



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΝΟΧΙΚΟ

5676
Αριθμός Απόφασης/2025
ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΜΗΜΑ 14^ο
ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Συγκροτήθηκε από τη Δικαστή Μαριάννα Μπλή, Εφέτη, και από τη Γραμματέα Ερασμία Κανατά.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 3 Απριλίου 2025 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ :

ΤΗΣ ΕΚΚΑΛΟΥΣΑΣ : Της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» και τον δ.τ. «INTRUM HELLAS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.», που εδρεύει στην Αθήνα, Λ. Μεσογείων αρ. 109-111, με ΑΦΜ 801215902, Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ και ΓΕΜΗ 151946501000, όπως εκπροσωπείται νόμιμα, ως διαχειρίστριας των απαιτήσεων της αλλοδαπής εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «VEGA II NPL FINANCE DAC», που εδρεύει στο Δουβλίνο της Ιρλανδίας (με αρ. Μητρώου 697971 και οδός George's Dock αρ. 3, IFSC, 4ος όροφος, Δουβλίνο 1), και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία τυγχάνει ειδική διάδοχος των απαιτήσεων της Ανώνυμης Τραπεζικής Εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Αμερικής αρ. 4, νομίμως εκπροσωπούμενης, κατόπιν μεταβίβασης επιχειρηματικών απαιτήσεων δυνάμει της από 21-7-2020 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης κατ' άρ. 10 και 14 ν. 3156/2003, που παραστάθηκε δια του πληρεξουσίου της δικηγόρου Πολύδωρου Κωνσταντίνου του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών (ΑΜ ΔΣΑ 18274) με δήλωση κατ' άρ. 242 παρ. 2 ΚΠολΔ.

ΤΩΝ ΕΦΕΣΙΒΑΛΗΤΩΝ : 1) ~~██████████~~ ~~██████████~~ του ~~██████████~~,

Ειδική Διαδικασία

Πρωτοδικείου Αθηνών. Επομένως, φερόμενη νομίμως στο Δικαστήριο αυτό που είναι αρμόδιο για την εκδίκασή της (άρθρ. 19 ΚΠολΔ), η έφεση πρέπει να γίνει τυπικά δεκτή και να εξεταστεί στην συνέχεια ως προς το παραδεκτό και βάσιμο των λόγων της (άρθρ. 533 παρ. 1 ΚΠολΔ) κατά την ίδια διαδικασία όπως και πρωτοδίκως (535 ΚΠολΔ).

Οι ανακόπτοντες και ήδη εφεσίβλητοι άσκησαν σε βάρος της καθ' ης η ανακοπή και ήδη εκκαλούσας, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομότυπα και εμπρόθεσμα, την από 1-12-2021 με ΓΑΚ/ΕΑΚ/96743/5401/2021 ανακοπή τους κατ' άρ. 933 ΚΠολΔ και τους από 26-4-2022 με ΓΑΚ/ΕΑΚ/38093/3068/2022 πρόσθετους λόγους, με αίτημα την ακύρωση της με αρ. 493/3-11-2021 έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτου της δικαστικής επιμελήτριας στο Εφετείο Αθηνών Χρυσούλας Κολιού με την από 22-10-2021 γραπτή εντολή προς εκτέλεση του δικηγόρου Αθηνών Σωτηρίου Πολυδώρου. Το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, με την εκκαλούμενη 988/2022 οριστική απόφασή του, δίκασε την ανακοπή και τους πρόσθετους λόγους αντιμωλία των διαδίκων κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών, και την έκανε δεκτή ακυρώνοντας την πιο πάνω κατασχετήρια έκθεση, δεχόμενο ότι η περιγραφή του κατασχεθέντος ακινήτου τυγχάνει ανακριβής, με αποτέλεσμα να γεννάται αμφιβολία για την ταυτότητά του. Κατά της απόφασης αυτής, παραπονείται η καθ' ης η ανακοπή, με την έφεσή της, για τους διαλαμβανόμενους σ' αυτήν λόγους, που ανάγονται σε πλημμελή εκτίμηση των αποδείξεων και εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου, και ζητά την εξαφάνισή της, ώστε να απορριφθεί η ανακοπή και να επικυρωθεί η έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτου της δικαστικής επιμελήτριας στο Εφετείο Αθηνών Χρυσούλας Κολιού.

