

**Επισημάνσεις σχετικά με τις πρόσφατες τροποποιήσεις διατάξεων του ΚΕΔΕ (Ν.Δ. 356/1974) και των μεταβατικών διατάξεων καθώς και την δημοσίευση της ΠΟΛ 1011/2018 (ΦΕΚ Β'63/2018).**

Μετά την τροποποίηση του ΚΕΔΕ (Ν.Δ. 356/1974) επήλθαν τροποποιήσεις σημαντικές ως προς την διενέργεια του πλειστηριασμού κινητών και ακινήτων ο οποίος στο εξής θα γίνεται με ηλεκτρονικά μέσα καθώς και στην τιμή εκτίμησης των κατασχεθέντων ακινήτων και στην τιμή πρώτης (α') προσφοράς των ακινήτων αυτών κατά την ημέρα του πλειστηριασμού, δηλαδή :

1.- Στο άρθρο 19 του ΚΕΔΕ και στο τέλος της παραγράφου 1 προστέθηκε νέο στοιχείο ως εξής «1. Ο Διευθυντής του Δημοσίου Ταμείου ή ο κατά το άρθρον 10 εδάφ. β`. Ταμιακός υπάλληλος, μετά πάροδο τουλάχιστον δεκαπέντε ημερών από της κατασχεσεως, δύναται να εκδώσει Πρόγραμμα πλειστηριασμού περιέχον: ..και η) **ΤΗ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΤΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΑ ΜΕΣΑ.**» και στην παρ. 1 του άρθρου 405 του Ν. 4512/2018 στις μεταβατικές διατάξεις ορίζεται ότι **«...ΑΠΟ ΤΗΝ 1.5.2018 ΟΙ ΔΙΕΝΕΡΓΟΥΜΕΝΟΙ ΚΑΤΑ ΚΕΔΕ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ ΔΙΕΞΑΓΟΝΤΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΑ ΜΕΣΑ, ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΠΟ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ Η ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΕΚΔΟΣΗΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ.»**

Κατά συνέπεια οι πλειστηριασμοί που επισπεύδονται από το Δημόσιο (Δ.Ο.Υ., ΚΕΑΟ, ΔΗΜΟΥΣ κ.λ.π) από 01-05-2018 και στο εξής θα διενεργούνται ηλεκτρονικά (όπως δηλαδή διενεργούνται και στον ΚΠολΔ).

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι οι πλειστηριασμοί που επισπεύδονται από το Δημόσιο (Δ.Ο.Υ., ΚΕΑΟ, ΔΗΜΟΥΣ κ.λ.π) από 01-05-2018 και στο εξής θα διενεργούνται ηλεκτρονικά (όπως δηλαδή διενεργούνται και στον ΚΠολΔ). Ο συμβολαιογράφος που θα οριστεί να διενεργήσει τον πλειστηριασμό θα πρέπει να είναι πιστοποιημένος και στην περίπτωση που η κατάσχεση έχει επιβληθεί πριν από την δημοσίευση της ΠΟΛ 1011/2018 (ΦΕΚ Β' 63/18-01-2018) θα πρέπει να προσληφθεί Πιστοποιημένος Εκτιμητής ώστε να προσδιορίσει εγγράφως (ο εκτιμητής) την εμπορική αξία του ακινήτου βάση της οποίας θα εκπλειστηριάζεται το κατασχεθέν ακίνητο (άρθρο 39 ΚΕΔΕ) και η οποία έκθεση εκτίμησης μνημονεύεται στο πρόγραμμα πλειστηριασμού.

Στην συνέχεια **ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ Ο ΧΡΟΝΟΣ ΕΠΙΔΟΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ** στο οφειλέτη δηλαδή θα πρέπει η επίδοση προς τον οφειλέτη αλλά και οι επιδόσεις προς το Δημόσιο (ΟΛΠ, ΔΤΑ, ΕΦΚΑ, ΚΕΑΟ, Δ.Ο.Υ., ενυπόθηκους κ.λ.π.) να γίνονται τουλάχιστον **ΣΑΡΑΝΤΑ ΗΜΕΡΕΣ ΠΡΙΝ ΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ** είτε είναι κινητά είτε είναι ακίνητο. Στο πρόγραμμα πλειστηριασμού ακινήτου περιουσίας θα πρέπει να αναφέρονται υποχρεωτικά και τα βάρη του ακινήτου όπως αυτά αναγράφονται στο πιστοποιητικό Βαρών που έχει εκδοθεί από το

