

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΤΜΗΜΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ

Αριθμός απόφασης 1609 /2024

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή Ελένη Παπαγεωργίου, Πρόεδρο Πρωτοδικών, η οποία ορίσθηκε με κλήρωση, χωρίς τη σύμπραξη Γραμματέα.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ, δημόσια, στο ακροατήριό του, στην Πειραιά την 14η Οκτωβρίου 2024, για να δικάσει την με αρ. κατ. 1. -10-2024 ανακοπή μεταξύ:

ΤΟΥ ΑΝΑΚΟΠΤΟΝΤΟΣ: , του

και της κατοίκου Γ ής, οδός Ε Φ.Μ

ο οποίος παραστάθηκε διά του πληρεξουσίου δικηγόρου του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΦΟΥΦΟΠΟΥΛΟΥ (Α.Μ ΔΣΠ 004142), ο οποίος κατέθεσε σημείωμα.

ΤΗΣ ΚΑΘ' ΗΣ Η ΑΝΑΚΟΠΗ: Της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «do Value Greece Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις» (ΝΤΟΥ ΒΑΛΙΟΥ ΓΚΡΙΣ Greece Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις) και το διακριτικό τίτλο «do Value Greece», πρώην με την επωνυμία «EUROBANK FPS (ΓΙΟΥΡΟΜΠΑΝΚ ΕΦΠΙΕΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ) με διακριτικό τίτλο «EUROBANK FINANCIAL PLANNING SERVICES» (ΓΙΟΥΡΟΜΠΑΝΚ ΦΑΪΝΑΝΣΙΑΛ ΠΛΑΝΙΝΓΚ ΣΕΡΒΙΣΙΣ), η οποία εδρεύει στο Μοσχάτο Αττικής, επί της οδού Κύπρου αρ. 27 και Αρχιμήδους, με ΑΦΜ 099755919 και με αρ. ΓΕΜΗ 121602601000, όπως εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία δεν παραστάθηκε.

Ο ανακόπτων ζητεί να γίνει δεκτή η από)24 ανακοπή του, η οποία κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου με αριθμό έκθεσης κατάθεσης δικογράφου 4 και προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο που

αναγράφεται στην αρχή της απόφασης. Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, ο πληρεξούσιος δικηγόρος του ανακόπτοντος ανέπτυξε προφορικά τους ισχυρισμούς του και ζήτησε να ζητήσαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στο σημείωμά του.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Από την προσκομιζόμενη και επικαλούμενη με αριθμό 1 2024 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της Περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών Γεωργίου Δεληνίκου, προκύπτει ότι ακριβές επικυρωμένο αντίγραφο της υπό κρίση αίτησης, με πράξη ορισμού δικασίμου και κλήση για να παραστεί στη συζήτηση κατά την αναφερόμενη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο, επιδόθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στην καθ' ης η αίτηση (126 παρ.1γ ΚΠολΔ). Κατά την ως άνω δικάσιμο, όταν η υπόθεση εκφωνήθηκε με τη σειρά του οικείου εκθέματος, η καθ' ης δεν εμφανίστηκε και πρέπει να δικαστεί ερήμην, η συζήτηση, όμως, της υπόθεσης πρέπει να προχωρήσει σαν να ήταν και αυτή παρούσα (άρθρα 687 παρ.1, 690 παρ.1, 691 παρ.1 ΚΠολΔ).

Με το άρθρο 954§4 ΚΠολΔ, όπως ισχύει (κατόπιν τροποποιήσεως εκ νέου από το άρθρο 63 του Ν. 4842/2021, ΦΕΚ Α'190/13-10-2021, έναρξη ισχύος: 1.1.2022-άρθρο 120 ν. 4842/2021), ορίζεται ότι: «Υστερα από ανακοπή του επισπεύδοντος ή του καθ' ου η εκτέλεση ή οποιοδήποτε άλλου έχει έννομο συμφέρον, το αρμόδιο κατά το άρθρο 933 Δικαστήριο, δικάζοντας κατά τη διαδικασία των άρθρων 686 επ., μπορεί να διατάξει τη διόρθωση της έκθεσης, ιδίως ως προς την περιγραφή του κατασχεθέντος, την εκτίμηση και την τιμή πρώτης προσφοράς. Η ανακοπή είναι απαράδεκτη αν δεν κατατεθεί το αργότερο δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες πριν από την ημέρα του πλειστηριασμού. Η απόφαση πρέπει να δημοσιεύεται έως τις 12:00 το μεσημέρι της όγδοης πριν από τον πλειστηριασμό ημέρας και αναρτάται την ίδια ημέρα με επιμέλεια της Γραμματείας στην ιστοσελίδα δημοσιεύσεων πλειστηριασμών του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ)». Η κατ' άρθρο 954§4 ΚΠολΔ ανακοπή αποτελεί ιδιώνυμη ανακοπή, που προσομοιάζει με αίτηση

