήτου, μόνο αν έχει εκτελεστό τίτλο (δικαστική απόφαση). Η πώληση του ακινήτου μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν από την ολοκλήρωση της ακροαματικής διαδικασίας προσανατολισμού, αν ο οφειλέτης αιτηθεί φιλική πώληση.

Στη **Γερμανία**, εάν το χρέος που εξασφαλίζεται με υποθήκη δεν εξυπηρετηθεί εντός της προθεσμίας που αναφέρεται στη δανειακή σύμβαση, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να προχωρήσει με εκποίηση του ακινήτου και πώλησή του μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης. Για την εκτέλεση απαιτείται η έκδοση εκτελεστού τίτλου είτε από το δικαστήριο είτε από συμβολαιογράφο.

Στην **Ιρλανδία** ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να υποβάλει αίτηση στο δικαστήριο για έκδοση διατάγματος κατοχής της ενυπόθηκης ιδιοκτησίας, πράγμα που σημαίνει ότι δύναται να λαμβάνει ενοίκιο ή κέρδη, αν υπάρχουν. Χωρίς την έκδοση διατάγματος κατοχής ο πιστωτής δε δύναται να αποκτήσει κατοχή του ακινήτου, εκτός εάν ο οφειλέτης συναινέσει σε αυτό. Μετά την έκδοση δικαστικής απόφασης για κατοχή, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να πωλήσει υπό ορισμένους όρους το ακίνητο.

Στην **Ιταλία** οι δανειακές συμβάσεις με υποθήκη θεωρούνται «εκτελεστοί τίτλοι». Μετά από διάταξη που εισήχθη στη σχετική νομοθεσία το 2016, δανειστής και οφειλέτης μπορούν να εντάξουν στη δανειακή σύμβαση ρητή ρήτρα στη βάση της οποίας, σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων του οφειλέτη, το ακίνητο μπορεί να περιέλθει στην κατοχή του ενυπόθηκου δανειστή ή να πωληθεί και το προϊόν της πώλησης να μεταβιβαστεί σε αυτόν προς εξόφληση του συνολικού χρέους.

Στη **Λιθουανία**, εάν ο οφειλέτης δεν εκπληρώσει την υποχρέωσή του εντός της προθεσμίας που αναφέρεται στη δανειακή σύμβαση, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί

να αιτηθεί μέσω συμβολαιογράφου την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου με δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό.

Στην **Ουγγαρία**, εάν ο ενυπόθηκος οφειλέτης καθυστερήσει την εξόφληση του χρέους, ο δανειστής μπορεί να ακυρώσει τη δανειακή σύμβαση. Σε αυτή την περίπτωση ολόκληρο το ποσό θεωρείται άμεσα οφειλόμενο και ο πιστωτής μπορεί να προβεί σε μέτρα για κατάσχεση του ακινήτου. Η κατάσχεση του ακινήτου πραγματοποιείται μετά από αίτημα του δικαστικού επιμελητή προς την Εποπτική Αρχή Ακινήτων για καταγραφή του δικαιώματος εκτέλεσης στο Μητρώο Ακινήτων.

Κατόπιν αιτήματος των διαδίκων, ο δικαστικός επιμελητής μπορεί να προβεί στην πώληση του ακινήτου χωρίς πλειστηριασμό, αλλά με την επιφύλαξη των διατάξεων περί πλειστηριασμού, στην εκτιμηθείσα αξία που ορίζουν οι διάδικοι.

Στη **Ρουμανία** το επιβαρυμένο περιουσιακό στοιχείο μπορεί να αγοραστεί από τον ενυπόθηκο δανειστή μόνο σε δημόσιο πλειστηριασμό. Μπορεί επίσης να αποκτηθεί χωρίς πλειστηριασμό μέσω άμεσης πώλησης, μόνο εάν αγαθά του ίδιου είδους πωλούνται σε ρυθμιζόμενη αγορά που καθορίζει τις τιμές τους.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΑΝΑ ΧΩΡΑ



Αυστρία

Ο ενυπόθηκος και ο οφειλέτης μπορούν να συμφωνήσουν σε εξώδικη εκποίηση του ακινήτου. Ωστόσο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 1371 του Γενικού Αστικού Κώδικα (ABGB), ο πιστωτής δεν μπορεί να πωλήσει το ακίνητό του αυθαίρετα ή σε τιμή που καθορίζεται εκ των προτέρων ή να το κρατήσει για τον εαυτό του προς ικανοποίηση της απαίτησής του.

Τα όρια της πιο πάνω νομοθεσίας ερμηνεύονται πολύ στενά από το Ανώτατο Δικαστήριο: Για να είναι αποτελεσματική μια συμφωνία πώλησης πρέπει να προβλέπει την αποτελεσματική προστασία των συμφερόντων του οφειλέτη. Η διακριτική ευχέρεια του ενυπόθηκου δανειστή για εκποίηση της ενυπόθηκης ιδιοκτησίας θα ήταν αυθαίρετη κατά την έννοια του άρθρου 1371. Η συμφωνία ότι η ιδιωτική εκτέλεση της υποθήκης πρέπει να γίνει «όσο το δυνατό καλύτερα» δεν πληροί τις απαιτήσεις του άρθρου 1371 του ABGB, διότι ο οφειλέτης δεν μπορεί να προστατευθεί επαρκώς από την κατασπατάληση των περιουσιακών του στοιχείων. Ο ενυπόθηκος οφειλέτης πρέπει να έχει πιο αποτελεσματικά μέσα για τη βελτιστοποίηση των εσόδων από την πώληση, όπως να καλέσει έναν εμπειρογνώμονα, για να καθορίσει την αγοραία αξία ή να προτείνει υποψήφιους αγοραστές.

Δεν υπάρχει γνωστή νομολογία σχετικά με το αν μπορεί ήδη να εξεταστεί το ενδεχόμενο ιδιωτικού πλειστηριασμού της ενυπόθηκης ιδιοκτησίας, ενώ εκκρεμεί δικαστική αγωγή για το οφειλόμενο ποσό.



Γαλλία

Στη Γαλλία ο «ενυπόθηκος δανειστής» μπορεί να δεσμεύσει ένα ακίνητο, όταν έχει εκτελεστό τίτλο.