Υποθηκοφυλακείο / Κτηματολογικό Γραφείο. Επίσης μέσα στην ίδια προθεσμία ως ανωτέρω δηλαδή **ΣΑΡΑΝΤΑ ΗΜΕΡΕΣ ΠΡΙΝ ΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ ΔΗΜΟΣΙΕΥΕΤΑΙ ΠΕΡΙΛΗΨΗ** του προγράμματος η οποία όμως σε περίπτωση ακινήτου περιλαμβάνει και τα βάρη του ακινήτου ως ανωτέρω στο Δελτίο Δικαστικών Δημοσιεύσεων του Ταμείου Νομικών αδαπάνως δηλαδή για δημοσίευση κάθε πλειστηριασμού με επισπεύδοντα το Δημόσιο δεν καταβάλλεται χρηματικό ποσό για την ανάρτηση. Η ανάρτηση (δημοσίευση) αυτή θα αποκτά έναν μοναδικό κωδικό, ο οποίος και γνωστοποιείται στον συμβολαιογράφο που θα διενεργήσει τον πλειστηριασμό.

Τέλος ο φάκελος πλειστηριασμού ολοκληρωμένος θα πρέπει να κατατεθεί στον ορισθέντα συμβολαιογράφο για τον πλειστηριασμό τουλάχιστον **ΠΕΝΤΕ ΗΜΕΡΕΣ ΠΡΙΝ ΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ**.

**ΕΔΩ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΠΙΣΗΜΑΝΘΟΥΝ ΤΑ ΕΞΗΣ :**

α) Στην παρ. 1 του άρθρου 19 και στο στοιχείο «ζ» αναγράφεται η φράση **«τον τόπο του πλειστηριασμού»** δηλαδή στο πρόγραμμα πλειστηριασμού θα πρέπει να αναφέρεται ο τόπος πλειστηριασμού.

β) Στην παρ. 2 του άρθρου 19 αναγράφεται η φράση **«...να μεταβάλει τον τόπο του πλειστηριασμού»** δηλαδή ο Προϊστάμενος στο πρόγραμμα πλειστηριασμού δύναται να μεταβάλει τον τόπο του πλειστηριασμού.

γ) Στην παρ. 1 του άρθρου 20 όπως αυτό αντικαταστάθηκε με τον Ν. 4512/2018 αναγράφεται **«...καθώς τον τόπο του πλειστηριασμού»** δηλαδή στο πρόγραμμα πλειστηριασμού θα πρέπει να αναγράφεται ο τόπος του πλειστηριασμού.

δ) Στην παρ. 1 του άρθρου 21 αναγράφεται **«1. Ο Πλειστηριασμός ενεργείται εν τω Δήμω ή τη Κοινότητα εις την περιφέρειαν των οποίων εγένετο η κατάσχεσις ή εν τη έδρα του ορισθέντος μεσεγγυούχου. Εάν η μεταφορά των κατεσχημένων εις τον τόπον του πλειστηριασμού είναι δυσχερής ή δύναται να προκύψη ζημία ή βλάβη κατά την κρίσιν του Διευθυντού του Δημοσίου Ταμείου ο Πλειστηριασμός ενεργείται όπου τα κατεσχημένα ευρίσκονται.»** δηλαδή ο πλειστηριασμός διενεργείται στον τόπου (Δήμο ή Κοινότητα) όπου έγινε η κατάσχεση.

ε) Στην παρ. 4 του άρθρου 41 αναγράφεται **«καθώς και τον τόπο του πλειστηριασμού»** δηλαδή στο πρόγραμμα πλειστηριασμού ακινήτου θα πρέπει να αναφέρεται ο τόπος πλειστηριασμού.

