



CYLaw

[Έρευνα](#) - [Κατάλογος Αποφάσεων Πρωτόδικων Δικαστηρίων](#) - [Εμφάνιση Αναφορών \(Noteur on\)](#) - [Αφαίρεση Υπογραμμίσεων](#)

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ

ΕΝΩΠΙΟΝ: Κ. Κωνσταντίνου, Π.Ε.Δ.

Αρ. Έφεσης/Αίτησης:

154/2025 (i-justice)

Επί τοις Αφωρώσι τον [Περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμο 9/65](#) όπως έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα

Μεταξύ:



Εφεσείουσας

Και

THEMIS PORTFOLIO (H3) MANAGEMENT
HOLDINGS LIMITED

Εφεσίβλητων

Ημερομηνία: 12/6/2025_

Εμφανίσεις:

Για εφεσείουσα: Ανδρέας Χαραλάμπους & Βασίλειος Χαραλάμπους

Για εφεσίβλητους: Ανδρέας Β. Ζαχαρίου & Σία Δ.Ε.Π.Ε.

-
-

ΑΠΟΦΑΣΗ

-
Προς εξασφάλιση πιστωτικών διευκολύνσεων που είχαν παραχωρηθεί στην εφεσείουσα από την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ (στο εξής «**τράπεζα**») με εγγυητή κάποιιο άλλο πρόσωπο, η εφεσείουσα, με την υποθήκη [] (στο εξής «**επίδικη υποθήκη**») υποθήκευσε το όλο μερίδιό της επί συγκεκριμένου ακινήτου της στη Λεμεσό (στο εξής «**επίδικο ακίνητο**»). Η τράπεζα, τροχοδρομώντας τις σχετικές διαδικασίες πώλησης του επίδικου ακινήτου, δυνάμει του Μέρους VIA των περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων Νόμων του 1965 μέχρι 2014 (στο εξής «**Νόμος**») - το οποίο διαλαμβάνει για την πώληση ενυπόθηκου ακινήτου από τον ενυπόθηκο δανειστή - στις 17/3/2021 εξέδωσε την προβλεπόμενη στο άρθρο 44Γ(1) του Νόμου, έγγραφη ειδοποίηση κατά τον Τύπο «I» του Δεύτερου Παραρτήματος, συνοδευόμενη από κατάσταση λογαριασμού, την οποία επέδωσε στην εφεσείουσα. Επειδή αυτή δε συμμορφώθηκε με τις απαιτήσεις της εν λόγω ειδοποίησης, η τράπεζα, στις 5/7/2021 εξέδωσε την προβλεπόμενη στο άρθρο 44Γ(2) του Νόμου, δεύτερη έγγραφη ειδοποίηση, κατά τον Τύπο «IA», του ίδιου Παραρτήματος, την οποία επέδωσε στην εφεσείουσα με ιδιωτική επίδοση, στις 3/9/2021. Με αυτή, η τράπεζα όρισε την 23/11/2021, ως ημερομηνία πώλησης του επίδικου ακινήτου με τη διαδικασία πλειστηριασμού, όπως προβλέπεται στο Μέρος VIA του Νόμου.

Η εφεσείουσα καταχώρησε έφεση παραμερισμού της εν λόγω ειδοποίησης, ωστόσο, επειδή ο πλειστηριασμός ματαιώθηκε, η εφεσείουσα, κατά την ακρόαση της έφεσης, την απέσυρε άνευ βλάβης.

Οι εφεσίβλητοι, οι οποίοι, όπως είναι η θέση τους υποκατέστησαν την τράπεζα στα δικαιώματά της που απορρέουν από τις παραπάνω πιστωτικές διευκολύνσεις και την επίδικη υποθήκη, στις 18/3/2025 εξέδωσαν νέα ειδοποίηση κατά τον Τύπο «IA» (στο εξής «**επίμαχη ειδοποίηση**») την οποία επέδωσαν στην εφεσείουσα με

ιδιωτική επίδοση, στις 30/4/2025. Με αυτή, την ειδοποιούν ότι το ενυπόθηκο και εξασφαλιζόμενο με την επίδικη υποθήκη - προς όφελός τους - χρέος, έχει καταστεί πληρωτέο από τις 14/9/2020 και γι' αυτό προτίθενται να προχωρήσουν σε πώληση του επίδικου ακινήτου με τη διαδικασία πλειστηριασμού, όπως προβλέπεται στο Μέρος VIA του Νόμου, στις 16/6/2025 και ώρα 10:00 π.μ.

