

9

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΚΟΠΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός Απόφασης **1393** /2025
ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τον Δικαστή Κωνσταντίνο Μέτο, Πρωτοδίκη και από
τη Γραμματέα Βασιλική Παπαθεολόγου.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του, την 29-4-2025, για να δικάσει
την υπόθεση μεταξύ:

ΑΝΑΚΟΠΤΟΥΣΕΣ:

νόμιμα εκπροσωπούμενη

οι οποίες παραστάθηκαν η πρώτη δια και η δεύτερη μετά του πληρεξουσίου
δικηγόρου Νικολάου Αγαπηνού.

ΚΑΘ' ΩΝ Η ΑΝΑΚΟΠΗ

ως εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις, στην οποία έχει ανατεθεί η διαχείριση των απαιτήσεων της αλλοδαπής εταιρείας ειδικού σκοπού τιτλοποίησης

, όπως εκπροσωπείται νόμιμα

Οι οποίες παραστάθηκαν δια του πληρεξουσίου δικηγόρου Μάρκου Αχουζαρίδη.

Οι ανακόπτουσες ζητούν να γίνει δεκτή η από 9-1-2025 ανακοπή τους, που κατατέθηκε στη γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με αριθμό κατάθεσης 4261/253/10-1-2025 που προσδιορίσθηκε για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας και γράφτηκε στο πινάκιο.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και τις προτάσεις τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Με την κρινόμενη ανακοπή, οι ανακόπτουσες ζητούν, πλέον δικαστικών εξόδων, για τους διαλαμβανόμενους ειδικότερα στην ανακοπή λόγους, την ακύρωση της από 30-10-2024 επιταγής προς πληρωμή, κάτωθι του αντιγράφου εξ απογράφου της με αρ. 6596/2018 διαταγής πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, της από 19-11-2024 έγγραφης εντολής προς εκτέλεση κάτωθι του με αρ. 6560/2018 απογράφου της ανωτέρω διαταγής πληρωμής και της με αρ. 668/25-11-2024 έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αθηνών.

σε βάρος ακίνητης περιουσίας της α' ανακόπτουσας, κείμενης

ως λεπτομερώς περιγράφεται, καθώς και κάθε συναφούς πράξης εκτέλεσης.



(Ειδική Διαδικασία Περιουσιακών Διαφορών)

Με αυτό το περιεχόμενο και αιτήματα, η κρινόμενη ανακοπή, παραδεκτά εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του παρόντος αρμοδίου Δικαστηρίου (άρθρο 933 παρ. 1 εδ. α και 3 του ΚΠολΔ), καθώς τα κατασχεθέντα ακίνητα βρίσκονται στην περιφέρεια του Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών των άρθρων 614 επ. ΚΠολΔ (άρθρ. 933 παρ. 3 ΚΠολΔ). Περαιτέρω, η ανακοπή έχει ασκηθεί εμπρόθεσμα, παρά τα ισχυριζόμενα από τις καθ' ων, εντός της κατ' άρθρο 934 παρ. 1 περ. α' ΚΠολΔ προθεσμίας, ήτοι εντός σαράντα πέντε ημερών από την ημέρα της κατάσχεσης και ειδικότερα, από την ημέρα επίδοσης αντιγράφου της κατασχετήριας έκθεσης στον οφειλέτη, η οποία λαμβάνεται υπόψη για λόγους προστασίας του δικαιώματος υπεράσπισης του τελευταίου, (ΕφΠατρ 251/2023, ΕφΠειρ 172/2021 ΝΟΜΟΣ, Στ. Πανταζόπουλο, Αναγκαστική Εκτέλεση, Β' έκδοση 2022, σελ. 242 και Μάζης σε Κεραμέα – Κοδύλη – Νίκα , Ερμηνεία ΚΠολΔ 2022, αρθ. 934, παρ.6, σελ. 240) δεδομένου ότι η προσβαλλόμενη έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης επιδόθηκε στις ανακόπτουσες στις 26-11-2024 (βλ. σχετική επισημείωση του ως άνω δικαστικού επιμελητή στο περιθώριο του προσκομιζόμενου αντιγράφου της ως άνω έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης), ενώ η κρινόμενη ανακοπή επιδόθηκε στην καθ' ης στις 10-1-2025, όπως προκύπτει από τις με αρ. 5245Γ,5246Γ/10-1-2025 εκθέσεις επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας του Εφετείου Αθηνών Ευτέρπης Χρυσαφίδου. Ως προς την β' των καθ' ων, κατά της οποίας ασκείται αυτοτελώς το υπό κρίση ένδικο βοήθημα, ως αποκτώσα την τιτλοποιημένη απαίτηση εναντίον των ανακοπτούσων, η ανακοπή πρέπει να απορριφθεί λόγω έλλειψης παθητικής νομιμοποίησης, διότι κατ' αρθ. 115 παρ. 1 του ν. 5072/2023, σε περίπτωση ανάθεσης της διαχείρισης των απαιτήσεων από συμβάσεις δανείων και πιστώσεων σε διαχειριστές πιστώσεων, οι τελευταίοι νομιμοποιούνται ενεργητικά και παθητικά στις σχετικές δίκες. Επίσης, κατά το μέρος που η ανακοπή στρέφεται από την β' ανακόπτουσα κατά της ανακοπτόμενης έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτων, πρέπει να απορριφθεί λόγω έλλειψης ενεργητικής νομιμοποίησης, διότι τα κατασχεθέντα με αυτήν ακίνητα ανήκουν κατά κυριότητα στην α' ανακόπτουσα ανώνυμη εταιρεία, κατά της οποίας επισπεύδεται η ένδικη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης. Επίσης, το αίτημα της ανακοπής, με το οποίο ζητείται η ακύρωση κάθε συναφούς πράξης εκτέλεσης, είναι απαράδεκτο λόγω αοριστίας και πρέπει να απορριφθεί, καθόσον ναι μεν είναι

