

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΡΑΓΜΑ

4.1. Έννοια

Ως πράγματα στη νομική επιστήμη θεωρούνται μόνο τα ενσώματα αντικείμενα. Επίσης στη νομική έννοια του πράγματος εντάσσονται και οι φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες, ιδίως το ηλεκτρικό ρεύμα και η θερμότητα, εφόσον υπόκεινται σε εξουσίαση όταν περιορίζονται σε ορισμένο χώρο.

Τα πράγματα διακρίνονται σε κινητά και ακίνητα. *Ακίνητα* πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. *Κινητά* είναι όσα δεν είναι ακίνητα. Επίσης τα πράγματα διακρίνονται σε α) *αντικαταστατά* δηλαδή τα κινητά πράγματα που προσδιορίζονται συνήθως στις συναλλαγές με αριθμό, μέτρο ή σταθμά και β) *αναλωτά* δηλαδή τα κινητά πράγματα των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συνίσταται στην κατανάλωση. Αναλωτά είναι και τα κινητά των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συνίσταται στην εκποίηση. Τέτοια είναι ιδίως τα νομίσματα, τα τραπεζικά γραμμάτια, τα τοκομερίδια ή τα μερισματούγραφα που δεν έχουν λήξει, καθώς και τα κινητά, τα οποία, αν και δεν είναι από τη φύση τους αναλωτά, αποτελούν μέρος εμπορικού καταστήματος ή ομάδας πραγμάτων και προορίζονται να εκποιηθούν χωριστά.

Συστατικό μέρος πράγματος, που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους δεν μπορεί να είναι χωριστά αντικείμενα κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος. Συστατικά του ακινήτου είναι: α) τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα, β) τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνέχονται με το έδαφος, γ) το νερό κάτω από το έδαφος

και η πηγή και δ) οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν. Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.

Τα πράγματα που έχουν συνδεθεί με το έδαφος για παροδικό μόνο σκοπό δεν θεωρούνται συστατικά του ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και για τα οικοδομήματα ή κτίσματα γενικώς που ανεγέρθηκαν σε ξένο ακίνητο από αυτόν που έχει εμπράγματο δικαίωμα πάνω σ' αυτό για την άσκηση αυτού του δικαιώματός του.

Τα κινητά πράγματα που είναι προσαρμοσμένα στο οικοδόμημα για παροδικό μόνο σκοπό δεν θεωρούνται συστατικά του οικοδομήματος.

Παράρτημα είναι το κινητό πράγμα, το οποίο, χωρίς να είναι συστατικό του κυρίου πράγματος, έχει προοριστεί να εξυπηρετεί διαρκώς τον οικονομικό του σκοπό και έχει τεθεί σε τοπική σχέση προς το κύριο πράγμα, αντίστοιχη προς αυτό το σκοπό. Δεν είναι παράρτημα το πράγμα που δεν θεωρείται τέτοιο στις συναλλαγές.

Ο πρόσκαιρος αποχωρισμός του παραρτήματος από το κύριο πράγμα δεν αίρει την ιδιότητά του αυτή. Κάθε δικαιοπραξία εμπράγματη για το κύριο πράγμα περιλαμβάνει σε περίπτωση αμφιβολίας και το παράρτημα. Σε περίπτωση οικοδομήματος που έχει κατασκευαστεί για διαρκή εξυπηρέτηση βιομηχανικής επιχείρησης, λογίζονται παραρτήματά του, εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι, τα μηχανήματα, τα σκεύη και τα εργαλεία που έχουν προοριστεί γι' αυτήν.

Ως παραρτήματα αγροτικού ακινήτου λογίζονται, εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι, τα σκεύη, τα εργαλεία και τα κτήνη που είναι προορισμένα για την οικονομική του εκμετάλλευση, καθώς και όσα γεωργικά προϊόντα είναι αναγκαία για τη συνέχιση της καλλιέργειας μέχρι τη νέα εσοδεία, όπως επίσης και τα λιπάσματα που βρίσκονται στο ακίνητο και προέρχονται απ' αυτό.