Η εφεσείουσα καταχώρησε την υπό κρίση έφεση, με την οποία ζητά: πρώτο, διάταγμα παραμερισμού της επίμαχης ειδοποίησης και δεύτερο, διάταγμα ακύρωσης της διαδικασίας πλειστηριασμού του επίδικου ακινήτου.

Η έφεση εδράζεται σε σωρεία λόγων και υποστηρίζεται από ένορκη δήλωση στην οποία προέβη η εφεσείουσα.

Οι εφεσίβλητοι καταχώρησαν ένσταση στην έφεση. Αποτελείται από 15 λόγους και υποστηρίζεται από ένορκη δήλωση στην οποία προέβη ο υπάλληλός τους, Γεώργιος Γεωργίου.

Η ακρόαση της έφεσης διεξάχθηκε στη βάση του περιεχομένου των ενόρκων δηλώσεων. Δεν προτίθεμαι να το επαναλάβω και το ίδιο ισχύει και για το περιεχόμενο των εκατέρωθεν γραπτών αγορεύσεων. Στη συνέχεια και στο βαθμό που κριθεί αναγκαίο, θα διαφανεί - με αναφορά, τόσο στη μαρτυρία όσο και στις αγορεύσεις - ποιες από τις θέσεις κάθε πλευράς αποδέχομαι και ποιες απορρίπτω.

Με τη διευκρίνιση ότι στη συνέχεια θα ασχοληθώ μόνο με όσους από τους λόγους έφεσης έχουν προωθηθεί από την εφεσείουσα, υπεισέρχομαι στην εξέταση της έφεσης.

Με το 2^ο λόγο έφεσης, υποβάλλεται ότι οι εφεσίβλητοι δεν υποκατέστησαν νόμιμα και/ή καθόλου την τράπεζα στα επίδικα δάνεια και επίδικη υποθήκη και συνεπώς δε νομιμοποιούνται να προωθούν στο όνομά τους, την εκποίηση της επίδικης υποθήκης.

Για δυο λόγους, ο συγκεκριμένος λόγος έφεσης είναι αβάσιμος. Καταρχάς, επειδή, όπως θα διαφανεί αργότερα, δεν αποτελεί

αναγνωρισμένο λόγο παραμερισμού της επίμαχης ειδοποίησης σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου. Απ' εκεί και πέρα, στην υπόθεση **ARTESA TRADING CO LIMITED κ.α. v. CREDIT BANK OF MOSCOW**, Πολ. Έφ. Αρ. 147/2012, ημερ. 3/4/2018 επισημαίνονται τα εξής:

«Γι' αυτό και ζητήματα απόρριψης αγωγής εξετάζονται κατά κανόνα από την αρχή της διαδικασίας με σχετική αίτηση που εισάγεται από τον αντίδικο ώστε να περισωθεί δικαστικός χρόνος και να μην δημιουργούνται αχρείαστα έξοδα, (**Daimler & Co. V. Continental Tyre Co Ltd** (1916) 2 A.C. 307). Η νομιμοποίηση ενός ενάγοντα πρέπει να αποφασίζεται εκ των προτέρων, (**Κρεμμού v. Κρεμμού κ.ά.**, Πολ. Έφ. αρ. 55/2006, ημερ. 21.6.2007 - μη δημοσιευθείσα). Τέτοια μη νομιμοποίηση δυνατό να αφορά την ανικανότητα διαδίκου να υπογράψει ή να δώσει έγκυρο διοριστήριο, ζήτημα θεμελιακής φύσεως αφού επηρεάζει αυτό τούτο το δικαίωμα έγερσης αγωγής, (**Annual Practice** (1970) Τόμος 2, 840, παρ. 3224 και οι εκεί αναφερόμενες υποθέσεις).

Οι υποθέσεις **Lioufis and Co. Ltd** - ανωτέρω - και **Mepa Underwriting Management Ltd κ.ά. v. Αγροτικής Ανώνυμης Ελληνικής Εταιρείας Γενικών Ασφαλίσεων** ([1997](#)) [1 A.A.Δ. 772](#), δείχνουν ότι όπου αγωγή εγείρεται από ανύπαρκτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, η ορθή διαδικασία είναι η υποβολή αίτησης για διαγραφή ώστε να σταματήσει στη ρίζα της η ίδια η αγωγή. Η αμφισβήτηση εξουσίας ενάγοντα να εγείρει αγωγή εξ ονόματος του ίδιου ή άλλου προσώπου δεν είναι ζήτημα που επιλύεται μέσω της υπεράσπισης.»