για τη λήψη ρυθμιστικού μέτρου της αναγκαστικής εκτελέσεως, αφού δεν προσβάλλεται το κύρος της κατασχέσεως, για τη στοιχειοθέτηση δε εννόμου συμφέροντος στην άσκησή της πρέπει να εκτίθενται με σαφήνεια οι ατέλειες της εκθέσεως αναγκαστικής κατασχέσεως, καθώς επίσης και η δικονομική βλάβη, την οποία πρόκειται να υποστεί ο ανακόπτων από αυτές τις ατέλειες (ΜΠρΗλ-ασφ. 23/2019 Αρμ 2019/564). Κατά δε τα άρθρα 954§2, 992 και 993§§1-2 ΚΠολΔ, η έκθεση κατασχέσεως ακινήτου πρέπει να περιέχει, πλην άλλων: (α) ακριβή περιγραφή του κατασχεθέντος ακινήτου, ως προς το είδος, τη θέση, τα όρια και την έκτασή του, με τα συστατικά και τα παραρτήματα που κατασχέθηκαν, ώστε να μη χωρεί αμφιβολία για την τοπική και οικονομική του ταυτότητα, (β) αναφορά της ημέρας και του τόπου του πλειστηριασμού, (γ) μνεία της εκτιμήσεως του κατασχεθέντος που έκανε ο Δικαστικός Επιμελητής ή ο Πραγματογνώμονας και της τιμής πρώτης προσφοράς και (δ) αναφορά του εκτελεστού τίτλου στον οποίο βασίζεται η εκτέλεση, της επιταγής που επιδόθηκε στον οφειλέτη και του ποσού για το οποίο γίνεται η κατάσχεση. Ειδικότερα, η περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου δεν απαιτείται να είναι σχολαστική, αρκεί να προκύπτει από αυτήν η τοπική και οικονομική του ταυτότητα, δηλαδή στη συνοπτική του περιγραφή να υπάρχει ευκρινής προσδιορισμός του περιεχομένου του -μέλλοντος να πλειστηριασθεί- αντικειμένου και να μην δημιουργούνται λανθασμένες εντυπώσεις στους πλειοδότες, οι οποίες ενδέχεται να τους οδηγήσουν σε μειωμένες, κατά το ποσό, πλειοδοσίες (ΑΠ 635/1992 ΕΛΛΔ/νη 35/86, ΕφΑθ 459/1993 ΝοΒ 42/206). Ειδικότερα, οι οικοδομές και οι όροφοι, οι οποίοι υπάγονται στα συστατικά του εδάφους (άρθρ. 954 παρ.1 αριθμ.1 Α.Κ.), πρέπει να περιγράφονται στην έκθεση κατασχέσεως κατά τα προαναφερθέντα, χωρίς όμως να απαιτείται να είναι η περιγραφή τους άκρως λεπτομερειακή και σχολαστική (ΜΠρΗρακλ-ασφ. 184/2020 ΤΝΠ Νόμος). Πάντως, από τη διατύπωση του άρθρου 954§4 ΚΠολΔ, όπου γίνεται παραπομπή στη διάταξη του άρθρου 933 ΚΠολΔ μόνο για τον προσδιορισμό της υλικής αρμοδιότητας του Δικαστηρίου για την εκδίκαση της ανακοπής, συνάγεται ότι δεν πρόκειται για την ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ. Συνεπώς, πλημμέλειες αναγόμενες στην περιγραφή του κατασχεθέντος ακινήτου με τα συστατικά και τα παραρτήματα αυτού ή του τόπου πλειστηριασμού, όπως και κάθε ελλείψεως της εκθέσεως κατασχέσεως