Για να πωλήσει το υποθηκευμένο ακίνητο, ο πιστωτής πρέπει να αναμένει την ακροαματική διαδικασία προανατολισμού. Σύμφωνα με το άρθρο R. 322-15 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, κατά την ακροαματική διαδικασία ο δικαστής, αφού

ακούσει τα μέρη που είναι παρόντα ή τους εκπροσώπους τους και διαπιστώσει ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις, αποφασίζει για τυχόν διαφορές και παρεμπόπτες αξιώσεις και εξωδικαστική πώληση, εγκρίνοντας τη φιλική πώληση κατόπιν αιτήματος του οφειλέτη ή με εντολή της αναγκαστικής πώλησης. Σε αυτή την περίπτωση ο δικαστής μεριμνά για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πώλησης υπό ικανοποιητικές συνθήκες, λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του ακινήτου, τις οικονομικές συνθήκες της αγοράς και την πιθανή επιμέλεια του οφειλέτη.

Κατά συνέπεια, η πώληση μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν από την ακρόαση προσανατολισμού, εάν ο οφειλέτης αιτηθεί φιλική πώληση από τον δικαστή.

Κατά την ακροαματική διαδικασία, ο δικαστής πρέπει να κατευθύνει την υπόθεση είτε προς φιλική πώληση είτε προς αναγκαστική πώληση, αφού ελέγξει ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις πριν από την εφαρμογή της κατάσχεσης και αφού αποφανθεί για τις πιθανές αμφισβητήσεις από τον οφειλέτη ή/και τους εγγεγραμμένους πιστωτές.



Γερμανία

Οι νομικές ρυθμίσεις για τα στεγαστικά δάνεια βρίσκονται στα άρθρα 1113-1190 του Γερμανικού Αστικού Κώδικα (BGB). Στο γερμανικό δίκαιο η υποθήκη αποτελεί βοηθητικό μέσο εξασφάλισης, δηλαδή πρέπει να βασίζεται σε συγκεκριμένη αξίωση. Η αξίωση προς εξασφάλιση πρέπει να είναι επαρκώς ορισμένη. Ειδικότερα, το ύψος της απαίτησης πρέπει να είναι καθορισμένο.

Εάν το χρέος που εξασφαλίζεται με την υποθήκη δεν εξυπηρετηθεί εντός της προθεσμίας, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα ικανοποίησης της απαίτησής του με εκποίηση του ακινήτου μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης.

Η εκτέλεση απαιτεί αρχικά την ύπαρξη εκτελεστού τίτλου (δικαστικής απόφασης). Εάν ο ενυπόθηκος πιστωτής επιθυμεί να ασκήσει το εμπράγματο δικαίωμα ρευστοποίησης από την υποθήκη, απαιτείται εμπράγματος τίτλος (δικαστική απόφαση) που θεμελιώνει το δικαίωμα ρευστοποίησης της υποθήκης (άρθρο 1147 του Γερμανικού Αστικού Κώδικα). Εκτελεστός τίτλος μπορεί να προκύψει και από συμβολαιογραφική πράξη.

Εκτός από τον εκτελεστό τίτλο, για την εκτέλεση απαιτείται ρήτρα εκτέλεσης, δηλαδή η έκδοση εκτελεστού αντιγράφου του τίτλου από το δικαστήριο ή τον συμβολαιογράφο. Ο αναγκαστικός πλειστηριασμός βασίζεται στις διατάξεις του νόμου περί αναγκαστικών πλειστηριασμών και αναγκαστικής διοίκησης (ZVG). Η κατάσχεση ακινήτου διατάσσεται με εντολή του αρμόδιου δικαστηρίου κατόπιν αιτήματος του ενάγοντος (πιστωτή). Η απόφαση επιδίδεται στον οφειλέτη. Ταυτόχρονα, πρέπει να ζητηθεί να καταχωρισθεί η εντολή καταναγκαστικής πώλησης στο κτηματολόγιο. Ο πλειστηριασμός διενεργείται από το δικαστήριο.



Ελλάδα

Δεν υπάρχει καμία διάταξη στην ελληνική νομοθεσία που να παρέχει στον ενυπόθηκο δανειστή δικαίωμα να προβαίνει σε ιδιωτικό πλειστηριασμό του ενυπόθηκου ακινήτου, σε περίπτωση καθυστέρησης του οφειλέτη και πριν από τη δικαστική επιδίκαση του χρηματικού ποσού οφειλής ή ενώ εκκρεμεί αγωγή.

Εφόσον το χρέος καταστεί ληξιπρόθεσμο και ο δανειολήπτης δεν προχωρήσει με πληρωμή οικειοθελώς, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να εγείρει εκτελεστική διαδικασία (άρθρα 904-1054 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας) για εξαγορά. Ο ενυπόθηκος δανειστής έχει στη διάθεσή του τις ακόλουθες επιλογές έναντι του υποθηκοφύλακα/οφειλέτη (άρθρο 1291 Αστικού Κώδικα): Να υποβάλει είτε αγωγή άμεσης ικανοποίησης (κατάσχεσης ή/και πλειστηριασμού) από οποιοδήποτε από τα περιουσιακά στοιχεία του οφειλέτη είτε αγωγή στη βάση της ενυπόθηκης ιδιοκτησίας (άρθρο 1292 Αστικού Κώδικα) για έναρξη της διαδικασίας κατάσχεσης και αναγκαστικής πώλησης του υποθηκευμένου ακινήτου.

Ο ενυπόθηκος δανειστής συνήθως προτιμά να ασκήσει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας του. Εάν η αίτηση κριθεί παραδεκτή και βάσιμη από το δικαστήριο, μπορεί να εκδοθεί διάταγμα εκτέλεσης, ώστε να ξεκινήσει η διαδικασία εκποίησης του ενυπόθηκου ακινήτου. Συγκεκριμένα, στην περίπτωση αυτή το διάταγμα μπορεί να συνίσταται σε ήδη οριστικοποιημένη ή προσωρινά εκτελεστή απόφαση (ή προσωρινό μέτρο πληρωμής) που εκδόθηκε από οποιοδήποτε εθνικό δικαστήριο (άρθρο 904, παρ. 2, Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας).