Με υπαγωγή των δεδομένων της παρούσας υπόθεσης στις αρχές που αναδύονται από το παραπάνω απόσπασμα - τηρουμένων των αναλογιών - θεωρώ πως, εάν η εφεσείουσα ήθελε να αμφισβητήσει το δικαίωμα των εφεσίβλητων να προωθήσουν τη διαδικασία πώλησης του επίδικου ακινήτου της, δυνάμει των προνοιών του Μέρους VIA του Νόμου, το ορθό δικονομικό διάβημα που θα μπορούσε και θα πρεπε να είχε ακολουθήσει για το σκοπό αυτό, ήταν να καταχωρούσε αγωγή εναντίον των εφεσίβλητων και να ζητούσε την έκδοση σχετικής αναγνωριστικής απόφασης. Για σκοπούς δε ματαίωσης του επίδικου πλειστηριασμού, θα μπορούσε στο πλαίσιο της εν λόγω αγωγής να ζητούσε την έκδοση σχετικού προσωρινού απαγορευτικού διατάγματος. Αυτό που σίγουρα δεν είχε δικαίωμα να κάνει είναι αυτό που έκανε. Δηλαδή, να ζητά τον παραμερισμό της επίμαχης ειδοποίησης για το συγκεκριμένο λόγο, τη στιγμή που - για να επαναλάβω - κάτι τέτοιο, στο πλαίσιο έφεσης, όπως είναι η παρούσα μπορεί να γίνει μόνο για τους

λόγους που αναφέρονται εξαντλητικά στο σχετικό άρθρο 44Γ του Νόμου και ο συγκεκριμένος λόγος δεν αποτελεί ένα από αυτούς.

Με τον 3^ο λόγο έφεσης υποβάλλεται ότι η αποστολή των ειδοποιήσεων «ΙΑ» από τους εφεσίβλητους συνιστά κατάχρηση της διαδικασίας και τούτο, επειδή, όπως είναι βασικά η θέση της εφεσείουσας, οι εφεσίβλητοι, μετά την ακύρωση του πρώτου πλειστηριασμού (ανωτέρω) προτού της επιδώσουν την επίμαχη ειδοποίηση, όφειλαν να της είχαν επιδώσει εκ νέου τις ειδοποιήσεις κατά τον Τύπο «Ι» και «ΙΒ».

Το άρθρο 44Γ του Νόμου προνοεί τα ακόλουθα:

«(1) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 44Β, ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να προχωρήσει στην έναρξη της διαδικασίας που προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος Μέρους, αφού επιδώσει στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο, έγγραφη ειδοποίηση κατά τον Τύπο «Ι» του Δεύτερου Παραρτήματος, συνοδευόμενη από κατάσταση λογαριασμού του απαιτούμενου ενυπόθηκου χρέους, των τόκων και όλων των εξόδων για την είσπραξή του καλώντας τον όπως εξοφλήσει το ποσό, σύμφωνα με την επιδοθείσα κατάσταση λογαριασμού, τάσσοντας σε αυτόν προθεσμία όχι μικρότερη των σαράντα πέντε (45) ημερών από την ημερομηνία επίδοσης της ειδοποίησης προς εξόφληση του απαιτούμενου ποσού:

Νοείται ότι, με την ειδοποίηση ενημερώνεται ο ενυπόθηκος οφειλέτης ότι σε περίπτωση μη εξόφλησης του απαιτούμενου ποσού που καθορίζεται σε αυτήν, ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να ασκήσει το δικαίωμά του για πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου με βάση τις διατάξεις του παρόντος Μέρους:

Νοείται περαιτέρω ότι, μετά την επίδοση της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «Ι», οποιαδήποτε αρμόδια αρχή παρέχει, μετά από την υποβολή σχετικού αιτήματος από τον ενυπόθηκο δανειστή, όλες τις σχετικές πληροφορίες, αναφορικά με τους φόρους, τα τέλη και τις χρεώσεις που επιβαρύνουν το ενυπόθηκο ακίνητο, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την ημερομηνία υποβολής τέτοιου αιτήματος:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, η έγγραφη ειδοποίηση από αδειοδοτημένο ίδρυμα κατά τον Τύπο «Ι» του Δεύτερου Παραρτήματος, αποστέλλεται μόνο μετά την παρέλευση τουλάχιστον τριάντα (30) ημερών από την αποστολή της ειδοποίησης που αναφέρεται στον Τύπο «Θ» του Δεύτερου Παραρτήματος.