δυνατή, κατά τη διάταξη του άρθρου 69 § 1 περ. δ' ΚΠολΔ, η (συμ)προσβολή πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης, που δεν έχουν διενεργηθεί κατά τον χρόνο άσκησης της ανακοπής του άρθρου 933 ΚΠολΔ και στηρίζονται στις προσβαλλόμενες με αυτήν πράξεις, η ακύρωση των οποίων θα ζητείται υπό τον όρο έκδοσης απόφασης, που θα απαγγέλλει την ακυρότητα των τελευταίων πράξεων (βλ. ΑΠ 1437/2012 ΝοΒ 2013/974, ΑΠ 909/2006, ΕφΑθ 955/2011), οι πράξεις, ωστόσο, αυτές θα πρέπει να προσδιορίζονται στο δικόγραφο της ανακοπής (λ.χ. πλειστηριασμός, περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης κλπ.), χωρίς να αρκεί η γενική αναφορά «κάθε συναφής πράξη αναγκαστικής εκτέλεσης». Συνεπώς η ανακοπή έχει ασκηθεί εμπρόθεσμα κατ' άρθρο 934 παρ. 1 περ. α' ΚΠολΔ, σύμφωνα με τις ανωτέρω αναφερθείσες επιδόσεις και πρέπει να γίνει τυπικά δεκτή και να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς τους λόγους της σχετικά με το παραδεκτό και βάσιμο αυτών, κατά το μέρος που κρίθηκε νόμιμη.

Με τον πρώτο λόγο ανακοπής, οι ανακόπτουσες αρνούνται την ενεργητική νομιμοποίηση της καθ' ης ως διαχειρίστριας απαιτήσεων στην επίδικη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης, ισχυρίζοντας ότι η εταιρεία

απέκτησε την εναντίον τους απαίτηση δυνάμει της από 4-4-2024 σύμβαση πώλησης, η οποία καταχωρήθηκε την 5-4-2024 στο Ενεχυροφυλακείο Αθηνών με αρ. πρωτ. 248, στον τόμο 17 με αριθμό 427, ενώ η σύμβαση ανάθεσης διαχείρισης προς την καθ' ης

συνήφθη την 3-4-2024 και καταχωρήθηκε την 5-4-2024 στο Ενεχυροφυλακείο Αθηνών με αρ. πρωτ. 249, στον τόμο 17 με αριθμό 428, ήτοι η σύμβαση διαχείρισης επακολούθησε της σύμβασης πώλησης και καταχωρήθηκε σε χρόνο μεταγενέστερο, κατά παράβαση του αρθ. 21 απρ. 4 ν. 5072/2023. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος ως μη νόμιμος, καθώς και αληθή υποτιθέμενα τα όσα ισχυρίζονται οι ανακόπτουσες, δεν αρκούν για να θεμελιώσουν η βασιμότητα του υπό κρίση λόγου ανακοπής, καθώς το αρθ. 21 παρ. 4 εδ. α' του ν. 5072/23 ορίζει ότι «Η πώληση και η μεταβίβαση των απαιτήσεων της παρ. 1 είναι ισχυρή μόνο εφόσον έχει υπογραφεί συμφωνία ανάθεσης διαχείρισης μεταξύ αγοραστή πιστώσεων», ήτοι απαιτεί να έχει προηγηθεί η υπογραφή της σύμβασης διαχείρισης έναντι της υπογραφής της σύμβασης πώλησης, όχι όμως και η προγενέστερη καταχώριση αυτής στο Ενεχυροφυλακείο, όπως αβασίμως υπολαμβάνουν οι ανακόπτουσες.