Με τη λήψη του εκτελεστού τίτλου και μετά την κατάσχεση της περιουσίας από τον δικαστικό επιμελητή (άρθρα 992-993 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας), ο πλειστηριασμός ακινήτων πρέπει να διενεργείται αποκλειστικά μέσω δημόσιων διαγωνισμών με ηλεκτρονικά μέσα ενώπιον δημόσιου λειτουργού-συμβολαιογράφου (άρθρα 998 και 959 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας). Σε αντίθετη περίπτωση η διαδικασία θεωρείται άκυρη.



Ιρλανδία

Οι υποχρεώσεις, οι εξουσίες και τα δικαιώματα των ενυπόθηκων δανειστών ρυθμίζονται με σχετικό νόμο ([Land and Conveyancing Law Reform Act 2009](#)).

Στην εν λόγω νομοθεσία περιλαμβάνονται πρόνοιες που αφορούν την κατοχή υποθηκευμένων ακινήτων ως εξής:

- **Άρθρο 97**

Με την επιφύλαξη του άρθρου 98, ο ενυπόθηκος δανειστής δε θα αποκτήσει την κατοχή του ενυπόθηκου ακινήτου χωρίς δικαστική απόφαση που έχει εκδοθεί βάσει αυτού του άρθρου, εκτός εάν ο ενυπόθηκος δανειστής συναινέσει εγγράφως εντός χρονικού διαστήματος που δεν υπερβαίνει τις επτά (7) ημέρες από την ανάληψη της κατοχής του ακινήτου.

Ένας ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να υποβάλει αίτηση στο δικαστήριο για έκδοση διατάγματος κατοχής του ενυπόθηκου ακινήτου και κατόπιν τέτοιας αίτησης το δικαστήριο μπορεί, εάν το κρίνει σκόπιμο, να εκδώσει διάταγμα με τους κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις. Ο όρος “κατοχή” περιλαμβάνει τη λήψη ή το δικαίωμα λήψης ενοικίου και κερδών, εάν υπάρχουν.

- **Άρθρο 100**

Μετά την έκδοση δικαστικής απόφασης για κατοχή, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να πωλήσει το ακίνητο (υπό την επιφύλαξη ορισμένων όρων).

Συναφής είναι επίσης ο νόμος για την Εθνική Αρχή Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων του 2009. Με βάση το άρθρο 148 του εν λόγω νόμου, η εξουσία πώλησης δεν μπορεί

να ασκηθεί από την Εθνική Αρχή Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων ή από τον νόμιμο παραλήπτη.



Στο ιταλικό δίκαιο, σύμφωνα με τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, άρθρο 474, παρ. 2, τα δάνεια με υποθήκη ακίνητη περιουσία θεωρούνται «εκτελεστοί τίτλοι».

Πρόκειται για ιδιωτικά συμφωνητικά επικυρωμένα από συμβολαιογράφους (δημόσιους λειτουργούς), που είναι αρμόδιοι για τη λεγόμενη «αναγκαστική εκτέλεση» σε ακίνητα στη βάση κοινών δικαστικών διαδικασιών. Αυτό σημαίνει ότι ο ενυπόθηκος δανειστής υποχρεούται να ακολουθήσει τις συνήθεις διαδικασίες στον πλειστηριασμό του ακινήτου.

Παρ' όλα αυτά, μετά από διάταξη που εισήχθη το 2016 σχετικά με τις δανειακές συμβάσεις, ορίζεται ότι τα μέρη μπορούν να συμφωνήσουν με ρητή ρήτρα κατά τη σύναψη της σύμβασης πίστωσης ότι σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων του καταναλωτή το ακίνητο μπορεί να επιστραφεί ή να μεταβιβαστεί στον ενυπόθηκο δανειστή ή να πωληθεί και τα έσοδα από την πώληση να μεταβιβαστούν στον ενυπόθηκο δανειστή· κατά συνέπεια, να εξαιρεθεί το συνολικό χρέος που προκύπτει από τη σύμβαση πίστωσης, ακόμη και αν η αξία του ακινήτου που εκποιήθηκε ή το προϊόν της πώλησης του ακινήτου είναι μικρότερο του ενυπόθηκου χρέους.



Στον νόμο περί Αναγκαστικής Εκτέλεσης (άρθρο 97) ορίζεται ότι οι διάδικοι μπορούν με συμφωνία να διακόψουν τη διαδικασία πώλησης του ακινήτου το αργότερο μέχρι τη στιγμή πώλησης του ακινήτου σε δημόσιο πλειστηριασμό και να συμφωνήσουν ότι η πώληση του ακινήτου θα γίνει σε ορισμένο χρόνο με απευθείας συνθήκη και με έγγραφη σύμβαση μέσω προσώπου εξουσιοδοτημένου να ενεργεί ως κτηματομεσίτης, δικαστικός μεσολαβητής, συμβολαιογράφος ή με άλλο τρόπο.

Η προαναφερθείσα σύμβαση ισχύει από την ημέρα της νομικής ισχύος της απόφασης για την ανάθεση. Σημειώνεται ότι η εν λόγω σύμβαση αποτελεί μέρος της διαδικασίας

αναγκαστικής εκτέλεσης, ως διαδικασία κατά την οποία η απαίτηση του πιστωτή ικανοποιείται αναγκαστικά.

Επιπρόσθετα, στην εν λόγω νομοθεσία προβλέπεται η δυνατότητα δικαστικής ή συμβολαιογραφικής συμφωνίας για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου του ενυπόθηκου οφειλέτη στον ενυπόθηκο δανειστή, με σκοπό την εξασφάλιση ορισμένου χρηματικού ποσού (απαίτησης του ενυπόθηκου δανειστή) ή τη μεταβίβαση οποιωνδήποτε δικαιωμάτων του ενυπόθηκου οφειλέτη στον ενυπόθηκο δανειστή.