Όλα τα ανωτέρω έρχονται σε αντίθεση με τα άρθρα που προστέθηκαν με τον Ν. 4512/2018 στον ΚΕΔΕ ήτοι α) με την φράση που προστέθηκε στην παρ. 1 του άρθρου 19 του ΚΕΔΕ με την οποία ορίζεται ο τρόπος διενέργειας πλειστηριασμού των κινητών πραγμάτων **«...ζ) την διενέργεια του πλειστηριασμού με ηλεκτρονικά μέσα»**, β) με το άρθρο 42 του ΚΕΔΕ με την οποία ορίζεται ο τρόπος διενέργειας πλειστηριασμού ακινήτου **«1.- Το κατασχεμένο ακίνητο πλειστηριάζεται με ηλεκτρονικά μέσα ενώπιον του συμβολαιογράφου της περιφέρειας όπου**

βρίσκεται το ακίνητο. Εάν, για οποιονδήποτε λόγο, δεν είναι δυνατό να ορισθεί συμβολαιογράφος του τόπου εκτέλεσης (κατάσχεσης), το κατασχεμένο ακίνητο πλειστηριάζεται ενώπιον συμβολαιογράφου διορισμένου στην περιφέρεια του συμβολαιογραφικού συλλόγου του τόπου εκτέλεσης ή, αν και αυτό δεν είναι δυνατό, του συμβολαιογραφικού συλλόγου της πρωτεύουσας του κράτους. 2. Οι διατάξεις των παρ. 2 έως και 4 του άρθρου 998 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, όπως εκάστοτε ισχύουν, εφαρμόζονται αναλόγως και στην προκείμενη περίπτωση.» και γ) την παρ. 3 του άρθρου 43 του ΚΕΔΕ που αντικαταστάθηκε και ισχύει ως εξής : «3. Ο πλειστηριασμός διενεργείται αδαπάνως για το Δημόσιο με ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΑ ΜΕΣΑ από ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟ για το σκοπό αυτό ΥΠΑΛΛΗΛΟ του ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 959 και 998 καθώς και των άρθρων 1001 και επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, όπως εκάστοτε ισχύουν, εφόσον δεν αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος.»

Κατόπιν προσεκτικής ανάγνωσης των ως άνω άρθρων ως προς τον ΤΟΠΟ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ γεννάται ένας προβληματισμός ως προς το τι θα πρέπει να ακολουθηθεί κατά την διενέργεια των πλειστηριασμών (κινητών και ακινήτων). Παραμένει σε ισχύ το προϊσχύον δίκαιο όπου ο τρόπος πλειστηριασμού έπρεπε να ορίζεται με σαφήνεια ή σύμφωνα με τον τελευταίο νόμο και μετά την δημοσίευση αυτού στο ΦΕΚ ισχύει το δίκαιο του Νόμου αυτού, δηλαδή ο ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΤΑΙ ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΑ ΜΕΣΑ.

Κατά την γνώμη μας ο πλειστηριασμός κινητών και ακινήτων που διενεργούνται σύμφωνα με τον ΚΕΔΕ (Ν.Δ. 376/1974) ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΤΑΙ ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΑ ΜΕΣΑ και σ' αυτό συνηγορούν και οι εξής παράγραφοι του ΚΕΔΕ :

Α) Παρ. 2 του άρθρου 42 «Οι διατάξεις των παρ. 2 έως και 4 του άρθρου 998 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, όπως εκάστοτε ισχύουν, εφαρμόζονται αναλόγως και στην προκείμενη περίπτωση.»

Β) Άρθρο 405 του Ν.4512/2018. Μεταβατικές Διατάξεις : «1. Από την 1.5.2018 οι διενεργούμενοι κατά ΚΕΔΕ πλειστηριασμοί διεξάγονται αποκλειστικά με ηλεκτρονικά μέσα, ανεξάρτητα από το χρόνο επιβολής της κατάσχεσης ή το χρόνο έκδοσης προγράμματος πλειστηριασμού.

2. Για τους πλειστηριασμούς που έχει ήδη οριστεί να πραγματοποιηθούν με φυσικό τρόπο οποτεδήποτε μετά τις 30.4.2018 και έχει ήδη συντελεστεί σχετική προδικασία, ο προϊστάμενος της αρμόδιας, για την επιδίωξη της είσπραξης της οφειλής, υπηρεσίας υποχρεούται στη γνωστοποίηση της μεταβολής του τρόπου και του χρόνου διενέργειας του πλειστηριασμού. Για το σκοπό αυτόν εκδίδεται νέα περίληψη του προγράμματος πλειστηριασμού, στην οποία γίνεται μνεία του εκδοθέντος κατά τα ανωτέρω προγράμματος πλειστηριασμού, της μεταβολής του τρόπου και του χρόνου διενέργειας του πλειστηριασμού,