Με τον δεύτερο λόγο έφεσης η εκκαλούσα παραπονείται ότι κατ' εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο δέχθηκε ότι παραδεκτά ασκήθηκε ενώπιόν του το από 26-4-2022 με ΓΑΚ/ΕΑΚ/38093/3068/2022 δικόγραφο πρόσθετων λόγων επί της από 1-12-2021 με ΓΑΚ/ΕΑΚ/ 96743/5401/2021 ανακοπής των ανακοπτόντων και ήδη εφεσίβλητων κατ' άρ. 933 ΚΠολΔ, κάνοντας δεκτό ως νόμο και ουσία βάσιμο τον μοναδικό πρόσθετο λόγο, ενώ έπρεπε να το απορρίψει ως εκπρόθεσμο, αφού δεν ασκήθηκε εντός της προθεσμίας του άρ. 934 παρ. 1 εδ. α ΚΠολΔ, ήτοι

εντός 45 ημερών απ' την επιβολή της αναγκαστικής κατάσχεσης. Ο λόγος αυτός της έφεσης τυγχάνει απορριπτέος ως νόμω αβάσιμος, καθόσον το δικόγραφο των πρόσθετων λόγων, που επιστηρίζουν το ακυρωτικό αίτημα της από 1-12-2021 με ΓΑΚ/ΕΑΚ/ 96743/5401/2021 ασκηθείσας στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριο ανακοπής κατ' άρθρο 933 ΚΠολΔ, που προσδιορίστηκε προς εκδίκαση για τη δικάσιμο της 10^{ης}-5-2022, κατατέθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στην γραμματεία του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου στις 27-4-2022 και επιδόθηκαν στην καθ' ης στις 28-4-2022, όπως προκύπτει από την υπ' αριθ. 5095στ/28-4-2022 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών, Ανδρέα Διαμαντή, ήτοι εντός της οκταήμερης προπαρασκευαστικής προθεσμίας του άρθρου 933 παρ. 1 εδ. γ ΚΠολΔ, πριν τη συζήτηση της ανακοπής, στην οποία υπόκεινται (οι πρόσθετοι λόγοι) κατά το σύστημα του ν. 4335/2015, αφού στις σταδιακές προθεσμίες του άρθρου 934 ΚΠολΔ υπόκειται μόνο το κύριο δικόγραφο της ανακοπής και όχι το δικόγραφο των προσθέτων λόγων (Γέσιου-Φαλτοή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως, ό.π., § 41 αριθ. 25 με περαιτέρω παραπομπές, ΕφΛαρ 250/2022, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Με τον τρίτο λόγο έφεσης η εκκαλούσα ισχυρίζεται ότι η εσφαλμένη περιγραφή του κατασχεθέντος στην έκθεση κατάσχεσης ακινήτου συνιστά λόγο της κατ' άρ. 954 παρ. 4 ΚΠολΔ αίτησης διόρθωσης της κατασχετήριας έκθεσης, που δικάζεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, και όχι λόγο ανακοπής του άρ. 933 ΚΠολΔ με αίτημα την ακύρωση της κατασχετήριας έκθεσης. Ο λόγος αυτός της έφεσης είναι μη νόμιμος και ως εκ τούτου απορριπτέος, καθώς σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 993 παρ. 2 εδ. β ΚΠολΔ, όπως ισχύει με τον ν. 4335/2015, το κατασχεμένο ακίνητο πρέπει, ύστερα από επιτόπια μετάβαση του δικαστικού επιμελητή, να περιγράφεται με ακρίβεια ως προς το είδος, τη θέση, τα όρια και την έκταση του, με τα συστατικά και τα παραρτήματα που κατασχέθηκαν, ώστε να μη χωρεί αμφιβολία για την ταυτότητά του. Σύμφωνα, δε, με τη διάταξη του άρθρου 995 παρ. 4 ΚΠολΔ, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με τους ν. 4335/2015, ν. 4472/2017, ν. 4512/2018 και ν. 4745/2020, αλλά και την εκ νέου τροποποίησή του με το άρθρο 77 ν. 4842/2021, (ΦΕΚ Α` 190/13-10-2021, έναρξη ισχύος 1-1-2022 - άρθρο 120 ν. 4842/2021), ο αρμόδιος για την εκτέλεση δικαστικός επιμελητής, συντάσσει απόσπασμα της κατασχετήριας έκθεσης, που περιέχει,