Κατά το άρθρο 281 ΑΚ "Η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται, αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος". Κατά την έννοια της διατάξεως αυτής, η οποία αποσκοπεί στην πάταξη της κακοπιστίας και της ανηθικότητας στις συναλλαγές και γενικώς στην άσκηση κάθε δικαιώματος, για να θεωρηθεί η άσκηση του δικαιώματος καταχρηστική, πρέπει η προφανής υπέρβαση των ορίων που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο οικονομικός ή κοινωνικός σκοπός του δικαιώματος να προκύπτει από την προηγηθείσα συμπεριφορά του δικαιούχου και του υπόχρεου ή από την πραγματική κατάσταση που δημιουργήθηκε ή από τις περιστάσεις, που μεσολάβησαν ή από άλλα περιστατικά, τα οποία, χωρίς κατά νόμον να εμποδίζουν τη γέννηση ή να επάγονται την απόσβεση του δικαιώματος, καθιστούν μη ανεκτή την άσκησή του, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου, ως αντιτιθέμενη στο περί δικαίου αίσθημα και την ηθική τάξη και προκαλούσα έντονη εντύπωση αδικίας. Απαιτείται, δηλαδή, για να χαρακτηριστεί καταχρηστική η άσκηση δικαιώματος, να έχει δημιουργηθεί στον υπόχρεο από τη συμπεριφορά του δικαιούχου, σε συνάρτηση και με εκείνη του υπόχρεου, και μάλιστα ευλόγως, η πεποίθηση ότι ο δικαιούχος δεν πρόκειται να ασκήσει το δικαίωμά του. Επίσης, οι πράξεις του υπόχρεου και η κατάσταση πραγμάτων, που διαμορφώθηκε υπέρ αυτού, πρέπει να τελούν σε αιτιώδη σχέση με την προηγούμενη συμπεριφορά του δικαιούχου, αφού, κατά τους κανόνες της καλής πίστεως, οι συνέπειες, που απορρέουν από πράξεις άσχετες προς αυτή τη συμπεριφορά δεν συγχωρείται να προβάλλονται προς απόκρουση του δικαιώματος. Για την κατάφαση της καταχρηστικότητας δεν είναι απαραίτητο η άσκηση του δικαιώματος να προκαλεί αφόρητες ή δυσβάστακτες συνέπειες για τον υπόχρεο, θέτοντας σε κίνδυνο την οικονομική του υπόσταση, αλλά αρκεί να έχει δυσμενείς απλώς επιπτώσεις στα συμφέροντά του (Ολ ΑΠ 2/2019, ΑΠ 60/2023, ΑΠ8/2018). Το δε ζήτημα αν οι συνέπειες που συνεπάγεται η άσκηση του δικαιώματος είναι επαχθείς για τον υπόχρεο πρέπει να αντιμετωπίζεται και σε συνάρτηση με τις αντίστοιχες συνέπειες που μπορούν να επέλθουν εις βάρος του δικαιούχου από την παρακώλυση της ασκήσεως του δικαιώματός του (Ολ ΑΠ 10/2012, ΑΠ 686/2022, 172/2019). Περαιτέρω, η αρχή της αναλογικότητας, που

