ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ
ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ι. Το κατασχόμενο ακίνητο, θα πρέπει – ύστερα από επιτόπια μετάβαση του δικαστικού επιμελητή - να περιγράφεται στην κατασχετήρια έκθεση με ακρίβεια ως προς το είδος[1], τη θέση, τα όρια και την έκτασή του, με τα συστατικά και τα παραρτήματα που κατασχέθηκαν, ώστε να μη χωρεί αμφιβολία για την ταυτότητά του (ΚΠολΔικ 993 § 2 εδάφ. β΄)[2].

ΙΙ. Επομένως, εν προκειμένω είναι απαραίτητο για την εγκυρότητα της κατασχετήριας έκθεσης να περιγράφονται κατά τρόπο ακριβέστατο (εκτός από άλλα στοιχεία, που προβλέπουν οι ΚΠολΔικ 954 § § 2 έως και 4, 992 § 2 και 995 § 1) και :

1. η εδαφική έκταση που κατάσχεται (ή το εξ αδιαιρέτου ποσοστό συγκυριότητας επ' αυτής[3]), ως ανήκουσα κατά κυριότητα στον οφειλέτη/καθ' ου ο εκτελεστός τίτλος, (προσδιορισμένη κατά θέση, εμβαδόν και όρια),

2. τα συστατικά του κατασχόμενου ακινήτου (ΚΠολΔικ 992 § 2 εδάφ. α΄)[4], στα οποία περιλαμβάνονται εκ του νόμου τα ακίνητα που έχουν

---

[1] Λόγου χάριν εάν κατάσχεται κτίσμα, θα πρέπει να αναφέρεται στο κατασχετήριο ότι πρόκειται για κατοικία, αποθήκη, κατάστημα, ξενοδοχείο, εργοστάσιο, γραφείο, όπως και εάν πρόκειται για μονοκατοικία, έπαυλη, εξοχική κατοικία, διαμέρισμα κλπ, με τον αριθμό των ορόφων και το υλικό κατασκευής (**Φαλτσή**, Δίκαιο αναγκαστικής εκτέλεσης, Ειδικό μέρος, § 55 περιθ. αριθ. 30 σελ. 256-257).

Η νομολογία έκρινε ως ανακριβή την κατασχετήρια έκθεση ακινήτου, ως προς την περιγραφή του τελευταίου, επειδή κατασχέθηκε ως ενιαία ιδιοκτησία, ενώ το αποτελούσαν δύο συνεχόμενα ακίνητα. Κατά το δικαστήριο, η δικονομική βλάβη του καθ' ου η εκτέλεση (γεγονός το οποίο οδήγησε στην ακυρότητα του κατασχετηρίου) συνίσταται στη μείωση της αξίας του κατασχεθέντος ακινήτου και εντεύθεν στην προσδοκία ήσσονος πλειστηριάσματος (ΜονΠρωτΚατερ 94/1974 Δ. 5/523). Ανακριβής επίσης κρίθηκε από το δικαστήριο και η περιγραφή, λειτουργικά και κατασκευστικά, ενιαίου ακινήτου, ως συνόλου δύο χωριστών ακινήτων (ΑΠ 1482/1988 ΝοΒ 38/271 και ΕΕΝ 56/732).

[2] Σύμφωνα με τη ρητή ρύθμιση του άρθρου 993 § 3 ΚΠολΔικ, ο δικαστικός επιμελητής, για την επιβολή της αναγκαστικής κατασχέσεως και την περιγραφή του ακινήτου δικαιούται να εισέρχεται σε αυτό, ακόμη κι αν κατέχεται από τρίτον.

[3] Κατάσχεση είναι δυνατόν να επιβληθεί όχι μόνον σε ακίνητο που ανήκει κατά το σύνολό του στον οφειλέτη, αλλά και σε ιδανική μερίδα ακινήτου, το οποίο ανήκει σε πολλούς συνιδιοκτήτες (**Φαλτσή**, ανωτ., § 55 περιθ. αριθ. 4 σελ. 243).

[4] Η ΚΠολΔικ 992 § 2 εδάφ. α΄ έχει το ειδικότερο νόημα, ότι δεν χρειάζεται να γίνει ειδική μνεία στην κατασχετήρια έκθεση, για το ότι περιλαμβάνονται στην κατάσχεση ακινήτου και τα συστατικά του. Άλλο το ζήτημα ότι η περιγραφή του ακινήτου πρέπει να αναφέρεται και στα συστατικά, σύμφωνα με την ΚΠολΔικ 993 § 2 εδάφ. β΄ (**Φαλτσή**, ανωτ., § 55 περιθ. αριθ. 14 σελ. 248).

ανεγερθεί σε αυτό[5] και ευρίσκονται κατά τον χρόνο της κατάσχεσης (ΑΚ 953, 954 αριθ. 1), καθώς και

3. τα παραρτήματα του κατασχομένου ακινήτου, (εφ' όσον υπάρχουν), διότι διαφορετικά δεν εντάσσονται στα κατασχόμενα (ΚΠολΔικ ΚΠολΔικ 992 § 2 εδάφ. α΄)[6].