Καρποί του πράγματος θεωρούνται τα προϊόντα του, καθώς και καθετί που αποκτά κανείς από το πράγμα, σύμφωνα με τον προορισμό του. *Καρποί δικαιώματος* είναι οι πρόσοδοι που παρέχει το δικαίωμα σύμφωνα με τον προορισμό του. Καρποί είναι επίσης και οι πρόσοδοι που παρέχει το πράγμα ή το δικαίωμα με βάση κάποια έννομη σχέση (πολιτικοί καρποί).

Ωφελήματα είναι όχι μόνο οι καρποί του πράγματος ή του δικαιώματος αλλά και κάθε όφελος που προκύπτει από τη χρήση του πράγματος ή του δικαιώματος.

Πράγματα εκτός συναλλαγής. Πράγματα εκτός συναλλαγής θεωρού-

νται τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών.

Κοινόχρηστα. Πράγματα κοινής χρήσης είναι ιδίως τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γιαλοί, τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους. Τα κοινόχρηστα πράγματα, εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα, ή εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, ανήκουν στο δημόσιο. Αν υπάρχει σύγκρουση μεταξύ περισσότερων δικαιουμένων να χρησιμοποιούν κοινόχρηστο νερό, προτιμάται κατά σειρά: α) η σπουδαιότερη χρήση για την κοινή ωφέλεια, β) η χρήση που προάγει περισσότερο την κοινωνική οικονομία, γ) η αρχαιότερη, δ) η χρήση για επιχείρηση που συνδέεται με ορισμένο τόπο και ε) η χρήση προς όφελος του παροχθίου.

Σε κοινόχρηστα πράγματα μπορούν να αποκτηθούν με παραχώρηση της αρχής κατά τους όρους του νόμου ιδιαίτερα ιδιωτικά δικαιώματα εφόσον με τα δικαιώματα αυτά εξυπηρετείται ή δεν αναιρείται η κοινή χρήση.

Τα πράγματα εκτός συναλλαγής αποβάλλουν την ιδιότητά τους αυτή από τότε που έπαψε ο προορισμός τους για την κοινή χρήση ή για δημόσιο, δημοτικό, κοινοτικό ή θρησκευτικό σκοπό.

Τα αδέσποτα ακίνητα καθώς και οι περιουσίες όσων πεθαίνουν χωρίς κληρονόμο ανήκουν στο δημόσιο.

4.2. Εμπράγματα δικαιώματα

Τα εμπράγματα δικαιώματα παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα. Αυτά είναι η κυριότητα, η δουλεία, το ενέχυρο και η υποθήκη.

Αντικείμενο *κυριότητας* είναι μόνο πράγματα ή όσα θεωρούνται πράγματα από το νόμο.

Ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκεια και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό. Η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος. Δεν μπορεί όμως ο κύριος να απαγορεύσει

ενέργεια που επιχειρείται σε τέτοιο ύψος ή βάθος ώστε να μην εξαρτά κανένα συμφέρον από την απαγόρευση.

4.2.1. Το ενέχυρο

Σε ξένο κινητό πράγμα μπορεί να συσταθεί το εμπράγματο δικαίωμα του ενεχύρου για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα.

Για τη σύσταση ενεχύρου απαιτείται παράδοση του πράγματος από τον κύριο στο δανειστή και συμφωνία των δύο ότι ο δανειστής αποκτά ενέχυρο στο πράγμα. Η συμφωνία πρέπει να γίνει με συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο που να έχει βέβαιη χρονολογία και να προσδιορίζει την απαίτηση, καθώς επίσης να περιγράφει το ενεχυραζόμενο πράγμα. Αντί για την περιγραφή στο σώμα του εγγράφου, αρκεί να προσαρτάται σ' αυτό ιδιαίτερος κατάλογος.

Ο δανειστής έχει την υποχρέωση να φυλάσσει το πράγμα. Δεν μπορεί όμως να το χρησιμοποιεί ή να το μετενεχυράζει χωρίς τη συναίνεση του ενεχυραστή. Οι δαπάνες που έκανε ο δανειστής για το πράγμα αναζητούνται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων.