Τα παραπάνω σημαίνουν ότι ο ενυπόθηκος δανειστής αποκτά την κυριότητα του ακινήτου ή των δικαιωμάτων, μέχρι να εκπληρωθεί η απαίτηση με την υπογραφή της σύμβασης και με την εγγραφή στο κατάλληλο μητρώο για την απόκτηση της κυριότητας. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψιν ότι οι εξουσίες του ως ιδιοκτήτη είναι περιορισμένες, υπό την έννοια ότι έχει αποκτήσει την εξουσία να αποζημιωθεί από το αντικείμενο της υποθήκης/ασφάλειας κατά την ημερομηνία λήξης της απαίτησης. Ωστόσο, εάν ο ενυπόθηκος δανειστής αποξενώσει το ακίνητο ή το δικαίωμα που του μεταβιβάστηκε πριν από την ημερομηνία λήξης της αξίωσης, η εκποίηση αυτή είναι νομικά έγκυρη, με την προϋπόθεση ότι ο ενυπόθηκος δανειστής ευθύνεται έναντι του ενυπόθηκου οφειλέτη για τη ζημιά που του προκάλεσε.

Ο πιστωτής μπορεί να εξαργυρώσει την υποθήκη μόνο μέσω συμβολαιογράφου. Εάν η υποθήκη αφορά άυλους τίτλους εισηγμένους στο χρηματιστήριο ή σε οργανωμένη δημόσια αγορά, ο συμβολαιογράφος μπορεί να αναθέσει την εξαργύρωσή τους σε εξουσιοδοτημένη εταιρεία, η οποία θα προβεί στην πώληση σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου Κεφαλαιαγοράς. Η πώληση ακινήτου ή κινητής περιουσίας που αποτελεί αντικείμενο εγγύησης μπορεί να ανατεθεί από συμβολαιογράφο στον χρηματοπιστωτικό οργανισμό, ο οποίος θα πραγματοποιήσει την πώληση σύμφωνα με τους κανονισμούς για την πώληση ακινήτων σε ηλεκτρονικό δημόσιο πλειστηριασμό.



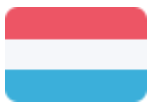
Λιθουανία

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα (άρθρο 4.170), η υποθήκη παρέχει στον πιστωτή το δικαίωμα να ικανοποιήσει την απαίτησή του που εξασφαλίζεται από την υποθήκη με την αξία του ενυπόθηκου αντικειμένου ενώπιον άλλων πιστωτών του οφειλέτη.

Επιπρόσθετα (άρθρο 4.192) ορίζεται ότι, εάν ο οφειλέτης δεν εκπληρώσει την υποχρέωση εντός της προθεσμίας που αναφέρεται στην συμφωνία δανείου, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να ασκήσει τα δικαιώματά του με αίτηση μέσω συμβολαιογράφου για πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου με δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό.

Ωστόσο, ένας δημόσιος αναγκαστικός πλειστηριασμός είναι η τελευταία δυνατότητα επίλυσης της διαφοράς (*ultima ratio*). Πριν από την έκδοση του εγγράφου αναγκαστικής εκτέλεσης, ο συμβολαιογράφος αποστέλλει ειδοποίηση στον οφειλέτη, η οποία πρέπει να περιλαμβάνει τα στοιχεία που παρέχονται από τον ενυπόθηκο πιστωτή και πρόταση πληρωμής της οφειλής στον πιστωτή, το αργότερο εντός είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία αποστολής της ειδοποίησης στον οφειλέτη.

Εάν οι απαιτήσεις του πιστωτή δεν ικανοποιηθούν, το ενεχυριασμένο αντικείμενο μπορεί να πωληθεί σε δημόσιο πλειστηριασμό ή να παραδοθεί στον ενυπόθηκο δανειστή (πιστωτή) για διαχείριση κατ' επιλογή του.



Λουξεμβούργο

Στο Λουξεμβούργο ο πιστωτής μπορεί να προχωρήσει σε πλειστηριασμό, μόνο εάν το δικαστήριο έχει εκδώσει εντολή για εκτέλεση πληρωμής. Η εντολή εκτέλεσης της πληρωμής επιτρέπει στον δανειστή να εισπράξει τις απαιτήσεις του από τον οφειλέτη με όλα τα μέσα εκτέλεσης που προβλέπει ο νόμος, όπως η αναγκαστική πώληση κινητών αντικειμένων από δικαστικό επιμελητή. Το ποσό της απαίτησης καθορίζεται από το δικαστήριο.



Ολλανδία

Η διαδικασία του δημόσιου πλειστηριασμού ρυθμίζεται στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Ο ενυπόθηκος δανειστής δε χρειάζεται πρώτα να προσφύγει στο δικαστήριο, για να αποκτήσει εκτελεστό τίτλο. Αυτό αποτελεί μια σημαντική εξαίρεση από τον κύριο κανόνα, ότι καμία εκτέλεση δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς την απόκτηση εκτελεστού τίτλου. Αυτή η ειδική εξουσία του ενυπόθηκου δανειστή ονομάζεται «δικαίωμα άμεσης εκτέλεσης».

Το ενυπόθηκο ακίνητο μπορεί να πωληθεί και με ιδιωτική πώληση, αλλά μόνο με άδεια του Πρωτοδικείου (άρθρο 3:268 παρ. 2 του Αστικού Κώδικα). Η ιδιωτική πώληση μπορεί να γίνει κατόπιν υποβολής αιτήματος είτε από τον ενυπόθηκο δανειστή είτε από τον ενυπόθηκο οφειλέτη είτε κατόπιν έκδοσης εκτελεστικού διατάγματος.



Ουγγαρία

Εάν ο ενυπόθηκος οφειλέτης καθυστερήσει την πληρωμή του δανείου, η τράπεζα μπορεί να ακυρώσει τη σύμβαση δανείου. Σε αυτή την περίπτωση ολόκληρη η αξίωση καθίσταται αμέσως οφειλόμενη και η τράπεζα μπορεί να λάβει μέτρα επιβολής κατά του ενυπόθηκου ακινήτου.

Σχετικά με την κατάσχεση ακίνητης περιουσίας, ο δικαστικός επιμελητής ζητά από την Εποπτική Αρχή Ακινήτων να καταγράψει το δικαίωμα εκτέλεσης στο Μητρώο Ακινήτων και έπειτα πραγματοποιείται η κατάσχεση (άρθρο 138 παρ. 2, Νόμος LIII 1994). Ο οφειλέτης έχει το δικαίωμα να εγείρει αγωγή με ανασταλτικό αποτέλεσμα από την καταχώριση του δικαιώματος εκτέλεσης από την πρωτοβάθμια εποπτική αρχή ακινήτων (άρθρο 138 παρ. 5, Νόμος LIII 1994).