δικαιολογούν την ανακοπή του άρθρου 954§4 ΚΠολΔ, η οποία, όπως προαναφέρθηκε, είναι ιδιώνυμη ανακοπή, που προσομοιάζει με αίτηση για τη λήψη ρυθμιστικού μέτρου της αναγκαστικής εκτέλεσης, αφού δεν προσβάλλεται το κύρος της κατασχέσεως. Άρα, μόνον όταν η πλημμέλεια της περιγραφής δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί με απλή διόρθωση της εκθέσεως κατασχέσεως, είναι δηλαδή ιδιαίτερα σοβαρή και προκαλεί αμφιβολίες ως προς την ταυτότητα του κατασχεμένου, προκαλείται ακυρότητα της κατασχέσεως, η οποία κηρύσσεται ύστερα από ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ και εφόσον συντρέχει αναπότρεπτη άλλως βλάβη (ΑΠ 1497/2003 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 433/2002 Δίκη 2003/248). Αν, όμως, τέτοια (δικονομική) βλάβη δεν μπορεί να είναι νοητή, διότι υπάρχει δυνατότητα επαρκούς θεραπείας των ελλείψεων της κατασχετήριας εκθέσεως με τη διόρθωση κατά το άρθρο 954§4 ΚΠολΔ, η ανακοπή του άρθρου 933ΚΠολΔ δεν θα μπορεί να ευδοκιμήσει. Συνεπώς, μετά τη θεσμοθέτηση της διορθωτικής ανακοπής του άρθρου 954§4 ΚΠολΔ (με Ν. 2298/1995), ατέλειες ή πλημμέλειες ως προς την περιγραφή του κατασχεθέντος, την εκτίμηση της αξίας αυτού ή την τιμή πρώτης προσφοράς δεν δικαιολογούν κατ' αρχήν την υποβολή αιτήματος ακυρώσεως της εκθέσεως κατασχέσεως (ΕφΠατρ 883/2006 ΤΝΠ Νόμος). Σε όλως εξαιρετικές περιπτώσεις και μόνο με την παράλληλη επίκληση εκ μέρους του ανακόπτοντος προκλήσεως δικονομικής ή περιουσιακής βλάβης, που δεν μπορεί να αποκατασταθεί διαφορετικά παρά μόνο με την κήρυξη της ακυρότητας (άρθρο 159§3 ΚΠολΔ), συγχωρείται η άσκηση της κατ' άρθρο 933 ΚΠολΔ ακυρωτικής ανακοπής, εφόσον υπάρχουν ιδιαίτερα σοβαρές ελλείψεις της κατασχετήριας εκθέσεως, που δεν επιδέχονται ίαση με απλή διόρθωση δυνάμει της κατ' άρθρο 954§4 ΚΠολΔ διορθωτικής ανακοπής, όπως π.χ. σε περίπτωση ελλείψεως συμπράξεως ή υπογραφής του κατά το Νόμο απαιτούμενου μάρτυρα (ΑΠ 1687/2005 ΤΝΠ Νόμος, ΜονΕφΑιγ 61/2019 ΤΝΠ Νόμος, ΜΠρΑθ 19/2018 ΠειρΝομ 2018/58). Πάντως, από τις διατάξεις των άρθρων 954§§ 2,4 και 993§2 ΚΠολΔ, συνάγεται ότι η τυχόν εσφαλμένη εκτίμηση από τον Δικαστικό Επιμελητή ή τον Πραγματογνώμονα της αξίας των κατασχεθέντων και της τιμής πρώτης προσφοράς δεν καθιστά άκυρη την έκθεση κατασχέσεως, αλλά παρέχει το δικαίωμα στον έχοντα έννομο συμφέρον να ασκήσει ανακοπή, κατά τις διατάξεις των άρθρων 686 επ. ΚΠολΔ, και να ζητήσει τη διόρθωση της αξίας και της τιμής πρώτης

προσφοράς από το Δικαστήριο (ΑΠ 314/2000 ΤΝΠ Νόμος, ΜΠρΑθ 1016/2018 ΤΝΠ Νόμος). Χωρεί, μάλιστα, διόρθωση τόσο της αρχικής, όσο και της επαναληπτικής περιλήψεως κατασχετήριας εκθέσεως, αφού ο Νόμος αποβλέπει στη διόρθωση της διαδικαστικής πράξεως, με την οποία επισπεύδεται ο πλειστηριασμός, ανεξάρτητα από το αν αυτή είναι η αρχική ή η μεταγενέστερη (ΑΠ 1497/2003, ΜονΕφΑιγ 61/2019 ΤΝΠ Νόμος).