4. εκτίμηση της αξίας του κατασχομένου ακινήτου[7] από μέρους του δικαστικού επιμελητή (ΚΠολΔικ 993 § 2 σε συνδ. με 954 § 2 εδάφ. γ΄)΄ εάν για το ακίνητο που κατάσχεται προβλέπεται αντικειμενική αξία για τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης, τότε η εν λόγω εκτίμηση δεν μπορεί να υπολείπεται της αξίας αυτής, όπως ισχύει στον χρόνο της κατασχέσεως (ΚΠολΔικ 993 § 3 εδάφ. γ΄).

---

[5] Αντικείμενο της κατασχέσεως μπορεί να είναι και διαμέρισμα πολυκατοικίας, στην οποία έχει συσταθεί νομίμως οριζόντια ή/και κάθετη ιδιοκτησία (ν. 3741/1929 και ν.δ. 1024/1971, αντιστοίχως), οπότε συγκατάσχεται και το ανάλογο ποσοστό επί του κοινού οικοπέδου και των κοινοχρήστων χώρων (άρθρο 10 ν. 3741/1929 (**Μπρίνιας**, Αναγκαστική εκτέλεσις, 2η έκδ., υπό το άρθρο 992 § 497). Δεν μπορεί όμως να αποτελέσει αντικείμενο αυτοτελούς κατασχέσεως το διαμέρισμα οικοδομής, το οποίο δεν έχει υπαχθεί στο σύστημα της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας, διότι το διαμέρισμα αυτό δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, αλλά ουσιώδες συστατικό της όλης οικοδομής (**Φαλτσή**, ανωτ., § 55 περιθ. αριθ. 4 σελ. 243-244).

Τα παραρτήματα θεωρούνται ως κατασχεθέντα μαζί με το ακίνητο, μόνον όταν τούτο προκύπτει ρητώς από το κατασχετήριο, δηλαδή ότι περιλαμβάνεται στην κατάσχεση του ακινήτου και το συγκεκριμένο παράρτημά του. Πάντως, εάν δεν συμβεί αυτό, τα παραρτήματα υπόκεινται σε αυτοτελή κατάσχεση, ως κινητά (ΚΠολΔικ 992 § 2 εδάφ. β΄). Άλλωστε, αυτά συννόμως κατάσχονται και πριν από την κατάσχεση του ακινήτου (**Φαλτσή**, ανωτ., § 55 περιθ. αριθ. 16 σελ. 248-249). Η μη αναγραφή του παραρτήματος στην κατασχετήρια έκθεση σημαίνει μόνον ότι αυτός δεν συμπεριλήφθηκε στα υπό κατάσχεση (και εκπλειστηρίαση) πράγματα, όχι όμως και ότι η όλη κατάσχεση είναι άκυρη (ΑΠ 534/1983 ΝοΒ 32/59. ΑΠ 1329/1980 ΝοΒ 29/667).

[6] Τα παραρτήματα θεωρούνται ως κατασχεθέντα μαζί με το ακίνητο, μόνον όταν τούτο προκύπτει ρητώς από το κατασχετήριο, δηλαδή ότι περιλαμβάνεται στην κατάσχεση του ακινήτου και το συγκεκριμένο παράρτημά του. Πάντως, εάν δεν συμβεί αυτό, τα παραρτήματα υπόκεινται σε αυτοτελή κατάσχεση, ως κινητά (ΚΠολΔικ 992 § 2 εδάφ. β΄). Άλλωστε, αυτά συννόμως κατάσχονται και πριν από την κατάσχεση του ακινήτου (**Φαλτσή**, ανωτ., § 55 περιθ. αριθ. 16 σελ. 248-249). Η μη αναγραφή του παραρτήματος στην κατασχετήρια έκθεση σημαίνει μόνον ότι αυτός δεν συμπεριλήφθηκε στα υπό κατάσχεση (και εκπλειστηρίαση) πράγματα, όχι όμως και ότι η όλη κατάσχεση είναι άκυρη (ΑΠ 534/1983 ΝοΒ 32/59. ΑΠ 1329/1980 ΝοΒ 29/667).

[7] Κατά τη νομολογία, μπορεί να γίνει ενιαία εκτίμηση της αξίας του κατασχομένου ακινήτου με τα συστατικά του και τα παραρτήματα που κατασχέθηκαν (ΑΠ 1329/1980 ΝοΒ 29/667. ΕφΑθ 452/1972 Αρμ. ΚΣΤ/526). Η ενιαία αυτή εκτίμηση προκαλεί ακυρότητα της κατασχέσεως, μόνον εάν επέφερε δικονομική βλάβη (ΚΠολΔικ 159 αριθ. 3), η οποία δεν ελέγχεται αναιρετικώς (ΑΠ 604/1981 Δ. 12/663).