Τα ακίνητα πωλούνται κυρίως μέσω πλειστηριασμού, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από τον νόμο. Ο πλειστηριασμός ακινήτων μπορεί να γίνει μόνο σύμφωνα με τους κανόνες του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού. Το Ουγγρικό Επιμελητήριο Δικαστικών Επιμελητών έχει θεσπίσει το σύστημα ηλεκτρονικών πλειστηριασμών σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου LIII του 1994 για τη δικαστική εκτέλεση και του Διατάγματος 13/2021 SZTFH σχετικά με τους λεπτομερείς κανόνες εφαρμογής του συστήματος ηλεκτρονικών πλειστηριασμών.

Πριν από την πώληση της ακίνητης περιουσίας, ο δικαστικός επιμελητής καθορίζει την εκτιμώμενη αξία της. Έπειτα ενημερώνει τα μέρη σχετικά με την εκτιμώμενη αξία, την επιλογή και τους όρους των διευκολύνσεων πληρωμής. Ταυτόχρονα η εκτιμώμενη αξία κοινοποιείται στον κάτοχο του ενεχύρου ο οποίος ενημερώνεται για τη δυνατότητα εκτέλεσης της απαίτησής του και υποβολής αίτησης στον δικαστικό επιμελητή εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της ειδοποίησης. Ο δικαστικός επιμελητής διαβιβάζει την αίτηση το αργότερο εντός της επόμενης εργάσιμης ημέρας από την παραλαβή της αίτησης στο δικαστήριο. Εάν υποβληθεί ένσταση εκτέλεσης

εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την εν λόγω ανακοίνωση, το δικαστήριο καθορίζει την εκτιμώμενη αξία. Η εκτιμώμενη αξία που καθορίζεται από το δικαστήριο μπορεί να αμφισβητηθεί. Μια τέτοια ένσταση εκτέλεσης πρέπει επίσης να προσδιορίζει την ακριβή εκτιμώμενη αξία που επιδιώκεται.

Η δημοπρασία οργανώνεται σε τρία στάδια. Εάν ένα από τα στάδια είναι επιτυχές, τότε τερματίζεται η διαδικασία. Κατά γενικό κανόνα, σε περίπτωση είσπραξης απαίτησης που βασίζεται σε σύμβαση με καταναλωτή (συνήθως τραπεζικά δάνεια), μπορεί να υποβληθεί έγκυρη προσφορά και στα τρία στάδια του πλειστηριασμού για ποσό ίσο τουλάχιστον με το 100% της τιμής εκκίνησης/εκτιμημένης αξίας.

Ο δικαστικός επιμελητής μπορεί να προγραμματίσει τον πλειστηριασμό. Το άρθρο 143 του νόμου LIII του 1994 σχετικά με τη δικαστική εκτέλεση αναφέρει τις απαιτήσεις για μια τέτοια ειδοποίηση, συμπεριλαμβανομένης της ένδειξης της επιφυλασσόμενης τιμής του ακινήτου και της ελάχιστης τιμής αγοράς.

Οι προσφορές για την ακίνητη περιουσία γίνονται δεκτές, εάν το ποσό:

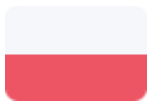
- καλύπτει τουλάχιστον το 90% της επιφυλασσόμενης τιμής στην πρώτη φάση,
- καλύπτει τουλάχιστον το 70% της επιφυλασσόμενης τιμής στη δεύτερη φάση,
- καλύπτει τουλάχιστον το 50% της επιφυλασσόμενης τιμής στην τρίτη φάση.

Οι προσφορές για κατοικίες γίνονται δεκτές, εάν το ποσό:

- καλύπτει τουλάχιστον το 90% της επιφυλασσόμενης τιμής στην πρώτη φάση,
- καλύπτει τουλάχιστον το 80% της επιφυλασσόμενης τιμής στη δεύτερη φάση,
- καλύπτει τουλάχιστον το 70% της επιφυλασσόμενης τιμής στην τρίτη φάση,
- καλύπτει τουλάχιστον το 100% της επιφυλασσόμενης τιμής και στις τρεις φάσεις, σε περίπτωση είσπραξης απαιτήσεων βάσει συμβάσεων καταναλωτών, εάν είναι η μόνη κατοικία του οφειλέτη και έχουν περάσει έξι μήνες από την έναρξη της διαδικασίας εκτέλεσης.

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 157 του Νόμου LIII του 1994 για τη δικαστική εκτέλεση, κατόπιν αιτήματος των διαδίκων, ο δικαστικός επιμελητής μπορεί να προβεί στην

πώληση του ακινήτου χωρίς πλειστηριασμό, αλλά με την επιφύλαξη των διατάξεων περί πλειστηριασμού, στην εκτιμηθείσα αξία που ορίζουν οι διάδικοι. Η πώληση χωρίς πλειστηριασμό δεν απαιτεί τη συναίνεση των πιστωτών της δικαστικής απόφασης, εάν μπορεί να ικανοποιήσει τις απαιτήσεις τους και εάν κανένας άλλος διάδικος δεν έχει οποιοδήποτε δικαίωμα εγγεγραμμένο στο Μητρώο Ακινήτων. Στην περίπτωση αυτή ο δικαστικός επιμελητής πωλεί το ακίνητο στο πρόσωπο που υποδεικνύει ο οφειλέτης της δικαστικής απόφασης και στην αξία που εκτιμά. Σε περίπτωση που έχει κάποιο δικαίωμα οποιοσδήποτε άλλος, απαιτείται η συγκατάθεσή του για την πώληση χωρίς πλειστηριασμό.