**καθώς και της τυχόν αντικατάστασης του συμβολαιογράφου που είχε οριστεί αρχικά ως υπάλληλος του πλειστηριασμού, εφόσον ο τελευταίος δεν έχει πιστοποιηθεί ή δεν μπορεί να ασκήσει τα καθήκοντά του για οποιονδήποτε λόγο. Σε κάθε περίπτωση τηρούνται οι διατυπώσεις των άρθρων 20 και 41 του ΚΕΔΕ, όπως ισχύουν. Ο ως άνω πλειστηριασμός είναι άκυρος, εάν δεν τηρηθούν οι διατυπώσεις του προηγούμενου εδαφίου το αργότερο είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες πριν από την ημερομηνία διενέργειας του αρχικού πλειστηριασμού.**

**3. Για πλειστηριασμούς κατά ΚΕΔΕ που θα διενεργηθούν με φυσικό τρόπο μέχρι τις 30.4.2018, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΚΕΔΕ, όπως αυτές ισχύουν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος.**

2.- Με την έκδοση της ΠΟΛ 1011/2018 του κ. Υπουργού Οικονομικών και του κ. Διοικητή της ΑΑΔΕ καθορίζεται ο τρόπος προσδιορισμού της εμπορικής αξία του ακινήτου στην κατάσχεση αλλά και στο εκδοθέν πρόγραμμα καθώς και το αρμόδιο όργανο προσδιορισμού της αξία αυτής. Η απόφαση αυτή εκδόθηκε σε συνέχεια του άρθρου 78 του Ν. 4472/2017 με το οποίο προστέθηκαν στο άρθρο 36 και στο άρθρο 39 του ΚΕΔΕ (ν.δ. 356/1974) οι εξής παράγραφοι :

Στο άρθρο 36 του ν.δ. [356/1974 \(Α'90\)](#) προστίθενται νέες παράγραφοι ως εξής:  
«6. Για τις κατασχέσεις που επιβάλλονται μετά την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 7 εφαρμόζονται οι διατάξεις του τρίτου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 993 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζεται ο τρόπος προσδιορισμού της εμπορικής αξίας του ακινήτου που κατάσχετα, το αρμόδιο όργανο προσδιορισμού της αξίας αυτής, ο τρόπος καθορισμού της αμοιβής του, καθώς και κάθε άλλο ειδικότερο θέμα.»

2. Στο άρθρο 39 του ν.δ. [356/1974](#) προστίθεται νέα παράγραφος ως εξής:  
«7. Για τις κατασχέσεις που επιβάλλονται μετά την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 7 του άρθρου 36 εφαρμόζονται οι διατάξεις του τέταρτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 995 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.»

Οι δε διατάξεις του τρίτου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 993 του Κ.Πολ.Δ και του τέταρτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 995 του Κ.Πολ.Δ. είναι οι εξής :

[Άρθρο 993 : Τρόπος κατάσχεσης κατά ΚΠολΔ.](#)

2...Για την εκτίμηση της αξία του ακινήτου που κατάσχετα λαμβάνεται υπόψη η εμπορική του αξία, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το χρόνο της κατάσχεσης (όπως αντικαταστάθηκε με τον Ν. 4335/2015 ΦΕΚ Α'87/2015) ....

**Άρθρο 995 : Επιδόσεις της έκθεσης κατάσχεσης κατά ΚΠολΔ.**

1...Ως τιμή πρώτης προσφοράς για τον πλειστηριασμό ακινήτου ορίζεται η εμπορική αξία, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το χρόνο της κατάσχεσης.(Ν. 4335/2015 ΦΕΚ Α' 87/2015)...