Εν προκειμένω, με την υπό κρίση ανακοπή, ο ανακόπτων ζητεί τη διόρθωση της υπ' αριθμ. 4 εκθέσεως αναγκαστικής κατασχέσεως ακίνητης περιουσίας, συνταχθείσας από τον Δικαστικό Επιμελητή της Περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΡΑΔΙΩΤΗ του Γεωργίου και συγκεκριμένα ζητεί τη διόρθωση ως προς την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου του (ήτοι του ειδικότερα περιγραφόμενου υπό στοιχεία διαμερίσματος του ορόφου υπέρ το δεύτερο ισόγειο πολυκατοικίας που βρίσκεται στον Πειραιά Αττικής) από το ποσό των 92.171,00 ευρώ στο ποσό των 200.000 ευρώ και ως προς την τιμή πρώτης προσφοράς του, ώστε αυτή να οριστεί στο ως άνω ποσό. Τέλος, ζητεί να καταδικασθεί η καθ'ης σε καταβολή των εν γένει δικαστικών εξόδων του.

Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα, η κρινόμενη ανακοπή παραδεκτώς και αρμοδίως φέρεται προς εκδίκαση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, που είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο (ΚΠολΔ 954§4 και 933), κατά την προκειμένη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (ΚΠολΔ 686 επ.). Επίσης, η εν λόγω υπ' αριθμ. καταθέσεως (Γ.Α.Κ.) / (Ε.Α.Κ.) / 2024 ανακοπή του άρθρου 954 παρ. 4 ΚΠολΔ έχει κατατεθεί εμπροθέσμως ήτοι προ δεκαπέντε εργάσιμων ημερών πριν από την ημέρα του πλειστηριασμού, που έχει ορισθεί την 2024 (ΚΠολΔ 954§4, βλ. και την αναφερόμενη στην αρχή της παρούσας έκθεση περί επιδόσεως της ανακοπής προς την καθ' ης). Η εν λόγω ανακοπή είναι ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 933, 954§4, 993§2 ΚΠολΔ και 176, 189§1, 191§2 ΚΠολΔ. Επομένως, η ένδικη ανακοπή πρέπει να εξετασθεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική βασιμότητά της.

Από την εκτίμηση του συνόλου των αποδεικτικών στοιχείων που μετ' επικλήσεως προσκομίζονται από τον ανακόπτοντα και ειδικότερα από όλα

ανεξαιρέτως τα μετ' επικλήσεως προσκομιζόμενα έγγραφα, άλλα εκ των οποίων λαμβάνονται υπ' όψιν προς άμεση απόδειξη και άλλα για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων (ΚΠολΔ 336§3, 339, 340, 395, 432 επ.), μερικά δε εκ των εγγράφων αναφέρονται κατωτέρω χωρίς ωστόσο να παραλείπεται κάποιον κατά την ουσιαστική εκτίμηση της υποθέσεως, επιπλέον από την μετ' επικλήσεως προσκομιζόμενη από τον ανακόπτοντα εκτίμηση εμπορικής αξίας του [] , μεσίτη [] η οποία -τεχνική έκθεση- εκτιμάται ελεύθερα με τα λοιπά αποδεικτικά μέσα (ΚΠολΔ 390), επιπροσθέτως από τα διδάγματα κοινής πείρας και λογικής που λαμβάνονται αυτεπαγγέλτως υπ' όψιν από το Δικαστήριο (ΚΠολΔ 336§4) και από όλη τη διαδικασία στο ακροατήριο, πιθανολογούνται τα ακόλουθα ουσιώδη στοιχεία για την υπόθεση τούτη: Δυνάμει της με αριθμό [] 4 εκθέσεως αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Παναγιώτη Ραδιώτη του Γεωργίου κατασχέθηκε αναγκαστικώς η υπό στοιχεία [] αυτοτελής και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα του [] ορόφου υπέρ το δεύτερο ισόγειο σε εσοχή (ΚΑΕΚ []) προς την οδό [] , η οποία εμφανίζεται στο σχεδιάγραμμα κάτοψης [] ορόφου και στον πίνακα κατανομής συνιδιοκτησίας του αρχιτέκτονα μηχανικού Γεωργίου Καραγεώργη, που προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν [] πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Κουγκουλού, αποτελείται από χωλλ, δύο (2) κύρια δωμάτια, κουζίνα, λουτρό, διάδρομο και εξώστη επί της οδού [] , έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά 53,20, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά 166,50, συνολικό όγκο μέτρα κυβικά 190,60, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 19/1000 εξ αδιαιρέτου και συνορεύει Βόρεια με το διαμέρισμα Α και φωταγωγό 2, Ανατολικά με φωταγωγό [] το διαμέρισμα Β και [] και με κοινόχρηστο διάδρομο ομάδας ιδιοκτησιών, Νότια με το διαμέρισμα [] και Δυτικά με εξώστες διαμερισμάτων Β Α και [] και με την οδό [] . Η ως άνω περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία, καθώς και ολόκληρη η πολυκατοικία, έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 Α.Κ, δυνάμει της υπ' αριθμόν [] πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Κουγκουλού, που μεταγράφηκε νόμιμα στον τόμο 616 και αριθμό 83 των βιβλίων μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιώς. Η ως άνω