Πολωνία

Σύμφωνα με το άρθρο 65 του νόμου για το κτηματολόγιο, τα μητρώα υποθηκών και τις υποθήκες, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να διενεργήσει πλειστηριασμό του ενυπόθηκου ακινήτου, εάν ο οφειλέτης δεν πληρώσει το χρέος του βάσει της συμφωνίας. Ο ενυπόθηκος δανειστής πρέπει πρώτα να καταγγείλει τη σύμβαση και να καλέσει τον οφειλέτη να εξοφλήσει πλήρως το χρέος και, αν ο οφειλέτης δεν τηρήσει την καθορισμένη για την εξόφληση της οφειλής προθεσμία, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να προσφύγει στο δικαστήριο. Εάν το δικαστήριο εκδώσει εκτελεστικό ένταλμα, ο ενυπόθηκος δανειστής πρέπει να υποβάλει αίτηση για την έναρξη της εκτέλεσης κατά του ακινήτου. Στη συνέχεια ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να παραπέμψει το θέμα στον δικαστικό επιμελητή, ο οποίος μπορεί να δεσμεύσει το ακίνητο και να το δημοπρατήσει. Η διαδικασία σχετικά με την εκτέλεση κατά της ακίνητης περιουσίας ορίζεται στο Τμήμα VI (άρθρο 923-1013) του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.



Πορτογαλία

Σύμφωνα με το άρθρο 695 του Αστικού Κώδικα, η ύπαρξη υποθήκης δεν εμποδίζει την εκποίηση ή την επιβάρυνση του ενυπόθηκου ακινήτου.

Ο ενυπόθηκος πιστωτής έχει το δικαίωμα να ικανοποιηθεί με προτεραιότητα έναντι όλων των πιστωτών που δεν επωφελούνται από ειδικό πιστωτικό προνόμιο ή προτεραιότητα εγγραφής.

Ο οφειλέτης έχει το δικαίωμα να αντιταχθεί, σε περίπτωση που άλλα περιουσιακά στοιχεία περιληφθούν στη διαδικασία εκτέλεσης, εφόσον δεν αναγνωρίζεται η ανεπάρκεια της υποθήκης, αλλά και σε περίπτωση που σε σχέση με τα ενυπόθηκα περιουσιακά στοιχεία η διαδικασία εκτέλεσης εκτείνεται πέραν του αναγκαίου για την ικανοποίηση του δικαιώματος του δανειστή ποσού (άρθρο 697 του Αστικού Κώδικα).

Με βάση το άρθρο 752 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας η κατάσχεση αρχίζει με τα περιουσιακά στοιχεία της εγγύησης και μπορεί να επιβαρύνει άλλα περιουσιακά στοιχεία, μόνο όταν τα ενεχυριασμένα αποδειχθούν ανεπαρκή, για να ικανοποιήσουν τον σκοπό της εκτέλεσης. Εάν υπάρχει υποθήκη ακινήτου, η κατάσχεση πρέπει να ξεκινά με αυτήν.



Ρουμανία

Στο Αστικό Δίκαιο δεν υπάρχουν διατάξεις που παρέχουν στον ενυπόθηκο δανειστή το δικαίωμα να προβαίνει σε πλειστηριασμό της ενυπόθηκης ιδιοκτησίας, πριν από την εκδίκαση του νόμιμου ποσού οφειλής και ενώ εκκρεμεί αγωγή. Η υποθήκη ακυρώνεται για έναν από τους ακόλουθους λόγους:

- Εξάλειψη της κύριας υποχρέωσης με οποιαδήποτε από τις μεθόδους προβλέπεται από τον νόμο,
- μη εκπλήρωση της πράξης από την οποία εξαρτάται η δημιουργία της εγγυημένης υποχρέωσης ή της υποθήκης ή η εκπλήρωση της πράξης από την οποία εξαρτάται η εξάλειψή της,
- απόκτηση του επιβαρυσμένου περιουσιακού στοιχείου από τον δανειστή,
- ρητή παραίτηση του δανειστή από την υποθήκη,
- σε κάθε άλλη περίπτωση που προβλέπεται από τον νόμο.

Σε περίπτωση που τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνήσουν ότι η υποθήκη θα χρησιμοποιηθεί για την εγγύηση άλλης καθορισμένης υποχρέωσης, τότε η υποθήκη δεν εξαλείφεται, με την επιφύλαξη των δικαιωμάτων που είχαν αποκτήσει προηγουμένως άλλα πρόσωπα.

Για να ενεργοποιηθεί η εκτέλεση της υποθήκης, πρέπει η εγγυημένη υποχρέωση να είναι βέβαιη, ρευστή και εκτελεστή (άρθρο 2430) και ο πιστωτής πρέπει να έχει στην

κατοχή του εκτελεστό τίτλο. Για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ο πιστωτής ζητά έγκριση από το δικαστήριο για την εκτέλεση της υποθήκης. Η αίτηση έγκρισης πρέπει να συνοδεύεται από έγγραφα που πιστοποιούν την ύπαρξη της απαίτησης υποθήκης μαζί με την απόδειξη της τελειοποίησης της εγγύησης. Το δικαστήριο επαληθεύει την ύπαρξη της οφειλής και της νομίμως τελειοποιημένης υποθήκης και εγκρίνει την πώληση επικαλούμενο τα ενδιαφερόμενα μέρη (άρθρο 2445).

Ο νόμος (άρθρο 2445) προβλέπει τη δυνατότητα των μερών να καθορίσουν μέσω της σύμβασης εγγύησης τη μέθοδο πώλησης. Προβλέπεται επίσης [άρθρο 2445, παρ. (3)] η διακριτική ευχέρεια του πιστωτή να επιλέξει τη μέθοδο πώλησης, η οποία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δημόσιο πλειστηριασμό, μέσω συμβάσεων, σε οποιαδήποτε στιγμή ή τόπο.

Το επιβαρυνόμενο περιουσιακό στοιχείο μπορεί να αγοραστεί από τον ενυπόθηκο δανειστή μόνο σε δημόσιο πλειστηριασμό [άρθρο 2448, παρ. (1)]. Μπορεί επίσης να αποκτηθεί χωρίς πλειστηριασμό, μέσω άμεσης πώλησης, μόνο εάν αγαθά του ίδιου είδους πωλούνται σε ρυθμιζόμενη αγορά που καθορίζει τις τιμές τους.

Σύμφωνα με το άρθρο 2452 παρ. (1), όσοι ενδιαφέρονται ή επηρεάζονται από την εκτέλεση μπορούν να υποβάλουν ένσταση κατά της εκτέλεσης εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης ή, ανάλογα με την περίπτωση, από τη στιγμή που η ειδοποίηση εκτέλεσης εγγράφεται στο αρχείο.