(2) Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος οφειλέτης ή οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο δεν συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις της ειδοποίησης που του επιδίδεται δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1), ο ενυπόθηκος δανειστής δύναται να επιδώσει στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, δεύτερη έγγραφη ειδοποίηση, στην οποία να αναφέρεται ότι το ενυπόθηκο ακίνητο πρόκειται να πωληθεί

με πλειστηριασμό· η ειδοποίηση επιδίδεται κατά τον Τύπο «ΙΑ» του Δευτέρου Παραρτήματος, εντός περιόδου όχι μικρότερης των σαράντα πέντε (45) ημερών από την καθορισμένη ημέρα και ώρα πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου.

(3) Ο ενυπόθηκος οφειλέτης καθώς και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο μέρος δύναται, εντός σαράντα πέντε (45) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης, σύμφωνα με το εδάφιο (2) να καταχωρίσει έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο για παραμερισμό της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης μόνο, για τους ακόλουθους λόγους:

(α) Η επιδοθείσα ειδοποίηση δεν πληροί τις απαιτούμενες κατά τον προβλεπόμενο τύπο και περιεχόμενο, προϋποθέσεις·

(β) η ειδοποίηση δεν έχει δεόντως επιδοθεί·

(γ) η ειδοποίηση έχει αποσταλεί πριν τη λήξη της προθεσμίας για καταβολή της πληρωμής προς τον ενυπόθηκο δανειστή·

(δ) έχει εκδοθεί παρεμπίπτον απαγορευτικό διάταγμα υπέρ του ενυπόθηκου οφειλέτη σύμφωνα με το άρθρο 32 του περί Δικαστηρίων Νόμου·

(ε) ο ενυπόθηκος οφειλέτης είναι επιλέξιμος οφειλέτης και το αδειοδοτημένο ίδρυμα, παρά το ότι είχε υποχρέωση δυνάμει του περί της Σύστασης και Λειτουργίας Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, δεν έχει προσέλθει σε διαμεσολάβηση δυνάμει των διατάξεων του Μέρους VIA του εν λόγω Νόμου·

(στ) έχει εκδοθεί προστατευτικό διάταγμα υπέρ του ενυπόθηκου οφειλέτη δυνάμει των διατάξεων του περί Αφερεγγυότητας Φυσικών Προσώπων (Προσωπικά Σχέδια Αποπληρωμής και Διατάγματα Απαλλαγής Οφειλών) Νόμου ή εκκρεμεί ενώπιον Δικαστηρίου αίτηση για έκδοση τέτοιου προστατευτικού διατάγματος·

(ζ) ο ενυπόθηκος οφειλέτης του οποίου η συμμετοχή εγκρίνεται στο σχέδιο "ΕΣΤΙΑ για αντιμετώπιση των μη εξυπηρετούμενων δανείων και στήριξη ευάλωτων κοινωνικών ομάδων" ή σε οποιαδήποτε άλλο κυβερνητικό σχέδιο επιδότησης πιστωτικής διευκόλυνσης, νοουμένου ότι αυτός αποδέχεται και τηρεί τη συμφωνία και τις πιστωτικές του υποχρεώσεις όπως προκύπτουν από το εν λόγω σχέδιο ή εκκρεμεί σχετική αίτηση·

(η)(i) η ειδοποίηση αφορά ακίνητο το οποίο αποτελεί κύρια κατοικία, ως αυτή ορίζεται στο Σχέδιο, σε σχέση με το οποίο, έχει εγκριθεί αίτηση για ένταξη στο Σχέδιο· ή

(ii) η ειδοποίηση αφορά ακίνητο το οποίο αποτελεί κύρια κατοικία, ως αυτή ορίζεται στο Σχέδιο, σε σχέση με το οποίο, έχει υποβληθεί και εκκρεμεί αίτηση ή ένσταση για ένταξη στο Σχέδιο, αναφορικά με την οποία-