Στην ίδια ως άνω απόφαση (ΠΟΛ 1011/2018) ορίζεται ότι αρμόδιο όργανο για τη εκτίμηση της εμπορικής αξία του ακινήτου είναι ο Δικαστικός Επιμελητής ο οποίος συντάσσει την έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης σε περίπτωση που η συνολική βασική οφειλή για την οποία επιβάλλεται η κατάσχεση δεν υπερβαίνει τις 250.00,00 ευρώ στην δε περίπτωση που υπερβαίνει το ποσό αυτό τότε υποχρεωτικά ο Δικαστικός Επιμελητής υποβάλλει αίτημα προς τον Προϊστάμενο της υπηρεσίας που έχει εκδώσει την παραγγελία αναγκαστικής κατάσχεσης με σκοπό τον διορισμό πιστοποιημένου εκτιμητή από την κατάσταση των εκτιμητών που τηρείται στο Υπουργείο Οικονομικών. Η συνταχθείσα από τον εκτιμητή έκθεση με την οποία ορίζεται η εμπορική αξία του ακινήτου μνημονεύεται στην έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης.

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι τιμή εκτίμησης του κατασχεθέντος ακινήτου για τις κατασχέσεις που επιβάλλονται μετά την ημερομηνία δημοσίευσης της ανωτέρω ΠΟΛ (ΦΕΚ Β' 63/18-01-2018) είτε κατά την περίπτωση που αυτό εκτιμάται από τον Δικαστικό Επιμελητή είτε κατά την περίπτωση που αυτό εκτιμάται από τον πιστοποιημένο εκτιμητή δεν μπορεί να είναι άλλη από την εμπορική αξία του ακινήτου σύμφωνα και με τα οριζόμενα στο άρθρο 993 ΚΠολΔ. (εδαφ. 3<sup>ο</sup> παρ. 2)

Τιμή πρώτης (α) προσφοράς κατά τον χρόνο της κατάσχεσης σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 39 για τις κατασχέσεις που επιβάλλονται μετά την ημερομηνία δημοσίευσης της ανωτέρω ΠΟΛ (ΦΕΚ Β' 63/18-01-2018) είτε κατά την περίπτωση που αυτό εκτιμάται από τον Δικαστικό Επιμελητή είτε κατά την περίπτωση που αυτό εκτιμάται από τον πιστοποιημένο εκτιμητή δεν μπορεί να είναι άλλη από την εμπορική αξία του ακινήτου σύμφωνα και με τα οριζόμενα στο άρθρο 995 ΚΠολΔ. (εδαφ. 4<sup>ο</sup>παρ 1).

Στην παρ. 7 του άρθρου 39 του ΚΕΔΕ (ν.δ. 356/1974) προστέθηκε με τον Ν. 4512/2018 η εξής παράγραφος :

**«Για προγράμματα πλειστηριασμών που θα εκδοθούν επί κατασχέσεων που έχουν επιβληθεί πριν από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης της παρ. 7 του άρθρου 36 του παρόντος, η τιμή πρώτης προσφοράς επαναπροσδιορίζεται και ορίζεται στην εμπορική αξία του ακινήτου, όπως αυτή καθορίζεται εφαρμόζοντας αναλογικά τις διατάξεις των παρ. 6 και 7 του ίδιου άρθρου.»**

Στην παράγραφο αυτή που προστέθηκε γίνεται η διευκρίνιση ως προς τα προγράμματα που θα εκδοθούν με βάση τις κατασχέσεις που έχουν συνταχθεί πριν από την ημερομηνία έκδοσης της ως άνω ΠΟΛ (18-01-2018) δηλαδή για

κατασχέσεις που η τιμή εκτίμησης και η τιμή πρώτης προσφοράς δεν έχει γίνει με βάση την εμπορική αξία του ακινήτου αλλά με βάση την αντικειμενική αξία του ακινήτου όπως αυτή σύμφωνα με το άρθρο 39 παρ. 6 του ΚΕΔΕ ίσχυε και προστέθηκε με τον Ν. 3842/23-10-2010 (ΦΕΚ Α' 58/2010).

Στην ως άνω προστεθείσα παράγραφο διευκρινίζεται ότι επί κατασχέσεων που έχουν επιβληθεί πριν από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης της παρ. 7 του άρθρου 36 (ΠΟΛ 1001/2018) η τιμή πρώτης προσφοράς επαναπροσδιορίζεται και ορίζεται η εμπορική αξία του ακινήτου όπως αυτή καθορίζεται εφαρμόζοντας αναλογικά τις διατάξεις των παρ. 6 και 7 του ίδιου άρθρου δηλαδή του άρθρου 36 το οποίο αναφέρει ότι :

«6. Για τις κατασχέσεις που επιβάλλονται μετά την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 7 **εφαρμόζονται οι διατάξεις του τρίτου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 993 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.**

7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζεται ο τρόπος προσδιορισμού της εμπορικής αξίας του ακινήτου που κατάσχεται, το αρμόδιο όργανο προσδιορισμού της αξίας αυτής, ο τρόπος καθορισμού της αμοιβής του, καθώς και κάθε άλλο ειδικότερο θέμα.»