Σλοβακία

Με βάση τον νόμο 527/2007 Coll, για τους εκούσιους πλειστηριασμούς, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να εκπλειστηριάσει το ενυπόθηκο ακίνητο χωρίς δικαστική απόφαση. Εάν όμως έχουν παραβιαστεί οι διατάξεις του νόμου ή εάν αμφισβητηθεί η εγκυρότητα της σύμβασης εξασφαλίσεων, το πρόσωπο που ισχυρίζεται ότι θίγονται τα δικαιώματά του μπορεί να ζητήσει από το δικαστήριο να ακυρώσει τον πλειστηριασμό εντός τριών μηνών.

Το πρόσωπο που καταθέτει την αγωγή στο δικαστήριο υποχρεούται να ενημερώσει το αρμόδιο περιφερειακό γραφείο για την έναρξη της δικαστικής διαδικασίας. Εάν το δικαστήριο κηρύξει τον πλειστηριασμό άκυρο, το περιουσιακό δικαίωμα του ιδιοκτήτη

αποκαθίσταται και ο πλειστηριαστής ενημερώνει το περιφερειακό γραφείο για την ακύρωση του πλειστηριασμού, ώστε να καταγραφεί η επιστροφή του δικαιώματος.

Εάν ο καταναλωτής δεν εκπληρώνει ορθά και έγκαιρα τις υποχρεώσεις του προς τον ενυπόθηκο δανειστή και καθυστερεί συνεχώς για περισσότερες από ενενήντα (90) ημερολογιακές ημέρες χωρίς την εκπλήρωση έστω και μέρους της οφειλής, ο ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται να παράσχει πληροφορίες για τον καταναλωτή και το δάνειο σε φορείς για σκοπούς ειδικής ρύθμισης. Εάν η διενέργεια του πλειστηριασμού αποκλείεται από ειδική ρύθμιση ή το αντικείμενο δεν μπορεί να διατεθεί βάσει σύμβασης, τότε δεν μπορεί το αντικείμενο να εκπλειστηριαστεί. Η τράπεζα δικαιούται να ρευστοποιήσει το υποθηκευμένο ακίνητο και να ικανοποιήσει την απαίτησή της. Ο προτείνων ο οποίος δεν είναι ενεχυροδανειστής δεν μπορεί χωρίς τη συγκατάθεση του ενεχυροδανειστή να προτείνει πλειστηριασμό του αντικειμένου.

Σε περίπτωση που πελάτης ξένης τράπεζας δεν εκπληρώνει σωστά και έγκαιρα τις υποχρεώσεις του, η τράπεζα δικαιούται, ακόμη και χωρίς τη συγκατάθεση του ενδιαφερόμενου πελάτη, να παράσχει πληροφορίες και έγγραφα σχετικά με τις ανεκπλήρωτες υποχρεώσεις του στον δημοπράτη με τον οποίο έχει συνάψει σύμβαση για τη διενέργεια εκούσιας δημοπρασίας (Νόμος αριθμ. 483/2001).



Σλοβενία

Στη Σλοβενία δεν υπάρχουν διατάξεις στη νομοθεσία που δίνουν στον ενυπόθηκο δανειστή το δικαίωμα να εκπλειστηριάσει το υπό υποθήκη ακίνητο, πριν από τη δικαστική απόφαση και ενόσω εκκρεμεί αγωγή. Ο μόνος σκοπός της υποθήκης είναι η εξασφάλιση της απαίτησης.

Η καταχώριση ενός δικαιώματος ή ενός νομικού γεγονότος στο κτηματολόγιο τίθεται σε ισχύ, όταν το κτηματολόγιο λάβει την πρόταση για την εγγραφή του [άρθρο 5 του νόμου για το κτηματολόγιο (ZZK)]. Εάν μια υποθήκη δημιουργήθηκε με δικαστική απόφαση (δηλαδή υποχρεωτική υποθήκη), ρυθμίζεται από τον νόμο περί Επιβολής και Ασφάλειας (ZIZ). Μια υποχρεωτική υποθήκη μπορεί να δημιουργηθεί σε διαδικασίες εκτέλεσης, σε διαδικασίες ασφάλειας ή με απόφαση προσωρινής διαταγής.

Ο Κώδικας Περιουσίας αναφέρει την πώληση υποθηκευμένης ακίνητης περιουσίας, πριν καταστούν ληξιπρόθεσμες οι απαιτήσεις στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Σύμφωνα με το άρθρο 151, εάν οι ενέργειες του οφειλέτη μειώνουν την αξία του ενυπόθηκου ακινήτου, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να ζητήσει από το δικαστήριο να διατάξει τον ενυπόθηκο οφειλέτη να απέχει από τέτοιες ενέργειες, αλλιώς ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να ζητήσει την αναγκαστική είσπραξη της απαίτησης που εξασφαλίζεται με την υποθήκη, πριν αυτή καταστεί ληξιπρόθεσμη.
- Με βάση το άρθρο 153, εάν ο οφειλέτης δεν καταβάλει εμπρόθεσμα μια απαίτηση, ο δανειστής μπορεί με αγωγή να ζητήσει την εκποίηση του ενυπόθηκου ακινήτου. Επίσης, εάν η υποθήκη έχει συσταθεί βάσει άμεσα εκτελεστής συμβολαιογραφικής πράξης, ο πιστωτής μπορεί να ζητήσει από τον συμβολαιογράφο να καθορίσει την ημερομηνία λήξης της απαίτησης και να πωλήσει το υποθηκευμένο ακίνητο για την εξόφληση των πιστωτών ή να ζητήσει την εκτέλεση της απαίτησης.
- Σύμφωνα με το άρθρο 175, εάν ο οφειλέτης δε διακανονίσει την εξασφαλισμένη απαίτηση έως την ημερομηνία κατά την οποία καθίσταται απαιτητή, ο ενεχυριαστής παραδίδει την ενεχυριασμένη κινητή περιουσία στην άμεση κατοχή του ενεχυρούχου. Εάν ο ενεχυριαστής δεν παραδώσει το ενέχυρο στον ενεχυρούχο, ο ενεχυρούχος μπορεί να ζητήσει την εκτέλεση με σκοπό την παράδοση πράγματος ή την εκτέλεση μέσω πώλησης.