καθιερώνει η διάταξη του άρθρου 25 παρ. 1 του Συντάγματος, απευθύνεται και στον δικαστή, όσον αφορά τις σχέσεις των διαδίκων, ως δεσμευτική δικαιοϊκή αρχή, έστω και αν τούτο ρητά δεν αναφέρεται σε αυτήν. Η εν λόγω αρχή αποτελεί την αντίστροφη μορφή της απαγόρευσης της κατάχρησης δικαιώματος που επίσης καθιερώνει η διάταξη της παρ. 3 του ιδίου άρθρου του Συντάγματος, γεγονός που συμβαίνει όταν το ασκούμενο δικαίωμα υπερβαίνει προφανώς τα ακραία όρια που θέτουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη, καθώς και ο οικονομικός και κοινωνικός σκοπός του δικαιώματος. Στην περίπτωση δε υπέρβασης της αρχής της αναλογικότητας πρόκειται για δυσαναλογία μέσου προς το σκοπό, δηλ. το ασκούμενο δικαίωμα (μέσο) έχει απωλέσει την αναλογία του προς τον επιδιωκόμενο σκοπό και συνακόλουθα η άσκησή του δεν είναι επιτρεπτή. Επομένως, όπως και η κατάχρηση δικαιώματος που αποτελεί απαγορευτικό κανόνα και οριοθετεί αρνητικά την άσκηση των δικαιωμάτων, έτσι και η αρχή της αναλογικότητας αποτελεί κανόνα δικαίου (γενική νομική αρχή), η οποία προσδιορίζει την τελολογική λειτουργία των πάσης φύσεως δικαιωμάτων, ακόμη και του ιδιωτικού δικαίου. Από τα ως άνω συνάγεται, ως γενική νομική αρχή, ότι η έννομη συνέπεια που είτε προβλέπεται από κανόνα δικαίου κατώτερης τυπικής ισχύος από εκείνες του Συντάγματος, είτε απαγγέλλεται από δικαστικό ή διοικητικό όργανο, πρέπει να τελεί, σε σχέση ανεκτής αναλογίας προς το αντίστοιχο πραγματικό, δηλ. να μην υπερβαίνει τα όρια όπως διαγράφονται από τα δεδομένα της κοινής πείρας και της κοινής περί δικαίου συνείδησης σε ορισμένο τόπο και χρόνο, όπως αυτά αποτυπώνονται με την συνήθη πρακτική των δικαστηρίων (ΟΛΑΠ 9/2015 ΝΟΜΟΣ). Ειδικότερα, οι τράπεζες, ως χρηματοδοτικοί οργανισμοί που ασκούν αποφασιστική επίδραση στην ανάπτυξη και στη λειτουργία των χρηματοδοτούμενων απ' αυτές επιχειρήσεων, έχουν αυξημένη ευθύνη, κατά την άσκηση του χρηματοδοτικού τους έργου, και οφείλουν να μεριμνούν για τα συμφέροντα των επιχειρήσεων που χρηματοδοτούν, αφού από τη φύση της η πιστωτική σχέση, ως διαρκής έννομη σχέση ιδιαίτερης εμπιστοσύνης μεταξύ των συμβαλλομένων, επιβάλλει την υποχρέωση πίστης και προστασίας από την πλευρά των τραπεζών των συμφερόντων των πελατών τους, ώστε να αποφεύγονται υπέρμετρα επαχθείς γι' αυτούς συνέπειες. Συνεπώς και για τον λόγο αυτόν, η άσκηση των δικαιωμάτων τους θα πρέπει να κυριαρχείται από τις αρχές της καλόπιστης και σύμφωνης με τα χρηστά συναλλακτικά ήθη εκπλήρωσης των οφειλόμενων παροχών (άρθρα

Α

14

178, 200, 288 ΑΚ) και να αποφεύγεται, αντίστοιχα, κάθε κατάχρηση στη συμπεριφορά τους (ΑΠ 1352/2011 ΝΟΜΟΣ). Με τον δεύτερο λόγο ανακοπής, η α' ανακόπτουσα ισχυρίζεται ότι η καθ' ης καταχρηστικώς και καθ' υπέρβαση της αρχής της αναλογικότητας προέβη σε αναγκαστική κατάσχεση της μεγάλης αξίας περιουσίας της [ακίνητο] ενώ είχε τη δυνατότητα να προβεί σε κατάσχεση έτερου ακινήτου της [ακίνητο] στο οποίο είχε εγγράψει προσημείωση και του οποίου η αξία υπερκαλύπτει την απαίτηση της καθ' ης, ως λεπτομερώς εκθέτει. Ο λόγος αυτός είναι ορισμένος και νόμιμος, ερειδόμενος στο αρ. 281 ΑΚ και πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν.