Κατά συνέπεια μετά την έκδοση της ανωτέρω ΠΟΛ (1011/2018) εφαρμόζονται οι διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και συγκεκριμένα των άρθρο 993 και 995 ως προς την τιμή εκτίμησης του ακινήτου και ως προς την τιμή πρώτης προσφοράς.

**Σύμφωνα με τα ανωτέρω δηλαδή σύμφωνα με τα άρθρο 39 του ΚΕΔΕ στο οποίο αναφέρεται η τιμή πρώτης (α') προσφοράς του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει εισάγεται ένας προβληματισμός ως προς τον τρόπο ορισμού της τιμής πρώτης προσφοράς.**

**Σύμφωνα με την παρ. 2 και 3 του άρθρου 39 η τιμή πρώτης προσφοράς δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 1/2 της τιμής εκτίμησης και όχι μεγαλύτερη από τα 4/5 αυτής (της τιμής εκτίμησης). Το ερώτημα είναι πως είναι δυνατόν εφόσον η τιμή εκτίμησης η οποία έχει οριστεί σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 36 του ίδιου νόμου η οποία είναι η ΕΜΠΟΡΙΚΗ είτε αυτή έχει προσδιοριστεί από τον Δικαστικό Επιμελητή (για κατασχέσεις με ποσό οφειλής κάτω των 250.000,00 ευρώ) είτε από τον εκτιμητή (για κατασχέσεις με ποσό οφειλής άνω των 250.000,00 ευρώ) η ΤΙΜΗ ΠΡΩΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ να ΥΠΟΛΕΙΠΕΤΑΙ αυτής δηλαδή της εμπορικής αξίας. Εδώ ερχόμαστε σε αντίθεση με την παρ. 7 του ίδιου άρθρου 39 δηλ. «Για τις κατασχέσεις που επιβάλλονται μετά την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 7 του άρθρου 36 (δηλ. εμπορική αξία του ακινήτου) εφαρμόζονται οι διατάξεις του τέταρτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 995 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας(Άρθρο 995 : Επιδόσεις της έκθεσης**

κατάσχεσης κατά ΚΠολΔ. ...1...Ως τιμή πρώτης προσφοράς για τον πλειστηριασμό ακινήτου ορίζεται η εμπορική αξία, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το χρόνο της κατάσχεσης. (Ν. 4335/2005 ΦΕΚ Α'87/2012)»

Λαμβάνοντας υπόψιν όλα τα ανωτέρω κατά την άποψή μας θα πρέπει μετά τις 17-01-2018 που δημοσιεύθηκε ο Ν. 4512/2018 (ΦΕΚ Α'5-01-2018) και της εκδοθείσας ΠΟΛ 1011/2018 (ΦΕΚ Β'63/18-01-2018) των κ.κ. Υπουργού Οικονομικών και Διοικητή της ΑΑΔΕ (η οποία κατέχει θέσει Νόμου) η εμπορική αξία του ακινήτου θα πρέπει να συμπίπτει με την τιμή πρώτης προσφοράς του ακινήτου στον πλειστηριασμό.

Τέλος θα πρέπει να επισημανθεί το πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί σχετικά με τη πράξη καθορισμού χρεών που ακολουθεί την έκθεση κατάσχεσης σύμφωνα με το άρθρο 39 η οποία συντάσσεται από τον Διευθυντή του Δημοσίου Ταμείου και τον Ελεγκτή Εσόδων (ήδη έχουν γίνει αλλαγές ως προς τον τίτλο των ατόμων που υπογράφουν την πράξη δηλ. δεν υπογράφει ελεγκτής εσόδων αλλά ο Προϊστάμενος του Δικαστικού Τμήματος) εντός προθεσμίας τριών (3) ημερών από την σύνταξη της έκθεσης κατάσχεσης και σκοπό έχει α) την αναγραφή των βεβαιωμένων χρεών του οφειλέτη τα οποία περιλαμβάνονται ή μη στην παραγγελία κατάσχεσης και β) τον ορισμό της πρώτης προσφοράς και η οποία πράξη ακολουθεί την έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης και κοινοποιείται στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα.