Στην περίπτωση που ο δανειστής προσβάλλει τα δικαιώματα του ενεχυραστή, αυτός μπορεί να απαιτήσει την παράδοση του πράγματος σε μεσεγγυούχο, ο οποίος διορίζεται από το δικαστήριο, ή τη δημόσια κατάθεση του πράγματος, αν αυτό είναι δεκτικό κατάθεσης. Τη δαπάνη φέρει ο δανειστής.

Η απόσβεση του ενεχύρου επέρχεται ιδίως: α) με την απόσβεση της απαίτησης για χάρη της οποίας έχει συσταθεί, β) με την απόδοση του πράγματος από το δανειστή στον ενεχυραστή ή στον κύριο, γ) με την μονομερή δήλωση του δανειστή στον ενεχυραστή ή στον κύριο ότι παραιτείται από το ενέχυρο, δ) με την ένωση στο ίδιο πρόσωπο της κυριότητας και του δικαιώματος του ενεχύρου.

Ενέχυρο μπορεί να συσταθεί και σε δικαίωμα, εφόσον αυτό είναι μεταβιβάσιμο. Η σύσταση γίνεται με τον ίδιο τρόπο που γίνεται και η μεταβίβαση του δικαιώματος. Η σύμβαση για τη σύσταση του ενεχύρου απαιτείται να γίνει με συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο που φέρει βέβαιη χρονολογία.

Αν αντικείμενο του ενεχύρου είναι απαίτηση, τότε απαιτείται επιπλέον ο ενεχυραστής να γνωστοποιήσει στον οφειλέτη την ενεχύραση.

Το ενέχυρο απαίτησης εκτείνεται και στους τόκους που γίνονται απαιτητοί μετά τη σύσταση του ενεχύρου. Αν στην ίδια απαίτηση έχουν συσταθεί περισσότερα ενέχυρα, η σειρά προτεραιότητας κανονίζεται από το χρόνο σύστασης κάθε δικαιώματος.

Για την ενεχύρωση τίτλου σε διαταγή αρκεί η οπισθογράφησή του σε διαταγή του δανειστή, χωρίς να απαιτείται άλλη έγγραφη συμφωνία.

Εφόσον το ασφαλιζόμενο χρέος δεν έληξε, ο ενεχυρούχος δανειστής έχει δικαίωμα να εισπράξει *μόνος* την ενεχυρασμένη απαίτηση, εφόσον δεν είναι χρηματική. Από την εισπραξη ο δανειστής έχει ενέχυρο σε πράγμα του ενεχυραστή. Αν η ενεχυρασμένη απαίτηση είναι χρηματική, την εισπραξη έχουν δικαίωμα και υποχρέωση να κάνουν *από κοινού* ο ενεχυρούχος δανειστής και ο ενεχυραστής. Αντί για εισπραξη ή μετά από αυτήν, ο καθένας απ' αυτούς έχει δικαίωμα να απαιτήσει την ασφαλή και έντοκη τοποθέτηση των χρημάτων με την επιφύλαξη του δικαιώματος του ενεχύρου. Το είδος της τοποθέτησης ορίζεται από τον ενεχυραστή.

Όταν λήξει το ασφαλιζόμενο χρέος, αν η ενεχυρασμένη απαίτηση δεν είναι χρηματική, ο ενεχυρούχος δανειστής την εισπράττει *μόνος* και επέρχονται οι συνέπειες της ενεχύρωσης πράγματος του ενεχυραστή. Αν η ενεχυρασμένη απαίτηση είναι χρηματική, έχει επίσης δικαίωμα να την εισπράξει ο δανειστής αλλά μόνο κατά το ποσό που απαιτείται για την ικανοποίησή του. Αντί για τέτοια εισπραξη έχει δικαίωμα να απαιτήσει να του εκχωρηθεί η απαίτηση αντί καταβολής. Δεν δικαιούται σε άλλη διάθεση της ενεχυρασμένης απαίτησης.

Αν το αντικείμενο του ενεχύρου είναι τίτλος σε διαταγή, ο ενεχυρούχος δανειστής έχει δικαίωμα να εισπράξει *μόνος* και αν ακόμη δεν έληξε το ασφαλιζόμενο χρέος. Το ίδιο ισχύει και για τοκομερίδια ή μερισματούγραφα που είναι προσαρτημένα σε ανώνυμους τίτλους που ενεχυράστηκαν και παραδόθηκαν στο δανειστή.