Από την χωρίς όρκο εξέταση της β' ανακόπτουσας, που εξετάσθηκε νόμιμα στο ακροατήριο και περιέχεται στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης, τις από 9-1-2024 και 9-1-2025 Εκθέσεις Εκτίμησης αξίας ακινήτου του Πιστοποιημένου Εκτιμητή [ακίνητο] τις οποίες πρὸσκομίζει μετ' επικλήσεως η α' ανακόπτουσα και εκτιμώνται ελευθέρως ως γνωμοδοτήσεις προσώπων που έχουν ειδικές γνώσεις επιστήμης ή τέχνης σε ζητήματα που αφορούν την εκκρεμή δίκη, δεδομένου ότι συντάχθηκαν ύστερα από αίτηση των ανωτέρω διαδίκων και προσάγονται από αυτούς (ΟΛΑΠ 1189/91 ΝΟΜΟΣ), τα διδάγματα της κοινής πείρας και λογικής, που λαμβάνονται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο (άρθρο 336 παρ. 4 σε συνδ. με το άρθρο 591 παρ. 1 ΚΠολΔ), καθώς και από όλα τα έγγραφα που οι διάδικοι προσκομίζουν μετ' επικλήσεως, αποδείχθηκαν τα εξής: Δυνάμει της με αρ. 2197(121)/20-2-2009 Σύμβασης Πίστωσης και των πρόσθετων αυτής πράξεων, χορηγήθηκε από τη [Τράπεζα] πίστωση ανοιχτού λογαριασμού μέχρι του ποσού των 830.000 ευρώ στην α' ανακόπτουσα ανώνυμη εταιρεία, με την εγγύηση της β' ανακόπτουσας. Προς εξασφάλιση της απαίτησης, ενεγράφη προσημείωση υποθήκης ύψους 756.000 ευρώ εις βάρος της α' ανακόπτουσας σε δύο ακίνητα αυτής και συγκεκριμένα σε δύο όμορες κάθετες ιδιοκτησίες της [ακίνητο] με ΚΑΕΚ 170635141003/1/0 και 170635141003/2/0 αντίστοιχα. Από τα προσκομιζόμενα από την α' ανακόπτουσα Αποσπάσματα Περιγραφικής βάσης των ανωτέρω ακινήτων, προκύπτει η καταχώρηση των ανωτέρω εμπράγματων ασφάλειών το έτος 2009, χωρίς όμως να γίνεται αναφορά στον αριθμό της σχετικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου και χωρίς να προσκομίζεται αυτή από κάποιον εκ των διαδίκων, πλην όμως η καθ' ης δεν

αρνείται τον ισχυρισμό αυτό, συνάγεται δε για το λόγο αυτό η σιωπηρή της ομολογία (ΑΠ 1434/2007 ΝΟΜΟΣ). Δυνάμει της με αρ. 3112/26-4-2011 Πράξης της Συμβολαιογράφου οι δύο ανωτέρω όμορες κάθετες ιδιοκτησίες συνενώθηκαν και για το ακίνητο αυτό δημιουργήθηκε νέο ΚΑΕΚ με αριθμό 170635141003/4/0, χωρίς οι ανωτέρω εμπράγματα ασφάλειες να εμφανίζονται ως εγγραφές στο νέο ΚΑΕΚ. Την 23-6-2017, η ιδιοκτήτρια α' ανακόπτουσα εκμίσθωσε για 14 έτη το ανωτέρω ακίνητο στην εταιρεία για τη χρήση του ως πρατήριο υγρών καυσίμων, αντί μηνιαίου μισθώματος 3.000 ευρώ (αναπροσαρμοζόμενο), υπογράφοντας το με ίδια ημερομηνία συμφωνητικό. Στο μισθωτήριο αναφέρεται ότι το ακίνητο φέρει ως βάρος τις ανωτέρω προσημειώσεις επί των αρχικών κάθετων ιδιοκτησιών, ενώ στον όρο 2 προβλέπεται η δυνατότητα τη α' ανακόπτουσας να εκχωρήσει το μίσθωμα στην προς εξασφάλιση των δανειακών της υποχρεώσεων. Σημειωτέον ότι η α' ανακόπτουσα ισχυρίζεται ότι πράγματι τα μισθώματα έχουν εκχωρηθεί στην δανείστρια τράπεζα, χωρίς όμως ο ισχυρισμός αυτός να ενισχύεται από κάποιο αποδεικτικό μέσο. Για την εξασφάλιση μελλοντικών απαιτήσεων από τη μίσθωση, η μισθώτρια ενέγραψε προσημείωση υποθήκης εις βάρος της α' ανακόπτουσας – εκμισθώτριας, ύψους 200.000 ευρώ, δυνάμει της με αρ. 1690/2017 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, η οποία καταχωρήθηκε στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με αρ. 2202/14-7-2017. Ως προς την αξία του εν λόγω ακινήτου, η α' ανακόπτουσα προσκομίζει μετ' επικλήσεως την ήδη επισυναπτόμενη στην ανακοπή της από 9-1-2025 Έκθεση Εκτίμησης του Πιστοποιημένου Εκτιμητή ο οποίος εκτιμά την αξία του ακινήτου ως ελεύθερο προς εκμετάλλευστο ποσό του 1.103.000 ευρώ. Η καθ' ης αμφισβητεί την τιμή αυτή, χωρίς όμως να προσδιορίζει την αξία του. Λαμβάνοντας υπόψη αφενός ότι η εκτίμηση της αξίας του προσδιορίσθηκε με την υπόθεση ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο, ενώ αυτό είναι μισθωμένο για ακόμα έξι έτη και αφετέρου ότι η Τιμή Εκκίνησης του εν λόγω ακινήτου, με βάση την τοποθεσία του, προσδιορίζεται σε 1450 ευρώ ανά τ.μ. (ΦΕΚΒ 2375/7-6-2021), το Δικαστήριο, λαμβάνοντας υπόψη αυτεπαγγέλτως τα διδάγματα της κοινής πείρας και λογικής, εκτιμά ελευθέρως της εμπορική του αξία του σε 400.000 ευρώ. Ακολούθως, λόγω παράβασης των όρων της ανωτέρω δανειακής σύμβασης, η δανείστρια τράπεζα αιτήθηκε και πέτυχε την έκδοση της με αρ. 6596/2018 διαταγής πληρωμής του Μονομελούς