Ειδική Διαδικασία

πλην των άλλων, και συνοπτική περιγραφή του ακινήτου που κατασχέθηκε, κατά το είδος, τη θέση, τα όρια και την έκταση του, με τα συστατικά και όσα παραρτήματα συγκατάσχονται. Στην έκθεση κατάσχεσης, η οποία αναφέρεται στις σχέσεις μεταξύ των παραγόντων της εκτελεστικής διαδικασίας, μεταξύ των οποίων και ο υπερθεματιστής, το κατασχεμένο ακίνητο πρέπει να περιγράφεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μη χωρεί αμφιβολία για την ταυτότητά του, όχι μόνο την "τοπική" αλλά ακόμη και την "οικονομική". Στο, δε, απόσπασμα της κατασχετήριας έκθεσης, το οποίο απευθύνεται προς εκείνους που επιθυμούν να πλειοδοτήσουν, πρέπει να περιέχεται συνοπτική περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου, ήτοι να περιέχονται σ' αυτό όλα τα απαραίτητα για την πληροφόρησή τους στοιχεία, κατά τρόπο, ώστε να μπορούν να κάνουν τις προσφορές τους. Συγκεκριμένα, πρέπει να περιέχονται όλα εκείνα τα στοιχεία τα οποία επιδρούν στο ύψος των πλειοδοσιών και του πλειστηριάσματος. Επί παραδείγματι, οι οικοδομές και οι όροφοι, οι οποίοι υπάγονται στα συστατικά του εδάφους (άρθρο 954 παρ. 1 αριθ. 1 ΑΚ), πρέπει να περιγράφονται στην έκθεση κατάσχεσης και στο απόσπασμα αυτής κατά τα παραπάνω, χωρίς όμως να απαιτείται να είναι η περιγραφή τους άκρως λεπτομερειακή και σχολαστική (ΑΠ 1497/2003, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Ως "έκταση" δε του ακινήτου νοείται η κατά το ισχύον μετρικό σύστημα επακριβής ή κατά προσέγγιση συνολική έκταση του ακινήτου. Εξάλλου, στην έκθεση κατάσχεσης η ατελής περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου ή η έλλειψη ή ανακρίβεια οποιουδήποτε από τα στοιχεία του άρθρου 993 παρ. 2 εδ. β' (είδος, θέση, όρια, έκταση), εφόσον γεννά αμφιβολία για την ταυτότητα του ακινήτου, έχει ως συνέπεια την ακυρότητα της έκθεσης, μόνο όταν συντρέχει και το στοιχείο της βλάβης, δηλαδή όταν η παράβαση της πιο πάνω διάταξης προκάλεσε στον καθ' ου η εκτέλεση βλάβη, η οποία δεν μπορεί να αποκατασταθεί διαφορετικά παρά μόνο με την κήρυξη της ακυρότητας (άρθρο 159 αριθμ. 3 ΚΠολΔ). Συγκεκριμένα, η ελλιπής ή ανακριβής στην έκθεση κατάσχεσης περιγραφή του κατασχεμένου πράγματος δικαιολογεί καταρχήν τη διόρθωση της έκθεσης με ανακοπή που ασκείται κατά το άρθρο 954 παρ. 4 ΚΠολΔ. Όταν, όμως, η πλημμέλεια της περιγραφής είναι ιδιαίτερα σοβαρή και δημιουργεί αμφιβολία ως προς την ταυτότητα του κατασχεμένου που δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί με απλή διόρθωση της έκθεσης κατάσχεσης, τότε, όπως προκύπτει από τον

συνδυασμό των άρθρων 159 περ. 3 και 993 παρ. 2 ΚΠολΔ, προκαλείται ακυρότητα της κατάσχεσης, που κηρύσσεται ύστερα από ανακοπή κατ' άρθρο 933 ΚΠολΔ, εφόσον η ακρίβεια της περιγραφής συνεπάγεται γι' αυτόν που την προτείνει αναπότρεπτη αλλιώς βλάβη (ΑΠ 1898/2011 ΕΠολΔ 2012, 525, ΑΠ 1074/2006, ΧρΙΔ 2006/984, ΑΠ 1687/2005, ΕλλΔνη 2008/1031, ΕφΘρ 61/2023, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Φαλτοή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως, Ειδικό Μέρος, Τόμος ΙΙ/α [2017], σελ. 292 επ. και ιδίως 298, αρ. 37 με τις εκεί παραπομπές στη νομολογία, Μ. Μαργαρίτη-Α. Μαργαρίτη, Ερμηνεία ΚΠολΔ [2018], άρθρο 954, αρ.14-15 και άρθρο 993, αρ.9-12, Απαλαγάκη, ΚΠολΔ-Ερμηνεία κατ' άρθρο [2016], άρθρο 954, αρ.13, Νίκας, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως ΙΙ, Ειδικό Μέρος, 2012, σελ.185-187, Νικολόπουλος σε Κεραμέως-Κονδύλη-Νίκα, Ερμηνεία ΚΠολΔ, άρθρο 954, αρ. 3).