Στην περίπτωση που η εισπραξη έγινε πριν λήξει το ασφαλιζόμενο χρέος, ο ενεχυρούχος δανειστής έχει υποχρέωση να τοποθετήσει ασφαλώς και έντοκα το ποσό που εισέπραξε, με την επιφύλαξη του δικαιώματος του ενεχύρου.

4.2.2. Η υποθήκη

Σε ξένο ακίνητο πράγμα μπορεί να συσταθεί το εμπράγματο δικαίωμα

της υποθήκης με σκοπό την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα.

Η υποθήκη αποκτάται μόνο σε ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν καθώς και στην επικαρπία τέτοιων ακινήτων, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή. Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται *τίτλος* που χορηγεί το δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο *βιβλίο υποθηκών*.

Τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση.

Τίτλο από το νόμο για την απόκτηση υποθήκης έχουν: α) το δημόσιο, στα ακίνητα των οφειλετών του, για απαιτήσεις που προκύπτουν από καθυστερούμενους φόρους, β) το δημόσιο, οι δήμοι, οι κοινότητες, τα θρησκευτικά ή τα κοινής ωφέλειας ιδρύματα και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, στα ακίνητα των διαχειριστών ή των εγγυητών τους, για τις απαιτήσεις που πηγάζουν από τη διαχείριση, γ) εκείνοι που τελούν υπό γονική μέριμνα ή επιτροπεία, στα ακίνητα των γονέων ή του επιτρόπου, για την περιουσία τους που αυτοί τη διαχειρίζονται και για τις απαιτήσεις τους από αυτή τη διαχείριση, δ) ο κάθε σύζυγος για την απαίτησή του από την επαύξηση της περιουσίας του άλλου συζύγου σύμφωνα με το άρθρο 1400 Α.Κ., ε) οι κληροδόχοι, στα ακίνητα της κληρονομιάς, για τις απαιτήσεις τους, (στ) οι κληρονόμοι στα ακίνητα της κληρονομιάς, για τις απαιτήσεις για εξίσωση των μερίδων τους ή λόγω νομικών ελαττωμάτων των αντικειμένων της κληρονομιάς που τους έλαχαν, ζ) ο ενυπόθηκος δανειστής, στο ενυπόθηκο ακίνητο, για τους καθυστερούμενους τόκους της απαίτησης και για τη δαπάνη της εγγραφής της υποθήκης ή τη δικαστική δαπάνη, εφόσον το ενυπόθηκο ακίνητο δεν μεταβιβάστηκε σε άλλον.

Τίτλο για την απόκτηση υποθήκης παρέχουν, εφόσον επιδικάζουν χρηματική ή άλλη αποτιμητή σε χρήμα παροχή, οι *τελεσίδικες αποφάσεις* των πολιτικών, ποινικών και διοικητικών ή άλλων ειδικών *δικαστηρίων* καθώς και οι εκτελεστές αποφάσεις διαιτητών ή αλλοδαπών δικαστηρίων.

Το δικαίωμα για εγγραφή υποθήκης με βάση τίτλο από το νόμο ή από δικαστική απόφαση εκτείνεται σε όλα τα ακίνητα του οφειλέτη, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά. Η εγγραφή όμως γίνεται μόνο για ορισμένη ποσότητα και σε ορισμένα ακίνητα.

Δικαίωμα για εγγραφή υποθήκης παρέχεται από τον οφειλέτη ή από τρίτο υπέρ του οφειλέτη. Αυτός που παραχωρεί υποθήκη πρέπει να είναι κύριος του ακινήτου. Το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης παρα-

χωρείται με μονομερή συμβολαιογραφική δήλωση, στην οποία πρέπει να προσδιορίζεται το ακίνητο που υποθηκεύεται.

Όποιος παραχωρεί υποθήκη σε ακίνητο που γνωρίζει ότι είναι ξένο ή αποσιωπά από το δανειστή τους περιορισμούς και τα βάρη της κυριότητάς του έχει υποχρέωση να παραχωρήσει άλλη ανάλογη υποθήκη.