(αα) ο αιτητής για ένταξη στο Σχέδιο ή οποιοδήποτε μέλος της οικογένειάς του, ως αυτή ορίζεται στο Σχέδιο, πληροί τις

προϋποθέσεις που αναφέρονται στον όρο 2.2.2 του Σχεδίου· Η

(ββ) ο αιτητής για ένταξη στο Σχέδιο, πληροί τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στον όρο 2.5 του Σχεδίου:

Νοείται ότι, για σκοπούς εφαρμογής των διατάξεων της παρούσας παραγράφου, ο όρος "Σχέδιο" σημαίνει το σχέδιο "Ενοίκιο Έναντι Δόσης", το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν 95.054 Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, ημερομηνίας 12 Ιουλίου 2023, ως αυτό εκάστοτε τροποποιείται.

(4) Χωρίς επηρεασμό της γενικότητας του εδαφίου (3), επιλέξιμος οφειλέτης δύναται, εντός είκοσι μίας (21) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης Τύπου «ΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (2), να καταχωρίσει παράπονο στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, το οποίο εξετάζεται και για το οποίο εκδίδεται γραπτώς τελική απόφαση από τον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο, εντός σαράντα πέντε (45) ημερών από την ημερομηνία υποβολής του, για το ποσό το οποίο δηλώνει το αδειοδοτημένο ίδρυμα στην έγγραφη ειδοποίηση κατά τον Τύπο «ΙΑ» του Δεύτερου Παραρτήματος ως απαιτούμενο:

Νοείται ότι, σε περίπτωση κατά την οποία ο επιλέξιμος οφειλέτης ασκήσει το δικαίωμά του δυνάμει των διατάξεων του παρόντος εδαφίου και νοουμένου ότι ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος επιληφθεί του παραπόνου εντός της προθεσμίας των είκοσι μίας (21) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης Τύπου «ΙΑ», ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος επιδίδει άμεσα το παράπονο στο αδειοδοτημένο ίδρυμα και το αδειοδοτημένο ίδρυμα δεν προχωρεί με την διαδικασία σκοπούμενης πώλησης πριν από την παρέλευση των σαράντα πέντε (45) ημερών ή μέχρι να παρέλθει η δέκατη (10η) εργάσιμη ημέρα από την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου, όποιο επέλθει αργότερα:

Νοείται περαιτέρω ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου, το αδειοδοτημένο ίδρυμα και ο επιλέξιμος οφειλέτης δηλώνουν εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών, από την έκδοση της απόφασης, κατά πόσο αποδέχονται την απόφαση ως δεσμευτική:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση κατά την οποία ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος εκδώσει απόφαση με την οποία το αδειοδοτημένο ίδρυμα και ο επιλέξιμος οφειλέτης δεν συμφωνούν ή το αδειοδοτημένο ίδρυμα δεν συμφωνεί και δεν γίνεται δεκτή η απόφαση του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου ως δεσμευτική, η διαδικασία σκοπούμενης πώλησης του ακινήτου αναστέλλεται μέχρι την έκδοση απόφασης από αρμόδιο Δικαστήριο που θα αποφασίσει για το ύψος του νόμιμα απαιτητού ποσού, η δε απόφαση του αρμόδιου Δικαστηρίου θα αφορά απόφαση Πρωτόδικου Δικαστηρίου σε πολιτική αγωγή, η οποία είτε είναι εκκρεμούσα είτε θα καταχωριστεί στο μέλλον και θα περιλαμβάνει ως επίδικο θέμα το ύψος του απαιτούμενου ποσού:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση κατά την οποία ο Χρηματοοικονομικός Επίτροπος εκδώσει απόφαση με την οποία ο επιλέξιμος οφειλέτης δεν συμφωνεί αλλά το αδειοδοτημένο ίδρυμα συμφωνεί και δεν γίνεται δεκτή η απόφαση του Χρηματοοικονομικού Επιτρόπου ως δεσμευτική, το αδειοδοτημένο ίδρυμα δύναται να προχωρήσει με τη διαδικασία της σκοπούμενης πώλησης και υποχρεούται όπως καταβάλει στον επιλέξιμο οφειλέτη οποιοσδήποτε αποζημιώσεις ήθελε αποφασίσει το Δικαστήριο:

Νοείται έτι έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση κατά την οποία το αδειοδοτημένο ίδρυμα, στο οποίο έχει επιδοθεί το παράπονο ή έχει λάβει γνώση για εξέταση παραπόνου από τον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο δύναται του παρόντος εδαφίου, προχωρεί την διαδικασία σκοπούμενης πώλησης ενόσω εκκρεμεί η εξέταση του παραπόνου από τον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο, ο επιλέξιμος οφειλέτης δύναται να καταχωρίσει αίτηση στο Επαρχιακό Δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (ε) του εδαφίου (3) του άρθρου 44Γ ως εάν εκκρεμούσε διαδικασία δύναται του Μέρους VIA του περί της Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου.»

Από το παραπάνω άρθρο, ερμηνευτικά - για ό,τι μας ενδιαφέρει - προκύπτουν τ' ακόλουθα:

Ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να προχωρήσει στην έναρξη της διαδικασίας πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου, δύναται του Μέρους VIA του Νόμου, αφού επιδώσει στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο, έγγραφη ειδοποίηση κατά τον Τύπο «I», συνοδευόμενη από κατάσταση λογαριασμού του οφειλόμενου ενυπόθηκου χρέους, των τόκων και όλων των εξόδων για την είσπραξή του, καλώντας τον, όπως ξοφλήσει το ποσό σύμφωνα με την επιδοθείσα κατάσταση λογαριασμού και τάσσοντάς του προθεσμία για το σκοπό αυτό, όχι μικρότερη των 45 ημερών από την ημερομηνία επίδοσης της εν λόγω ειδοποίησης.

Σε περίπτωση που ο ενυπόθηκος οφειλέτης ή οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, δε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις της παραπάνω ειδοποίησης, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να τους επιδώσει τη δεύτερη έγγραφη ειδοποίηση, κατά τον Τύπο «IA», στην οποία θα πρέπει να αναφέρεται ότι το ενυπόθηκο ακίνητο πρόκειται να πωληθεί με πλειστηριασμό. Η εν λόγω ειδοποίηση, θα πρέπει να επιδίδεται εντός περιόδου, όχι μικρότερης των 45 ημερών από την καθορισμένη ημέρα και ώρα πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου.

Ο ενυπόθηκος οφειλέτης καθώς και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, μπορούν εντός 45 ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της εν λόγω ειδοποίησης, να καταχωρήσουν έφεση για παραμερισμό της, μόνο για τους 8 λόγους που αναφέρονται εξαντλητικά στο εδάφιο (3) του άρθρου 44Γ του Νόμου (ανωτέρω).

Στο ερώτημα, εάν σε περίπτωση ματαίωσης προγραμματισμένου πλειστηριασμού δυνάμει του Μέρους VIA του Νόμου, για σκοπούς νόμιμου και έγκυρου επαναπρογραμματισμού του απαιτείται η επίδοση από τον ενυπόθηκο δανειστή στον ενυπόθηκο οφειλέτη και σε κάθε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο, νέας ειδοποίησης κατά τον Τύπο «I», η απάντηση δεν είναι μονοσήμαντη. Αυτό εξαρτάται τόσο από το λόγο όσο και από τον τρόπο ματαίωσης του αρχικού πλειστηριασμού.

Εάν αυτό θα συμβεί επειδή, είτε ο ενυπόθηκος οφειλέτης είτε κάποιο ενδιαφερόμενο πρόσωπο καταχώρησαν έφεση και πέτυχαν τον παραμερισμό της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «IA», η αναγκαιότητα ή μη αποστολής νέας ειδοποίησης κατά τον Τύπο «I» εξαρτάται από το λόγο παραμερισμού της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «IA». Για παράδειγμα, εάν αυτό θα συμβεί επειδή θα κριθεί ότι η εν λόγω ειδοποίηση είχε επιδοθεί πριν τη λήξη της προθεσμίας για καταβολή της πληρωμής προς τον ενυπόθηκο δανειστή και τούτο, επειδή δεν επιδόθηκε καθόλου η ειδοποίηση κατά τον Τύπο «I», τότε, απαιτείται η επίδοση της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «I», αφού, σε αντίθετη περίπτωση, ο ενυπόθηκος δανειστής δε θα μπορεί να προχωρήσει στο επόμενο βήμα, που είναι η επίδοση της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «IA». Και αυτό, επειδή, εκτός κι' αν έχει επιδώσει προηγουμένως την ειδοποίηση κατά τον Τύπο «I», η - όχι μικρότερη των 45 ημερών - προθεσμία προς εξόφληση του οφειλόμενου ποσού, ουσιαστικά δεν αρχίζει ποτέ. Σε περίπτωση όμως που ήθελε κριθεί ότι, μολονότι είχε επιδοθεί η ειδοποίηση κατά τον Τύπο «I», εντούτοις, αυτή αντιμετωπίζει κάποιο άλλο πρόβλημα, για παράδειγμα, δε συνοδεύεται από κατάσταση λογαριασμού του οφειλόμενου ενυπόθηκου χρέους κ.λ.π., φρονώ ότι ο ορθός τρόπος αμφισβήτησης της εν λόγω ειδοποίησης και προσβολής της δικαστικά είναι στο πλαίσιο αγωγής και όχι έφεσης, κατά το άρθρο 44Γ(3) του Νόμου, με το οποίο ορίζονται εξαντλητικά