οριζόντια ιδιοκτησία βρίσκεται σε πολυκατοικία, κτισμένη επί οικοπέδου, το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Πειραιά Αττικής και ήδη της Δημοτικής Ενότητας Πειραιά, του Δήμου Πειραιά, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς, της Περιφέρειας Αττικής, στη συνοικία και θέση «Μουνιχία» επί της οδού : επί της οποίας φέρει τους αριθμούς και επί της οποίας φέρει τον αριθμό εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών 541,30, εμφανίζεται με κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚΑ στο από 28 σχεδιάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Σ. Λαγοδήμου, που προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 213.902/1969 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Κουγκουλού και συνορεύει Βορειοδυτικά επί προσώπου μήκους μέτρων 24,96 με την οδό ; Βορειοανατολικά σε τεθλασμένη πλευρά μήκους μέτρων 11,50 συν 8,35 συν 11,65 εν μέρει με πολυκατοικία διαφόρων συνιδιοκτητών και εν μέρει με ιδιοκτησία Σωτηρίου Γεωργίου, Νοτιοανατολικά με την οδό ου σε πλευρά μήκους μέτρων 22,94 και Νοτιοδυτικά σε τεθλασμένη γραμμή μήκους μέτρων 7,66 συν 2,45 συν 6,09 συν 2,95 συν 8,86 εν μέρει με ιδιοκτησία Π. Τραχανουδάκη και εν μέρει με ιδιοκτησία Μ. Συνοπούλου.

Το ως άνω διαμέρισμα περιήλθε στην πλήρη κυριότητα του ανακόπτοντος δυνάμει της υπ' αριθμόν 9 πράξης γονικής παροχής της Συμβολαιογράφου Νίκαιας Ελισάβετ Σιδηροπούλου-Βρετακάκου, που έχει νομίμως μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά, στον τόμο με αριθμό : και ημερομηνία 1 2010. Η εμπορική αξία του ως άνω ακινήτου εκτιμήθηκε κατά το χρόνο της κατασχέσεως στο ποσό των 92.171,00 ευρώ, σύμφωνα με την από 2024 έκθεση εκτιμήσεως αγοραίας αξίας της πιστοποιημένης εκτιμήτριας ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.», η δε ανωτέρω αξία αποτελεί και την αντίστοιχη τιμή πρώτης προσφοράς κατά τον οριζόμενο πλειστηριασμό, που επισπεύδεται την 2024, ημέρα 1 και ώρες 10.00 π.μ έως 12.00 το μεσημέρι της ίδιας ημέρας, με ηλεκτρονικά μέσα στην πλατφόρμα ηλεκτρονικών συστημάτων πλειστηριασμών ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών ΒΑΡΒΑΡΑΣ ΣΓΟΥΡΑ ή, σε περίπτωση κωλύματός της, ενώπιον του νομίμου αναπληρωτή