Η υποθήκη υπάρχει από τη στιγμή που γίνεται κανονική εγγραφή της στο βιβλίο υποθηκών της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο. Η εγγραφή της υποθήκης γίνεται πάντοτε για ορισμένη χρηματική ποσότητα. Αν στον τίτλο δεν περιέχεται ορισμένη ποσότητα, αυτός που ζητεί την εγγραφή πρέπει να την ορίσει κατά προσέγγιση. Ο οφειλέτης όμως έχει δικαίωμα να απαιτήσει τη μείωση του ποσού στο μέτρο που αρμόζει.

Η υποθήκη που εγγράφεται με βάση τίτλο από το νόμο ή με δικαστική απόφαση σε περισσότερα ακίνητα του οφειλέτη, μπορεί να περιοριστεί με αίτησή του μόνο στα ακίνητα, η αξία των οποίων εξασφαλίζει αρκετά την απαίτηση.

Είναι άκυρη η εγγραφή υποθήκης από *ιδιωτική βούληση*, εφόσον το ακίνητο δεν ανήκει κατά το χρόνο της εγγραφής, σ' εκείνον που παραχώρησε την υποθήκη. Η εγγραφή δεν ισχυροποιείται με έγκριση ή επίκτηση που έγινε μετά την εγγραφή. Η ημέρα της εγγραφής προσδιορίζει την προτίμηση των υποθηκών. Όλες οι υποθήκες που γράφηκαν την ίδια ημέρα έχουν την ίδια τάξη.

4.2.2.1. Προσημείωση υποθήκης

Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης γίνεται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση. Η προσημείωση εγγράφεται όπως και η υποθήκη, με τη μνεία όμως ότι προσημειώνεται. Η προσημείωση χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης. Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση μετατρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης. Η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη δεν εμποδίζεται από το γεγονός ότι το ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα άλλου. Αν πριν από την μετατροπή της προσημείωσης σε υποθήκη γίνει αναγκαστική εκτέλεση στο ακίνητο, η απαίτηση υπέρ της οποίας έχει εγγραφεί η προσημείωση, κατατάσσεται τυχαία και το ακίνητο περιέχεται στον αγοραστή ελεύθερο.

Η προσημείωση *εξαιρείται*: α) με συναίνεση του δανειστή, η οποία γίνεται με τον ίδιο τρόπο όπως στην εξάλειψη της υποθήκης, β) με απόφαση που διατάζει την εξάλειψή ή που ανακαλεί την απόφαση που είχε διατάξει την εγγραφή της, γ) με την πάροδο ενενήντα ημερών από την τελεσίδικη επίδικαση της απαίτησης, εφόσον η προσημείωση δεν μετατράπηκε σε υποθήκη.

Η υποθήκη είναι *δικαίωμα αδιαίρετο*. Η προτεραιότητα μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών ρυθμίζεται με τη χρονολογική τάξη της εγγραφής της υποθήκης τους. Οι δανειστές των οποίων οι υποθήκες γράφηκαν την ίδια ημέρα ικανοποιούνται σύμμετρα.

Οποιοσδήποτε μπορεί να ζητήσει την εγγραφή υποθήκης για τον εαυτό του ή για άλλον. Έχουν δικαίωμα να ζητήσουν την εγγραφή υποθήκης υπέρ άλλου ιδίως: α) οι δανειστές του οφειλέτη, αν ο ίδιος αμελεί να εγγράψει την υποθήκη, για την οποία έχει τίτλο, β) ο εγγυητής, αν ο δανειστής αμελεί να εγγράψει την υποθήκη, για την οποία έχει τίτλο για εξασφάλιση της απαίτησής του κατά του πρωτοφειλέτη, γ) ο επίτροπος, ο παρεπίτροπος, ή κάθε συγγενής, για την εγγραφή υποθήκης υπέρ του επιτροπευμένου στα ακίνητα του επιτρόπου. Εκείνος που ζητεί την εγγραφή υποθήκης οφείλει να επισυνάψει στις περιλήψεις τα έγγραφα ή αποδείξεις που δικαιολογούν την αίτηση ή την εγγραφή.