Ο νόμος σχετικά με την αναγκαστική εκτέλεση και ασφάλεια (ΖΙΖ) καθορίζει τους κανόνες της διαδικασίας που πρέπει να ακολουθούν τα δικαστήρια κατά την εκτέλεση απαιτήσεων που βασίζονται σε εκτελεστούς τίτλους. Όταν ένας ενυπόθηκος πιστωτής αποφασίζει να ζητήσει την αναγκαστική είσπραξη υποθηκευμένης απαίτησης, ο ενυπόθηκος πιστωτής δεσμεύεται από τους κανόνες της διαδικασίας εκτέλεσης και από το άρθρο 24 του νόμου περί αναγκαστικής εκτέλεσης και ασφάλειας (ΖΙΖ), που διέπει την αλλαγή πιστωτή. Εάν η διαδικασία εκτέλεσης έχει ήδη αρχίσει, η αλλαγή του πιστωτή αποφασίζεται από το δικαστήριο που είναι υπεύθυνο για την εκτέλεση και μόνο βάσει αυτής της απόφασης μπορεί να εγγραφεί νέος κάτοχος υποθήκης.

Σύμφωνα με το άρθρο 15α του νόμου για τις χρηματοοικονομικές εξασφαλίσεις (ΖΦΖ), εάν μια απαίτηση που εξασφαλίζεται με υποθήκη και έχει συσταθεί με συμβολαιογραφική πράξη δεν ικανοποιηθεί κατά τη λήξη της, ο ενυπόθηκος πιστωτής μπορεί να ασκήσει δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης, διενεργώντας διαδικασία

πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου. Εάν πραγματοποιηθεί η διαδικασία πώλησης, επιτυγχάνεται η ικανοποίηση της εξασφαλισμένης απαίτησης. Εάν η διαδικασία πώλησης είναι ανεπιτυχής, ο ενυπόθηκος πιστωτής αποκτά δικαίωμα κυριότητας επί του ενυπόθηκου ακινήτου.



Σουηδία

Στη Σουηδία δεν υπάρχει καμία διάταξη στη νομοθεσία που να δίνει στον ενυπόθηκο δανειστή το δικαίωμα να εκπλειστηριάσει το ακίνητο, πριν από τη δικαστική επιδίκαση και ενόσω εκκρεμεί αγωγή.

Σύμφωνα με το σουηδικό δίκαιο, ο ιδιοκτήτης δικαιούται να διαθέσει το ακίνητο, εκτός εάν επιβάλλονται περιορισμοί, όπως για παράδειγμα με σύμβαση ή με καταναγκαστική ενέργεια από δημόσιες αρχές. Ο ενυπόθηκος δανειστής, ο οποίος δεν έχει το δικαίωμα διάθεσης, έχει τη δυνατότητα κατά τη διάρκεια εκκρεμών δικαστικών διαδικασιών να ζητήσει προσωρινή κατάσχεση σε περιφερειακό δικαστήριο, προκειμένου να διασφαλίσει την απαίτησή του. Διαφορετικά, ο ενυπόθηκος δανειστής πρέπει να ακολουθήσει τις συνήθεις διαδικασίες εκτέλεσης για αναγκαστική πώληση, ζητώντας κατάσχεση και πώληση στη Σουηδική Υπηρεσία Εκτέλεσης. Έτσι, μέσω του αναγκαστικού πλειστηριασμού από τη Σουηδική Υπηρεσία Εκτέλεσης ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να προχωρήσει στην ικανοποίηση της απαίτησής του.

Για να μπορέσει η Σουηδική Υπηρεσία Εκτέλεσης να εκτελέσει μια κατάσχεση, απαιτείται εκτελεστός τίτλος, όπως απόφαση γενικού δικαστηρίου ή απόφαση σε υπόθεση διαταγής πληρωμής. Όταν αποφασιστεί η κατάσχεση, ο οφειλέτης δεν μπορεί να μεταβιβάσει το ακίνητο ή να προβεί σε άλλη πράξη επί του ακινήτου σε βάρος του ενυπόθηκου δανειστή, εκτός εάν η Σουηδική Υπηρεσία Εκτέλεσης μετά από ακρόαση του αιτούντος το επιτρέψει για ειδικούς λόγους. Στη συνέχεια πρέπει να υπολογιστούν, να διανεμηθούν και να καταβληθούν τα τυχόν κεφάλαια από την πώληση σε δημόσιο πλειστηριασμό.



Φινλανδία

Σύμφωνα με το κεφάλαιο 10 του φινλανδικού Εμπορικού Κώδικα (3/1734), ο ενεχυρούχος μπορεί να πωλήσει το ενέχυρο και να ικανοποιήσει την απαίτησή του, εάν πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Η οφειλή κατέστη ληξιπρόθεσμη.
- Μετά τη λήξη της οφειλής ο οφειλέτης ενημερώνεται για την επικείμενη πώληση και δεν καταβάλλει το χρέος εντός ενός (1) μηνός μετά την κοινοποίηση.
- Έχει παρέλθει το χρονικό διάστημα που ορίζεται στην ειδοποίηση και η οφειλή δεν έχει καταβληθεί.

Σχετικά με τα υποθηκευμένα ακίνητα η διαδικασία διαφέρει. Ο ενυπόθηκος δανειστής πρέπει να καταθέσει αγωγή κατά του ιδιοκτήτη του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή ο ενυπόθηκος δανειστής δεν έχει δικαίωμα να προβεί σε πράξεις πώλησης αυτοτελώς, αλλά η ρευστοποίηση του ακινήτου πραγματοποιείται μέσω δικαστηρίου και δικαστικού επιμελητή. Η πώληση στον αναγκαστικό πλειστηριασμό διενεργείται από τον δικαστικό επιμελητή (τμήματα 54-59 κεφαλαίου 5 του Κώδικα Αναγκαστικής Εκτέλεσης). Η κατάσχεση ακινήτων βασίζεται σε δικαστική απόφαση (τμήμα 30 του κεφαλαίου 4 του Κώδικα Αναγκαστικής Εκτέλεσης).