της. Ωστόσο, ενόψει της ανωτέρω περιγραφής του κατασχεθέντος ακινήτου στην προσβαλλόμενη κατασχετήρια έκθεση, σε συνδυασμό και με τα εν προκειμένω αποδεικτικά στοιχεία, ήτοι την προσκομιζόμενη από τον ανακόπτοντα έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας τις προσκομιζόμενες από τον ίδιο φωτογραφίες, αλλά και αγγελίες ομόρων ακινήτων, πιθανολογείται ότι η ανωτέρω τιμή δεν ανταποκρίνεται στην αξία του αντίστοιχου περιουσιακού στοιχείου του οφειλέτη. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ως άνω έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας που προσκομίζεται από τον ανακόπτοντα «Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται σε πλέον κεντρικό σημείο του Πειραιά, λίγα μέτρα μακριά από το κέντρο του, κοντά σε στάση μετρό, σε πολυσύχναστο σημείο με έντονη εμπορική δραστηριότητα, εμπορικό κέντρο, ΜΜΜ, δικηγορικές εταιρείες, ιατρεία, σουπερ μάρκετ, πολύ κοντά σε οποιαδήποτε δημόσια υπηρεσία. Υπάρχουν κεντρικά μέσα μεταφορών, δημόσιες υπηρεσίες και μεγάλο μισθωτικό και αγοραστικό ενδιαφέρον. Επιπροσθέτως, το ανωτέρω ακίνητο, είναι προσφάτως ανακαινισμένο, στους πέριξ του συγκεκριμένου ακινήτου δρόμους υπάρχουν αντίστοιχα ακίνητα, τα συγκεκριμένο ακίνητο προσφέρεται κάλλιστα για ανάπτυξη ποικιλίας δραστηριοτήτων, λόγου χάριν για βραχυχρόνια μίσθωση ή για μόνιμη διαμονή, με εξαιρετικά ευοίωνες προοπτικές». Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί ότι η αναφερόμενη στην ως άνω έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας της εταιρείας με την επωνυμία «Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε» πραγματοποιήθηκε κατόπιν εξωτερικής και όχι εσωτερικής- αυτοψίας (βλ. την 26^η σελ. της ως άνω έκθεσης). Επομένως, λαμβανομένων υπ' όψιν όλων των στοιχείων της δικογραφίας, μεταξύ των οποίων και των προσκομιζόμενων από τον ανακόπτοντα φωτογραφιών του ακινήτου, αλλά και αγγελιών που αφορούν σε ακίνητα της περιοχής όπου βρίσκεται το κατασχεθέν, πιθανολογείται ότι πρέπει να διορθωθεί η ανακοπτόμενη έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης ως προς την αξία του ακινήτου και την τιμή πρώτης προσφοράς του στον επικείμενο πλειστηριασμό, η οποία πιθανολογείται ότι πρέπει να αυξηθεί έναντι της αναγραφόμενης στην ανακοπτόμενη κατασχετήρια έκθεση. Ειδικότερα, βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας και λογικής και βάσει των γενικών στοιχείων της αγοράς ακινήτων, καθώς και βάσει των συνθηκών της συγκεκριμένης περιοχής και όλων των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του εν λόγω ακινήτου και σε συνάρτηση