Από την προσηκουσα εκτίμηση όλων των εγγράφων που νόμιμα προσκομίζουν και επικαλούνται οι διάδικοι στο παρόν Δικαστήριο, τα οποία λήφθηκαν υπόψη, είτε ως αυτοτελή αποδεικτικά μέσα, είτε ως δικαστικά τεκμήρια, ακόμη και αυτά που δεν είχαν προσκομισθεί ενώπιον του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου, σε συνδυασμό με την χωρίς όρκο κατάθεση του πρώτου ανακόπτοντος και ήδη πρώτου εφεσίβλητου στο ακροατήριο του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου, που εμπεριέχεται στα ταυτάριθμα με την εκκαλουμένη πρακτικά δημόσιας συνεδρίασής του, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Επί της από 12-1-2021 αίτησης της καθ' ης η ανακοπή και ήδη εκκαλούσας εκδόθηκε η 3310/2021 διαταγή πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία οι ανακόπτοντες και ήδη εφεσίβλητοι και η κοινοπραξία με την επωνυμία «[REDACTED]» υποχρεώθηκαν να καταβάλουν στην αλλοδαπή εταιρεία ειδικού σκοπού με την επωνυμία «VEGA II NPL FINANCE DAC», αλληλεγγύως και εις ολόκληρον έκαστος, το ποσό των 247.791,83 ευρώ, εντόκως από 1-1-2021 (επομένη του τελευταίου εκτοκισμού) ανατοκιζόμενων των τόκων ανά εξάμηνο σύμφωνα με τον νόμο και τη σύμβαση έως την ολοσχερή εξόφληση, για αιτίαση απορρέουσα απ' την υπ' αρ. 1927/10-5-2006 σύμβαση τοκοχρεωλυτικού δανείου, που είχε συναφθεί ανάμεσα στην κοινοπραξία με την επωνυμία «[REDACTED]» ως οφειλέτιδα, τους εφεσίβλητους ως εγγυητές και την ανώνυμη τραπεζική εταιρία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ» ως

Ειδική Διαδικασία

δανειστρία, της οποίας ειδικός διάδοχος τυγχάνει πλέον η «VEGA II NPL FINANCE DAC», με διαχειρίστρια την καθ' ης ανακοπή και ήδη εκκαλούσα. Επικυρωμένο αντίγραφο εξ απογράφου της άνω διαταγής πληρωμής, με την κάτωθι αυτού από 7-5-2021 επιταγή προς πληρωμή, επιδόθηκε στους εφεσίβλητους, σύμφωνα με τις 9502B/31-5-2021 και 7567δ/13-5-2021 εκθέσεις επίδοσης των δικαστικών επιμελητών Γεωργίου Τσούλου στο Εφετείο Αθηνών, και Αικατερίνης Δουράτσου, στο Εφετείο Αιγαίου, αντίστοιχα. Στη συνέχεια με την υπ' αριθμ. 493/3-11-2021 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης στο Εφετείο Αθηνών Χρυσούλας Κολιού, που επιδόθηκε νόμιμα στους εφεσίβλητους στις 4-11-2021, κατασχέθηκαν με επίσπευση της εκκαλούσας, για το ποσό των 50.000 ευρώ, ως μέρος του επιδικασθέντος κατά τα ανωτέρω, κεφαλαίου, κατόπιν γενόμενου περιορισμού της απαίτησής της για τη μείωση των εξόδων της εκτέλεσης, τα ακόλουθα ακίνητα των εφεσίβλητων: Το υπό στοιχεία Δέλτα Κεφαλαίο Τρία (Δ-3) διαμέρισμα του πρώτου (Α') υπέρ το ισόγειο ορόφου από την στάθμη της οδού ~~Σταυρού Ερμού~~ και δεύτερου (Β') ορόφου από την στάθμη της οδού ~~Κοσμά Αιτωλού~~, μετά των αποκλειστικών χρήσεων, που ανήκουν σε αυτό ήτοι: α) της υπ' αριθμόν εννέα (9) ανοικτής θέσης στάθμευσης αυτοκινήτων της πυλωτής και β) του ακαλύπτου χώρου του δώματος, που ανήκει από κοινού και στο υπό στοιχεία Δ4 και Δ5 διώροφο διαμέρισμα, καθώς και της χρήσης χώρου αποχωρητηρίου του δώματος, μιας πολυκατοικίας κτισμένης επί οικοπέδου που βρίσκεται στον Δήμο Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα, της Περιφέρειας Αττικής, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του ως άνω Δήμου, στη θέση «Πινακωτά» κάτω από το Λυκαβηττό και συγκεκριμένα επί της οδού Κοσμά Αιτωλού, αριθμός 16, έκτασης μέτρων τετραγωνικών διακοσίων εβδομήντα και τριάντα δύο εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (270,32), που εμφανίζεται στο προσαρτώμενο στον τίτλο κτήσης, με τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Α από Μαρτίου 2004 τοπογραφικό διάγραμμα των αρχιτεκτόνων μηχανικών Ευαγγέλου και Νικολάου Γάσπαρη, το οποίο έχει την υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/1977 από τους συντάξαντες μηχανικούς ότι το οικόπεδο αυτό βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου καμίνι άρτιο και οικοδομήσιμο καθώς και την δήλωση του Ν. 1337/1983 ότι το οικόπεδο εμπίπτει στις διατάξεις του νόμου αυτού και ως εκ τούτου δεν οφείλει εισφορά σε γη και