Αυτός που ζητεί την εγγραφή υποθήκης προσάγει τον τίτλο και δύο περιλήψεις, από τις οποίες η μία μπορεί να γραφεί πάνω στο αντίγραφο του τίτλου. Οι περιλήψεις περιέχουν: α) το όνομα και επώνυμο, την κατοικία και το επάγγελμα του δανειστή και του οφειλέτη, β) τη χρονολογία και το είδος του τίτλου, γ) το οφειλόμενο ποσό, δ) το χρόνο της λήξης του χρέους, ε) την περιγραφή του ακινήτου κατά είδος, θέση και όρια.

Ο δανειστής μέσα σε οκτώ ημέρες από την εγγραφή οφείλει να κοινοποιήσει στον οφειλέτη, εφόσον αυτός δεν συνέπραξε στην εγγραφή, το αντίγραφο της περίληψης που βρίσκεται στα χέρια του. Σε ακίνητα προσώπου που έχει πεθάνει, η εγγραφή μπορεί να γίνει στο όνομά του χωρίς να αναφέρονται οι κληρονόμοι.

Κάθε εγγραφή υποθήκης, προσημείωση ή σημείωση στο βιβλίο υποθηκών και κάθε αντίγραφο ή περίληψη από το βιβλίο πρέπει να φέρουν τη χρονολογία κατά την οποία έγιναν. Τα έξοδα της εγγραφής της υποθήκης, αν δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, βαρύνουν τον οφειλέτη αλλά προκαταβάλλονται από αυτόν που ζητεί την εγγραφή. Το

ίδιο ισχύει και για τα έξοδα της προσημείωσης, αν έγινε μετατροπή σε υποθήκη.

Η απόσβεση της απαίτησης με οποιονδήποτε τρόπο επιφέρει την *απόσβεση* της υποθήκης. Επίσης η απόσβεση της υποθήκης επέρχεται: α) με την ολοσχερή εξαφάνιση του ενυπόθηκου κτήματος, β) με την παραίτηση του δανειστή, γ) με τον πλειστηριασμό του ενυπόθηκου κτήματος και την καταβολή του εκπλειστηριάσματος, δ) με την παρέλευση της προθεσμίας με την οποία είχε παραχωρηθεί η υποθήκη.

Η παραίτηση από το δικαίωμα της υποθήκης γίνεται με μονομερή συμβολαιογραφική δήλωση. Η παραίτηση αυτή δεν αναιρεί την ενοχική αγωγή εναντίον κάθε υπόχρεου. Με την παραγραφή απαίτησης επέρχεται απόσβεση της υποθήκης.

Οι υποθήκες που έχουν εγγραφεί εξαλείφονται από το βιβλίο υποθηκών είτε με τη συναίνεση του δανειστή είτε με τελεσίδικη απόφαση. Η απόφαση πρέπει να είναι αμετάκλητη. Η συναίνεση του δανειστή για την εξάλειψη γίνεται με μονομερή συμβολαιογραφική δήλωση. Αν ο δανειστής δεν συναινεί στην εξάλειψη, τη διατάζει το δικαστήριο ύστερα από αγωγή όποιου έχει συμφέρον. Το δικαστήριο διατάζει την εξάλειψη, αν η υποθήκη έχει αποσβεστεί ή αν η εγγραφή της είναι άκυρη.

Η εγγραφή είναι άκυρη: α) αν από αυτή προκύπτει αβεβαιότητα για το πρόσωπο του δανειστή ή του οφειλέτη ή για το ενυπόθηκο ακίνητο ή για το ποσόν της ασφαλιζόμενης απαίτησης, β) αν δεν έχει χρονολογία, γ) αν έγινε με βάση άκυρο τίτλο.

Στην περίπτωση που εξαλειφθεί η υποθήκη, την τάξη της παίρνει η αμέσως επόμενη κατά το χρόνο της εγγραφής. Η υποθήκη μετά την απόσβεσή της δεν αναβιώνει. Αν εγγραφεί και πάλι, ισχύει από το χρόνο της νέας εγγραφής.

4.2.2.2. Γραφεία υποθηκών

Στα γραφεία υποθηκών γίνονται οι εγγραφές υποθηκών, οι προσημείώσεις και οι εξαλείψεις τους. Τα γραφεία αυτά συνιστώνται, λειτουργούν και διευθύνονται σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζει ο νόμος.