(Ειδική Διαδικασία Περιουσιακών Διαφορών)

Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία επιτάσσονται οι ανακόπτουσες, εις ολόκληρον η κάθε μια, να της καταβάλουν νομιμοτόκως το ποσό των 788.147,04 ευρώ. Κατόπιν διαδοχικών μεταβιβάσεων της τιτλοποιημένης απαίτησης κατά των ανακοπτουσών, η αποκτώσα εταιρεία

ανέθεσε τη διαχείριση αυτής στην ανακόπτουσα

Η τελευταία, δυνάμει της με αρ. 668/25-11-2024 έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αθηνών

προέβη στην κατάσχεση της ακίνητης περιουσίας της α' ανακόπτουσας

, για το ποσό των 228.000 ευρώ, ως μέρος του κεφαλαίου της ανωτέρω με αρ. 6560/2018 διαταγής πληρωμής, η οποία αποτελεί και τον τίτλο της ένδικης διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης. Συγκεκριμένα, η ανακόπτουσα προέβη στην κατάσχεση πέντε θέσεων στάθμευσης με ΚΑΕΚ 050412201006/0/18, 050412201006/0/19, 050412201006/0/20, 050412201006/0/21, ενός υπογείου με ΚΑΕΚ 050412201006/0/13, ενός καταστήματος με ΚΑΕΚ 050412201006/0/1 και μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας – μεσόροφου με ΚΑΕΚ 050412201006/0/3. Άπαντα τα ανωτέρω

. Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες, πέραν της ανωτέρω κατάσχεσης, καθώς και τη προσημείωση υποθήκης που ενέγραψε

δυνάμει της ανωτέρω διαταγής πληρωμής για ποσό 500.000 ευρώ, φέρουν και άλλα βάρη. Συγκεκριμένα, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης την 27-6-2018 υπέρ της Τράπεζας ύψους 100.000 ευρώ, προσημείωση υποθήκης την 26-7-2018 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς ύψους 705.000 ευρώ, κατάσχεση της ΑΛΦΑ Τράπεζας την 29-1-2017 και της Τράπεζας Πειραιώς την 22-1-2018 και την 5-6-2018, δυνάμει Προσωρινών Διαταγών του Πρωτοδικείου Αθηνών. Ως προς την αξία των ακινήτων, αυτή προσδιορίσθηκε από τη εταιρεία

κατ' αρθ. 993 παρ. 2 ΚΠολΔ κατά το χρόνο της κατάσχεσης, στα ποσά των 28.000 ευρώ, 19.000 ευρώ, 23.000 ευρώ, 36.000 ευρώ αντίστοιχα για κάθε θέση στάθμευσης, στο ποσό των 205.000 ευρώ για το υπόγειο, στο ποσό των 704.000 ευρώ για το κατάστημα και στο ποσό των 26.000 ευρώ για τον μεσόροφο, ήτοι συνολικά στο ποσό του 1.041.000 ευρώ. Η α' ανακόπτουσα, προσκομίζει μετ' επικλήσεως την ήδη επισυναπτόμενη στην ανακοπή από 9-1-2024 έκθεση Εκτίμησης, ο οποίος προσδιορίζει την συνολική αξία του ακινήτου ως ελεύθερο προς