χρήμα, έχει πρόσοψη και επί της οδού [redacted] και επί της οδού [redacted] [redacted] [διαμπερές] και συνορεύει σύμφωνα με αυτό βόρεια επί προσώπου B-A μέτρων έντεκα και 0,12 (11,12) με την οδό [redacted], Ανατολικά επί πλευράς A-I-Θ-II-Z μήκους μέτρων είκοσι τεσσάρων και 0,98 (24,98), δηλαδή A-I = 11,29, I-Θ = 1,97, Θ-II = 3,37 και H-Z = 8,35 με ιδιοκτησίες αγνώστων, Νότια επί προσώπου Z-E μήκους μέτρων εννέα και 0,34 (9,34) με την οδό Στάθη Γεροδήμου και Δυτικά επί πλευράς E-Δ-Γ-B μήκους μέτρων είκοσι τεσσάρων και 0,66 (24,66), δηλαδή E-Δ = 10,22, Δ-Γ = 3,32 και Γ-B = 11,12 με ιδιοκτησίες αγνώστων. Το υπό στοιχεία Δέλτα Κεφαλαίο Τρία (Δ-3) διαμέρισμα του πρώτου (Α') υπέρ το ισόγειο ορόφου από την στάθμη της οδού [redacted] και δεύτερου (Β') ορόφου από την στάθμη της οδού [redacted] εμφανίζεται στο από Μαΐου 2004 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' ορόφου [redacted] - Β' ορόφου [redacted] και στον από Μαΐου 2004 πίνακα κατανομής ποσοστών των αρχιτεκτόνων μηχανικών [redacted] και [redacted] τα οποία προσαρτώνται στον τίτλο κτήσης. Το διαμέρισμα εμφανίζεται στα προαναφερόμενα σχεδιάγραμμα και πίνακα κάτοψης ποσοστών, τα οποία προσαρτώνται στον τίτλο κτήσης, έχει πρόσοψη επί της οδού [redacted] από τη στάθμη της οποίας είναι πρώτος [Α] πάνω από το ισόγειο όροφος, αποτελείται από είσοδο, τραπεζαρία - καθιστικό κουζίνα [ενιαίος χώρος], έναν [1] κοιτώνα, λουτρό, WC, διάδρομο, έναν [1] ημιυπαίθριο χώρο επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δέκα και 0,12 (10,12), έναν εξώστη προς την οδό [redacted] και μπαλκόνι στον εσωτερικό ακάλυπτο χώρο της οικοδομής, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,58 (84,58) εμβαδόν κοινοχρήστων μέτρα τετραγωνικά οκτώ και 0,54 (8,54), όγκο μέτρα κυβικά διακόσια σαράντα πέντε και 0,28 (245,28) όγκο κοινοχρήστων μέτρα κυβικά είκοσι τέσσερα και 0,77 (24,77) ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά διακόσια εβδομήντα και 0,05 (270,05), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο εκατόν εξήντα πέντε χιλιοστά (165/1000) εξ αδιαιρέτου που αντιστοιχούν σε μέτρα τετραγωνικά επί του οικοπέδου τριάντα εννέα και 0,30 (39,30), συμμετοχή δαπανών και κοινοχρήστων ανελκυστήρα εκατόν πενήντα χιλιοστά (150/1000) κεντρικής θέρμανσης σύμφωνα με τον πίνακα του μηχανολόγου, που προσαρτάται στον τίτλο κτήσης, αναλογία δαπανών και κοινοχρήστων εκατόν εξήντα πέντε χιλιοστά (165/1000, ψήφους εκατόν εξήντα πέντε (165) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει Βόρεια εν