Στον πίνακα αυτό μέχρι πρότινος μπορούσε ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. να συμπεριλάβει και χρέη μετά την έκδοση της σχετικής παραγγελίας πράγμα όμως που ήδη δεν είναι εφικτό επειδή για την έκδοση της κάθε παραγγελίας είναι απαραίτητη η κατά άρθρο 47 του Ν. 4174/2013 ειδοποίηση υπερημερίας και κατά συνέπεια στην παραγγελία που εκδίδεται μετά την ειδοποίηση αυτή δεν μπορούν να συμπεριληφθούν και άλλα χρέη εκτός από αυτά της ειδοποίησης αλλά και ούτε και κατά την σύνταξη της πράξης καθορισμού χρεών μπορούν να συμπεριληφθούν άλλα χρέη χωρίς να έχει αποσταλεί ειδοποίηση υπερημερίας (πλέον των προσαυξήσεων των ήδη υπαρχόντων ποσών που έχουν συμπεριληφθεί στην ατομική ειδοποίηση).

Επίσης πολλές Δ.Ο.Υ. όταν ή παραγγελία δεν είναι έκδοσης της ίδιας (αλλά από άλλη Δ.Ο.Υ. , επαρχίας) αλλά και έκδοσης της ίδιας να είναι αρνούνται και δυσανασχετούν στην υπογραφή της πράξης καθορισμού χρεών με αποτέλεσμα τα πρωτότυπα σώματα των εκθέσεων των δικαστικών επιμελητών να αποστέλλονται στην Δ.Ο.Υ. που έχει εκδόσει την παραγγελία και όταν επιστρέφονται με υπογραφή τότε γίνεται η εγγραφή στο Υποθηκοφυλακείο.

Σημαντικό είναι ότι στην επιβολή κατάσχεσης κινητών πραγμάτων δεν συντάσσεται η ως άνω πράξη αλλά ο πίνακας χρεών αντιγράφεται στο σώμα της κατάσχεσης (όπως π.χ. αναφέρουμε αναλυτικά στην ιδιωτική κατάσχεση ακινήτου την επιταγή που έχει κοινοποιηθεί).

**Τέλος μετά τις τελευταίες τροποποιήσεις του ΚΕΔΕ σχετικά με την τιμή εκτίμησης και τιμή πρώτης προσφοράς η οποία (τιμή πρώτης προσφοράς) ορίζεται στην εμπορική αξία του ακινήτου όπως αυτή προσδιορίζεται στην έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης.**

Αρα εφόσον α) ισχύει ήδη η αποστολή της κατά άρθρο 47 του Ν. 4174/2013 ειδοποίηση υπερημερίας δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη της πράξης καθορισμού χρεών αφού άλλα ποσά δεν μπορούν να συμπεριληφθούν στον πίνακα χρεών και β) ως τιμή πρώτης προσφοράς ορίζεται πλέον το ποσό της εμπορικής αξίας του ακινήτου όπως αυτό εκτιμήθηκε κατά τον χρόνο της κατάσχεσης (ΠΟΛ 1011/2018) **και επιπλέον θα μπορούσε η τιμή πρώτης προσφοράς να μην ορίζεται κατά τον χρόνο της έκθεσης κατάσχεσης αλλά κατά τον χρόνο της έκδοσης του προγράμματος πλειστηριασμού σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης του πιστοποιημένου εκτιμητή που προσλαμβάνεται για να εκτιμήσει το ακίνητο κατά τον χρόνο του πλειστηριασμού αυτού (ο οποίος χρόνος μπορεί να απέχει από τον χρόνο της κατάσχεσης αρκετό διάστημα στο οποίο μπορούν να επέλθουν αλλαγές στην τιμή των ακινήτων).**

3.- Στο άρθρο 55 του ΚΕΔΕ αντικαταστάθηκε το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 55 του ΚΕΔΕ ως προς τις προθεσμίες κοινοποιήσεως των αναγγελιών του Δημοσίου και η οποία προθεσμία ορίζεται σε δεκαπέντε (15) ημέρες μετά την διενέργεια του πλειστηριασμού.