εκμετάλλευση, στο ποσό των 4.273.000 ευρώ. Στο εν λόγω ενιαίο ακίνητο εδρεύει το κεντρικό κατάστημα της α' ανακόπτουσας, εκθέτοντας υφάσματα και λοιπά προϊόντα που εμπορεύεται μέσω λιανικής πώλησης στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού της, καθώς και τα γραφεία αυτής. Η εμπορική επιχείρηση της α' ανακόπτουσας αποτελεί μια από τις πιο γνωστές εταιρείες εμπορίας υφασμάτων στη χώρα, που δραστηριοποιείται επί 40 περίπου έτη, έχοντας μεγάλο κύκλο εργασιών και ακίνητη περιουσία αξίας 3.267.619,77 ευρώ, όπως προκύπτει από το προσκομιζόμενο μετ' επικλήσεως από την α' ανακόπτουσα εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ έτους 2025. Η α' ανακόπτουσα είναι ενήμερη στις λοιπές οφειλές της προς τα τραπεζικά ιδρύματα, καθώς επίσης και στις οφειλές της προς το Δημόσιο και τον ΕΦΚΑ, όπως προκύπτει από τα με αρ. 83244583/30-4-2025 και 1387862/30-4-2025 Αποδεικτικά Ενημερότητας αντιστοίχως. Περαιτέρω, την 29-4-2025, η καθ' ης ενημέρωσε την α' ανακόπτουσα ότι η οφειλή της την 23-4-2025 ανερχόταν στο ποσό των 944.689,80 ευρώ, προτείνοντας για εξόφληση της οφειλής την αποπληρωμή 750.000 ευρώ, με καταβολή 50.000 ευρώ την 30-6-2025 και το υπόλοιπο των 700.000 ευρώ σε δόσεις, χωρίς η α' ανακόπτουσα να ανταποκριθεί σχετικώς. Η καθ' ης, προς απόκρουση των ισχυρισμών της α' ανακόπτουσας περί καταχρηστικής άσκησης του δικαιώματος επίσπευσης της ένδικης διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης, ισχυρίζεται ότι αξία των ακινήτων της α' ανακόπτουσας δεν αρκεί για την ικανοποίηση των απαιτήσεων, καθώς στον ισολογισμό της εταιρείας του 2023, η αξία των ακινήτων αποτυπώνεται στο ποσό του 1.085.733,04 ευρώ. Το γεγονός αυτό πάσχει ως προς την ουσιαστική του βασιμότητα, αφενός διότι έρχεται σε αντίθεση με το ως άνω αποδεικτικό ΕΝΦΙΑ και αφετέρου διότι τα ακίνητα μιας εταιρείας αποτυπώνονται στον ισολογισμό της με βάση την αξία τους κατά το χρόνο κτήσης αυτών, χωρίς ετήσια αναπροσαρμογή. Από όλα τα ανωτέρω, προκύπτει ότι η συμπεριφορά της καθ' ης, ασκώντας το δικαίωμά της να επισπεύσει διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης εις βάρος της α' ανακόπτουσας, επιβάλλοντας κατάσχεση και επισπεύδοντας πλειστηριασμό των ακινήτων της συνολικά εκτιμώμενη, υπερέβη προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη και ο οικονομικός σκοπός του εν λόγω δικαιώματος, καθώς το εν λόγω ασκούμενο δικαίωμα έχει απωλέσει την αναλογία του προς τον επιδιωκόμενο σκοπό, ήτοι την ικανοποίηση της απαίτησης της καθ' ης, λαμβάνοντας υπόψη: α) το γεγονός

(Ειδική Διαδικασία Περιουσιακών Διαφορών)