προς τα ειδικώς αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσεως και στην έκθεση αναγκαστικής κατασχέσεως τετραγωνικά μέτρα, πιθανολογείται ότι η αξία του ανέρχεται, στο ποσό των 170.000,00 ευρώ (ήτοι περίπου 3.195 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο) αντί για την - οριζόμενη στην ανακοπτόμενη κατασχετήρια έκθεση- τιμή των 92.171,00 ευρώ (ήτοι περίπου 1.732 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο). Επομένως, πρέπει να γίνει η ως άνω διόρθωση (ως προς την αξία του κατασχεθέντος ακινήτου και συνακόλουθα ως προς την τιμή πρώτης προσφοράς του), καθ' ότι επιπροσθέτως πιθανολογείται άμεσος κίνδυνος λόγω του επικείμενου πλειστηριασμού, καθώς και ανεπανόρθωτη ή δυσχερώς επανορθώσιμη περιουσιακή βλάβη σε βάρος του ανακόπτοντος (από τη διαφορά της εκτιμήσεως, καθ' όσον η απόκλιση είναι ουσιώδης) και δη εφόσον το ακίνητο εκπλειστηριασθεί σε τιμή μικρότερη της αξίας του. Κατ' ακολουθίαν των προεκτεθέντων, εφόσον πιθανολογείται βασίμως διαφοροποίηση ως προς την εκτίμηση της αξίας του κατασχεθέντος στοιχείου ακίνητης περιουσίας και συνακόλουθα στην τιμή πρώτης προσφοράς αυτού, η ένδικη ανακοπή πρέπει να γίνει δεκτή και ως ουσιαστικά βάσιμη κατά ένα μέρος, να διορθωθεί η προσβαλλόμενη έκθεση αναγκαστικής κατασχέσεως, ως προς το εν λόγω στοιχείο της τιμής του ακινήτου, κατά τα προλεχθέντα, αλλά και κατά την τιμή πρώτης προσφοράς αυτού, η οποία πρέπει να ορισθεί στο ως άνω ποσό των 170.000,00 ευρώ, κατά τα ειδικώς οριζόμενα στο διατακτικό. Επίσης, πρέπει να διαταχθεί -κατ' άρθρο 954§4 ΚΠολΔ (που ορίζει, ως απώτατο χρονικό όριο, ώρα 12:00' το μεσημέρι της όγδοης ημέρας πριν από τον ορισθέντα πλειστηριασμό) - με επιμέλεια της Γραμματείας του Δικαστηρίου τούτου, η ανάρτηση της παρούσας αποφάσεως αυθημερόν μετά την κατά Νόμο δημοσίευσή της, στην ιστοσελίδα δημοσιεύσεων πλειστηριασμών του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ). Περαιτέρω, λόγω της εν μέρει ήττας της στην παρούσα δίκη, η καθ' ης πρέπει να καταδικασθεί σε καταβολή μέρους των εν γένει δικαστικών εξόδων του ανακόπτοντος, κατόπιν νομίμου αιτήματός του (αρθρ. 106, 178, 191§2 ΚΠολΔ, 84§2α' Ν. 4194/2013 όπως ισχύει με Ν. 4236/2014), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ ερήμην της καθ'ης.

ΔΕΧΕΤΑΙ ΕΝ ΜΕΡΕΙ την κρινόμενη ανακοπή.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ τη διόρθωση της υπ' αριθμ. εκθέσεως αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτου του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΡΑΔΙΩΤΗ του Γεωργίου, ως προς την αξία εκτιμήσεως και την τιμή πρώτης προσφοράς της υπό στοιχεία αυτοτελούς και ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας-διαμερίσματος του ορόφου υπέρ το δεύτερο ισόγειο σε εσοχή (ΚΑΕΚ που λεπτομερώς περιγράφεται στην άνω έκθεση).

ΟΡΙΖΕΙ την αξία εκτιμήσεως α) του ως άνω κατασχεθέντος διαμερίσματος στο ποσό των **εκατόν εβδομήντα χιλιάδων (170.000,00) ευρώ** και β) την τιμή πρώτης προσφοράς του στο ποσό των **εκατόν εβδομήντα χιλιάδων (170.000,00) ευρώ**, το οποίο (διαμέρισμα) περιγράφεται λεπτομερώς στην ανωτέρω κατασχετήρια έκθεση, στο απόσπασμα αυτής και στο σκεπτικό της παρούσας αποφάσεως.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την -με επιμέλεια της Γραμματείας του Δικαστηρίου τούτου- ανάρτηση της παρούσας αποφάσεως αυθημερόν μετά την κατά Νόμο δημοσίευσή της (και σε κάθε περίπτωση το αργότερο έως ώρα 12:00' το μεσημέρι της όγδοης ημέρας πριν από τον πλειστηριασμό, ο οποίος έχει ορισθεί για), στην ιστοσελίδα δημοσιεύσεων πλειστηριασμών του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ).

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ την καθ' ης η ανακοπή σε καταβολή μέρους των δικαστικών εξόδων του ανακόπτοντος, τα οποία ορίζει στο ποσό των διακοσίων (200,00) ευρώ.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στον Πειραιά, την 16-10-..... 2024, σε έκτακτη, δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