Ειδική Διαδικασία

μέρει με πλατύσκαλο του ορόφου, φρέαρ ανελκυστήρα και εν μέρει με εσωτερικό ακάλυπτο χώρο της οικοδομής και ημιυπαίθριο χώρο, Ανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία και εν μέρει με Νότιο εξώστη του διαμερίσματος, Νότια δια του εξώστου με την οδό [Redacted], επί της οποίας ελεγκτείται ο εξώστης, και Δυτικά με γειτονική ιδιοκτησία και εν μέρει με ημιυπαίθριο χώρο. Η υπ' αριθμόν (9) ανοικτή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου στην πυλωτή εμφανίζεται υπό τα στοιχεία δ1-κ'-γ2-γ1-δ1 στα προαναφερόμενα σχεδιάγραμμα κάτοψης Υπόστυλου χώρου- Α' ορόφου και πίνακα ποσοστών, τα οποία προσαρτώνται στον τίτλο κτήσης, βρίσκεται στον υπόστυλο χώρο της πυλωτής, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα και 0,12 (10,12) και συνορεύει Νότια, Ανατολικά και Δυτικά με χώρο ελιγμών (μανούβρας) και Βόρεια με εσωτερικό ακάλυπτο χώρο οικοπέδου. Το ως άνω ακίνητο ανήκει στην αποκλειστική χρήση του υπό στοιχεία (Δ-3) διαμερίσματος του πρώτου (Α') υπέρ το ισόγειο ορόφου από την στάθμη της οδού [Redacted] και δευτέρου (Β') ορόφου από την στάθμη της οδού [Redacted] και στους εκάστοτε κυρίους αυτού. Η χρήση του ακάλυπτου χώρου του δώματος, το οποίο εμφανίζεται στο από Μαΐου 2004 σχεδιάγραμμα κάτοψης Δώματος [Redacted] και στον από Μαΐου 2004 πίνακα κατανομής ποσοστών των αρχιτεκτόνων μηχανικών [Redacted] και [Redacted] τα οποία προσαρτώνται στον τίτλο κτήσης, περιλαμβάνει Α) τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, ήτοι το κλιμακοστάσιο του ορόφου με το πλατύσκαλό του, την απόληξη του φρέατος ανελκυστήρα, Β) ένα χώρο αποχωρητηρίου επιφανείας ενός μέτρου και 0,60 (1,60), το οποίο ανήκει ως παράρτημα στους εκάστοτε ιδιοκτήτες του υπό στοιχεία Δ-3 διαμερίσματος του πρώτου (Α') υπέρ το ισόγειο ορόφου από την στάθμη της οδού [Redacted] και δευτέρου (Β') ορόφου από την οδό [Redacted], Γ) το κοινόχρηστο τμήμα του δώματος, το οποίο εμφανίζεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία της περιμέτρου του ΒΓΔΕΖΗΘΙΚΛΒ στο άνω σχεδιάγραμμα κάτοψης του δώματος και έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πενήντα (50,00) και Δ) το ιδιόχρηστο τμήμα της ταράτσας, το οποίο εμφανίζεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία της περιμέτρου του ΑΒΓΔΑ στο άνω σχεδιάγραμμα κάτοψης του δώματος και έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά σαράντα τέσσερα και 0,70 (44,70) και το οποίο τμήμα του δώματος ανήκει από κοινού στην αποκλειστική χρήση του υπό

στοιχεία Δ-3 διαμερίσματος του πρώτου (Α') υπέρ το ισόγειο ορόφου από την στάθμη της οδού Στ. [redacted] και δεύτερου (Β') ορόφου από την στάθμη της οδού Κ. [redacted] και στους εκάστοτε κυρίους αυτού, από κοινού μετά του υπό στοιχεία (Δ-4) και (Δ-5) διωρόφου διαμερίσματος και στους εκάστοτε κυρίους αυτού. Το κατασχεθέν ως άνω ακίνητο φέρει αριθμό Κ.Α.Ε.Κ. [redacted] και περιήλθε στους εφεσίβλητους κατά πλήρη κυριότητα και σε ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στον καθένα εξ αυτών, δυνάμει της υπ' αριθμόν 3950/12-05-2003 Πράξης Σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Άννας ΠΟΛΥΜΙΑΗ, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα οικεία βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4435 και με αύξοντα αριθμό 84, σε συνδυασμό α) με την υπ' αριθμόν 3950/12-05-2003 Πράξη Τροποποίησης της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4461 και με αύξοντα αριθμό 347, β) με την υπ' αριθμόν 17.418/27-05-2004 Πράξη Τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου ΓΚΙΟΥΣΑ, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4842 και με αύξοντα αριθμό 404. Κατά την επιτόπια επίσκεψή της την ημέρα επιβολής της αναγκαστικής κατάσχεσης η άνω δικαστική επιμελήτρια διαπίστωσε ότι το ως άνω ακίνητο βρίσκεται σε οικοδομή πλήρως περατωμένη και κατοικήσιμη, συνήθους κατασκευής και εξωτερικά σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, ότι η κεντρική είσοδος της οικοδομής βρίσκεται επί της οδού [redacted] στην οποία φέρει τον αριθμό 27, ότι το οικόπεδο είναι διαμπερές και η οικοδομή έχει πρόσφυση τόσο από την οδό [redacted] όσο και από την οδό Κ. [redacted] στην οποία φέρει τον αριθμό 16 και ότι λόγω της κλίσης του εδάφους το ακίνητο βρίσκεται στη στάθμη που περιγράφεται στον τίτλο κτήσεως αντίστοιχα από την οδό [redacted] ορόφου και από την οδό Κ. [redacted] ορόφου. Στο τέλος δε της περιγραφής του κατασχεθέντος ακινήτου η συντάξασα την κατασχετήρια έκθεση δικαστική επιμελήτρια σημειώνει ότι η κεντρική είσοδος της οικοδομής βρέθηκε κλειστή και ως εκ τούτου δεν κατέστη δυνατή η είσοδος της για την πληρέστερη περιγραφή των εσωτερικών χώρων της ιδιοκτησίας. Ακολούθως, το κατασχεθέν ακίνητο εκτιμήθηκε απ' την δικαστική επιμελήτρια, που έλαβε υπόψη της την από 27-10-2021 έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας

Ειδική Διαδικασία

ακινήτων του πιστοποιημένου εκτιμητή, Αναστασίου Χατζηοάββα, εγγεγραμμένου στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με αρ. μητρώου 230, που ενεργούσε για λογαριασμό της εταιρίας με την επωνυμία «Σ.Κ. ΑΙΓΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ & ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΕΠΕ», που είναι επίσης εγγεγραμμένη στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 029, συνολικά στο ποσό των 212.000 ευρώ και επιμέρους το ποσοστό $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου που ανήκει στον κάθε εφεσίβλητο, σε 106.000 ευρώ. Πλην, όμως, η πραγματική κατάσταση ακινήτου διαφέρει ουσιωδώς απ' αυτή, που περιγράφεται στην παραπάνω κατασχετήρια έκθεση, με αποτέλεσμα η τελευταία να τυγχάνει ανακριβής. Ειδικότερα, με την Α/Α 10321873 δήλωση του Ν.4495/17 (από μεταφορά της υπαγωγής με Α/Α 2392687 του Ν. 4178/13) ρυθμίστηκε η αυθαίρετη κατασκευή του ημιυπαίθριου χώρου του Δ-3 διαμερίσματος, επιφανείας 10,12 τ.μ., με αποτέλεσμα η επιφάνεια του διαμερίσματος να είναι πλέον 94,70 τ.μ., όπως εμφανίζεται και στη δήλωση περιουσιακής κατάστασης Ε9 των εφεσίβλητων. Επιπλέον, αποδείχθηκε ότι στην πυλωτή της οικοδομής, όπου βρίσκεται το διαμέρισμα, κατασκευάστηκε διαμέρισμα 56,00 τ.μ. στον χώρο της θέσης στάθμευσης 9, της θέσης στάθμευσης 8 (παρακολούθημα των Δ-4 και Δ-5 διαμερισμάτων, που ανήκουν κατά 50% στους εφεσίβλητους) και των χώρων ελιγμών, που είναι αποκλειστική χρήση των θέσεων στάθμευσης 8 (που επίσης ανήκει κατά 50% στους εφεσίβλητους) και 9. Συνεπώς, δεν υπάρχει πλέον η θέση στάθμευσης με αρ. 9, αλλά στη θέση της υπάρχει οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα επιφανείας 56,00 τ.μ., το οποίο επίσης δηλώνεται απ' τους εφεσίβλητους στην δήλωση περιουσιακής κατάστασης Ε9. Τμήμα δε του ανωτέρω διαμερίσματος καταλαμβάνει, όπως εκτέθηκε, και τη θέση στάθμευσης με αρ. 8 που αποτελούσε αρχικά, πριν την κατασκευή του διαμερίσματος των 56 τ.μ., παράρτημα των με αρ. Δ4, Δ5 οριζοντίων ιδιοκτησιών. Επίσης, αποδείχθηκε ότι το κατασχεθέν Δ-3 διαμέρισμα έχει αποκλειστική χρήση μίας θέσης στάθμευσης στο υπόγειο της πολυκατοικίας, το οποίο, λόγω των υψομετρικών διαφορών, στην πραγματικότητα βρίσκεται στο επίπεδο του δρόμου. Η κατάσταση αυτή του ακινήτου προέκυψε απ' την από Απρίλιο 2022 τεχνική έκθεση – εκτίμηση αξίας διαμερίσματος του Νίκου Κονδύλη, αρχιτέκτονα μηχανικού, όπως και από την από 15-4-2022 τεχνική