Ο φύλακας των υποθηκών οφείλει να τηρεί το *βιβλίο των υποθηκών*, να καταχωρίζει σ' αυτό τις εγγραφές με ακρίβεια και χρονολογική τάξη, καθώς τις προσημειώσεις και τις σημειώσεις. Επίσης οφείλει να τηρεί με επιμέλεια τα έγγραφα που του παραδίνονται. Οι πράξεις του φύλακα των υποθηκών, όταν γίνονται σύμφωνα με το νόμο, καθώς

και τα αντίγραφα από το βιβλίο υποθηκών έχουν την ισχύ δημοσίου εγγράφου.

Τα βιβλία υποθηκών πριν από κάθε εγγραφή αριθμούνται ανά σελίδα και μονογράφονται από τον πρόεδρο των πρωτοδικών, ο οποίος στο τέλος βεβαιώνει τον αριθμό των σελίδων. Σε κάθε γραφείο υποθηκών τηρείται αλφαβητικό ευρετήριο του βιβλίου υποθηκών. Όλες οι ποσότητες που αναφέρονται στο βιβλίο σημειώνονται αριθμητικά και ολογράφως. Ο φύλακας υποθηκών οφείλει να υπογράφει ιδιοχείρως όλες τις εγγραφές, τις προσημειώσεις και τις διαγραφές, και να συνάπτει σε ιδιαίτερους τόμους τις περιλήψεις και τα άλλα έγγραφα που απαιτούνται για την εγγραφή. Στο βιβλίο υποθηκών οι διαγραφές σημειώνονται απέναντι από τις αντίστοιχες εγγραφές, στο δεξιό μέρος. Απαγορεύονται στο σώμα της εγγραφής ξέσματα, ενδιάμεσες σημειώσεις, παρεγγραφές καθώς και παρεμβολές ή αφαιρέσεις φύλλων του βιβλίου.

Τα βιβλία υποθηκών είναι δημόσια και προσιτά σε όποιον θέλει να τα συμβουλευτεί. Πρέπει όμως σε κάθε περίπτωση να τηρούνται οι όροι που απαιτούνται για την καλή διατήρησή τους. Ο φύλακας των υποθηκών οφείλει να δίνει στους αιτούντες ακριβή αντίγραφα ή περιλήψεις από το βιβλίο των υποθηκών. Τα αντίγραφα των εγγραφών και των προσημειώσεων πρέπει να περιέχουν και όλες τις σημειώσεις του βιβλίου, όσες έχουν σχέση με αυτές. Οι εγγραφές υποθήκης και οι προσημειώσεις που έχουν εξαλειφθεί δεν μνημονεύονται στα εκδιδόμενα αντίγραφα ή στις περιλήψεις, εκτός αν το αξιώσει αυτός που τις ζητεί. Ο φύλακας υποθηκών, στην περίπτωση που δεν υπάρχει εγγραφή υποθήκης ή προσημείωση σε ορισμένα ακίνητα, οφείλει να δώσει το σχετικό πιστοποιητικό σε όποιον το ζητήσει. Όλα τα αντίγραφα, οι περιλήψεις και τα πιστοποιητικά του φύλακα υποθηκών φέρουν την υπογραφή του και τη σφραγίδα του γραφείου υποθηκών. Ο φύλακας υποθηκών ευθύνεται σε αποζημίωση όποιου ζημιώθηκε για κάθε πράξη ή παράλειψη σχετική με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του.

Κεφάλαιο 5:	Ιστορική Εξέλιξη	61
Κεφάλαιο 6:	Η εμπορική Πράξη	66
Κεφάλαιο 7:	Έμπορος	74
Κεφάλαιο 8:	Βιομηχανική Ιδιοκτησία	82
Κεφάλαιο 9:	Εμπορικές Εταιρείες	111
Κεφάλαιο 10:	Αξιόγραφα	142
Κεφάλαιο 11:	Ασφαλιστικό Δίκαιο	151
Κεφάλαιο 12:	Πτωχευτικό Δίκαιο	167
Κεφάλαιο 13:	Ναυτικό Δίκαιο	205
Κεφάλαιο 14:	Αεροπορικό Δίκαιο	251