ότι για την εξασφάλιση της απαίτησης της καθ' ης, προερχόμενη από την ανωτέρω δανειακή σύμβαση, ένεκα της οποίας εκδόθηκε η με αρ. 6560/2018 διαταγή πληρωμής, που αποτελεί και τον τίτλο της επίδικης διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης, έχει ήδη εγγραφεί προσημείωση υποθήκης στον ακίνητο της α' ανακόπτουσας η ύπαρξη της οποίας ευλόγως δημιούργησε στην α' ανακόπτουσα την πεποίθηση ότι τυχόν επίσπευση διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης θα λάβει χώρα εις βάρος του ακινήτου αυτού και όχι εις βάρος των ακινήτων της και β) η αξία του ανωτέρω ακινήτου ως ανωτέρω εκτέθηκε, υπερκαλύπτει την απαίτηση της καθ' ης, λαμβανομένου υπόψη ότι η υπό κρίση διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης επισπεύδεται όχι για όλο το ποσό του τίτλου, ύψους 788.147,04 ευρώ, ούτε για το σύνολο της οφειλής της α' καθ' ης, ύψους 944.689,80 ευρώ, αλλά για μέρος αυτού, ύψους 228.000 ευρώ, καθιστώντας έτσι μη ανεκτή την άσκηση του ανωτέρω δικαιώματος, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου, ως αντιτιθέμενη στο περί δικαίου αίσθημα και την ηθική τάξη και προκαλούσα έντονη εντύπωση αδικίας. Ο ισχυρισμός της καθ' ης ότι το ακίνητο φέρει το βάρος της κατάσχεσης υπέρ της και συνεπώς η ικανοποίηση της ίδιας είναι αμφίβολη σε περίπτωση πλειστηριασμού του ακινήτου, δεν αρκεί για να άρει τα ανωτέρω, καθώς και τα κατασχεμένα ακίνητα της καθ' ης φέρουν ομοίως βάρη και μάλιστα μεγαλύτερου εξασφαλιζόμενου ποσού σε σχέση με το ακίνητο Ομοίως, δεν δύναται να ασκήσει έννομη επιρροή στα ανωτέρω ο ισχυρισμός της καθ' ης ότι μετά τη συνένωση των δύο κάθετων ιδιοκτησιών της α' ανακόπτουσας και τη δημιουργία του νέου ΚΑΕΚ 170635141003/4/0 δεν έχει αποτυπωθεί η προσημείωση υποθήκης υπέρ της ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑΣ, με αποτέλεσμα να καθίσταται δυσχερής η επίσπευση διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης στο ακίνητο αυτό, καθώς, αφενός, κατά τη κρίση του παρόντος Δικαστηρίου, η εγγραφή της εν λόγω εμπράγματης ασφάλειας προκύπτει αναμφίβολα από τις ιστορικές εγγραφές του οικείου κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου, αφετέρου δε, παρέχεται η δυνατότητα στην καθ' ης να αιτηθεί την μεταγενέστερη εγγραφή αυτής στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο. Συνεπώς, η προσβαλλόμενη πράξη εκτέλεσης, ως καταχρηστικά ασκούμενη (ΑΚ 281), πρέπει να ακυρωθεί, κατά τα αναφερόμενα στο διατακτικό, γενομένου δεκτού του δεύτερου λόγου της υπό κρίση ανακοπής ως

ουσιαστικά βάσιμου. Εφόσον δεν υπάρχει άλλος λόγος ανακοπής, αυτή πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή, λαμβάνοντας υπόψη ότι από τους δύο λόγους ανακοπής, ο α' λόγος ασκήθηκε από αμφοτέρους τις ανακόπτουσες κατά όλων των προσβαλλόμενων πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης, ενώ ο β' λόγος απορρίφθηκε ως προς την β' ανακόπτουσα. Τέλος, λόγω της εν μέρει νίκης και ήττας των διαδίκων, το Δικαστήριο κατανέμει κατ' αρθ. 178 παρ. 1 ΚΠολΔ τα δικαστικά έξοδα ανάλογα με την έκταση της νίκης και ήττας αυτών και, λαμβάνοντας υπόψη ότι τα δικαστικά έξοδα προσδιορίζονται βάσει του ποσού της απαίτησης για το οποίο επισπεύσθηκε η εκτέλεση (ΑΠ 905/2011 ΝΟΜΟΣ), συμφωνεί αυτά.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ ό,τι κρίθηκε απορριπτέο.

ΔΕΧΕΤΑΙ εν μέρει την ανακοπή.

ΑΚΥΡΩΝΕΙ την με αρ. 668/25-11-2024 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αθηνών Σωτηρίου Αδάμ.

ΣΥΜΨΗΦΙΖΕΙ τα δικαστικά έξοδα των διαδίκων.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στην Αθήνα, σε έκτακτη και δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο αυτού του Δικαστηρίου, την 23-5-2025 χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξούσιων δικηγόρων τους.

Ο ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