έκθεση-εκτίμηση αξίας διαμερίσματος του Νικολάου Δικαιάκου, πολιτικού μηχανικού, και δεν αναιρέθηκε από άλλο αποδεικτικό μέσο. Σύμφωνα εξάλλου με τις προεκτεθείσες εκτιμήσεις των άνω μηχανικών, η αξία του κατασχεθέντος ακινήτου υπολογίζεται, κατά την χαμηλότερη εκτίμηση, σε 355.125 ευρώ, του δε διαμερίσματος του ισογείου σε 196.000 ευρώ. Υπάρχουν, επομένως, ανακρίβειες και ελλείψεις στην περιγραφή του κατασχεθέντος ακινήτου, όπως ακριβώς περιγράφηκαν παραπάνω, με κυριότερη την μη περιγραφή του διαμερίσματος εμβαδού 56 τ.μ., που κατασκευάστηκε στη θέση της θέσης στάθμευσης με αρ. 9, η οποία, κατά την κατασχετήρια έκθεση, ανήκει στην αποκλειστική χρήση του Δ-3 κατασχεθέντος διαμερίσματος. Το νέο όμως διαμέρισμα εμβαδού 56 τ.μ. αποτελεί βασικό στοιχείο του κατασχεθέντος ακινήτου ως οικονομικού συνόλου, και η μη περιγραφή του στην κατασχετήρια έκθεση αποτελεί σοβαρή έλλειψη, καθώς γεννώνται εύλογες αμφιβολίες ως προς την πραγματική και οικονομική ταυτότητα του ακινήτου, οι οποίες προξενούν βλάβη στους εφεσίβλητους, λόγω της σύγχυσης, που μπορεί να προκληθεί στον οποιονδήποτε σε σχέση με την ταυτότητα του ακινήτου, όπως αυτή περιγράφεται στην κατασχετήρια έκθεση, αντιπαραβαλλόμενη με την πραγματική κατάσταση του ακινήτου, όπως αυτή περιγράφηκε παραπάνω, με συνέπεια τον κίνδυνο επίτευξης μικρότερου πλειστηριάσματος και τη μη προσέλκυση πλειοδοτών, λόγω της ελλιπούς πληροφόρησης αυτών σχετικά με την πραγματική κατάσταση και ταυτότητα του κατασχεθέντος ακινήτου. Συνεπεία των ανωτέρω, συντρέχει εν προκειμένω ακυρότητα της επιβληθείσας κατάσχεσης, αφού η ως άνω ελλιπής περιγραφή του κατασχεθέντος ακινήτου συνεπάγεται βλάβη για τους εφεσίβλητους, που δεν μπορεί να αποτραπεί με άλλο τρόπο, πλην της κήρυξης της ακυρότητας. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, το οποίο με την εκκαλούμενη απόφασή του έκρινε ομοίως, με αιτιολογία, που συμπληρώνεται απ' την παρούσα, και έκανε δεκτό τον πρόσθετο λόγο της ανακοπής ως βάσιμο κατ' ουσία, δεν έσφαλε ως προς την εκτίμηση των αποδείξεων, που τέθηκαν υπόψη του, και για το λόγο αυτό, πρέπει, ο πρώτος λόγος έφεσης να απορριφθεί ως αβάσιμος.

Κατόπιν των ανωτέρω και αφού δεν υπάρχει άλλος λόγος έφεσης προς έρευνα, η έφεση τυγχάνει απορριπτέα στο σύνολό της. Πρέπει, ακολούθως, να διαταχθεί, σύμφωνα με το άρθρο 495 παρ. 3 ΚΠολΔ, η εισαγωγή του παράβολου, ποσού εκατόν (100) ευρώ, που καταβλήθηκε απ' την εκκαλούσα,

Ειδική Διαδικασία

στο Δημόσιο Ταμείο. Τέλος, πρέπει να καταδικαστεί η εκκαλούσα στα δικαστικά έξοδα των εφεσίβλητων για τον παρόντα βαθμό δικαιοδοσίας, λόγω της ήττας της (άρθρα 176, 183, 191 παρ. 2 ΚΠολΔ), σύμφωνα με τα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ την έφεση τυπικά.

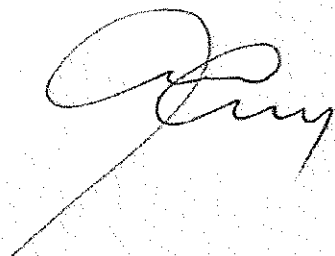
ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την έφεση κατ' ουσίαν.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την εισαγωγή του παραβόλου της έφεσης, ποσού 100 ευρώ (αρ. 53714586495304040060 e-πράβολο) στο Δημόσιο Ταμείο.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ την εκκαλούσα στη δικαστική δαπάνη των εφεσίβλητων του παρόντος βαθμού δικαιοδοσίας, την οποία ορίζει στο ποσό των εξακοσίων (600) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στην Αθήνα στις 12-11-2025 σε έκτακτη και δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του Δικαστηρίου αυτού, με απόντες τους διαδίκους και τους πληρεξούσιους δικηγόρους τους.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ



Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