οι λόγοι έφεσης για παραμερισμό, μόνο της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «ΙΑ». Σε τέτοια περίπτωση, ο ενυπόθηκος οφειλέτης, για παράδειγμα, θα μπορούσε να καταχωρήσει αγωγή και στο πλαίσιο της να επιδιώξει την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος, που αποτελεί νόμιμο λόγο παραμερισμού της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «ΙΑ» στο πλαίσιο έφεσης δυνάμει του άρθρου 44Γ(3) του Νόμου.

Όμως και ως θέμα καθαρά κοινής λογικής, ομολογώ δυσκολεύομαι να κατανοήσω για ποιο λόγο και σε τι θα εξυπηρετούσε η εκ νέου επίδοση της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «Ι», εάν ο λόγος παραμερισμού της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «ΙΑ» είναι για παράδειγμα, ότι αυτή δεν πληροί τις απαιτούμενες κατά τον προβλεπόμενο τύπο και περιεχόμενο προϋποθέσεις είτε η μη δέουσα επίδοσή της. Και στην μια και στην άλλη περίπτωση, με τη δέουσα επίδοση της νέας ειδοποίησης κατά τον Τύπο «ΙΑ» η οποία πληροί τις απαιτούμενες κατά τον προβλεπόμενο και ως προς τον τύπο και ως προς το περιεχόμενο προϋποθέσεις, αυτή τη φορά, η διαδικασία πλειστηριασμού του ενυπόθηκου ακινήτου μπορεί να συνεχιστεί και ολοκληρωθεί καθ' όλα νόμιμα.

Και κάτι ακόμη. Από τη στιγμή που το εδάφιο 3 του άρθρου 44Γ του Νόμου διαλαμβάνει για το δικαίωμα του ενυπόθηκου οφειλέτη και κάθε ενδιαφερόμενου μέρους να καταχωρήσουν έφεση για παραμερισμό της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «ΙΑ» και σε περίπτωση αποδοχής της έφεσης, για την εξουσία του Δικαστηρίου, να διατάξει απλώς τον παραμερισμό της εν λόγω ειδοποίησης, αδυνατώ να δεχθώ ότι, ως αποτέλεσμα ή συνέπεια της έκδοσης τέτοιας διαταγής, μπορεί να είναι η άρση ή ματαίωση, συνεπειών άλλων, εκτός από αυτές που επιφέρει η επίδοση της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «ΙΑ» που είναι ο καθορισμός της ημερομηνίας πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό.

Από τα παραπάνω και με δεδομένο ότι στην προκειμένη περίπτωση δεν προβάλλεται ως λόγος παραμερισμού της επίμαχης ειδοποίησης ότι αυτή έχει αποσταλεί πριν τη λήξη της προθεσμίας για καταβολή της πληρωμής προς τον ενυπόθηκο δανειστή, οι εφεσίβλητοι, ουδεμία υποχρέωση έκδοσης και επίδοσης στην

εφεσείουσα, νέας ειδοποίησης κατά τον Τύπο «Ι» είχαν, προκειμένου να νομιμοποιούνται να της επιδώσουν την επίμαχη ειδοποίηση.

Το τελευταίο ισχύει και για την ειδοποίηση κατά τον Τύπο «ΙΒ», η οποία, σε καμιά περίπτωση και για κανένα λόγο μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο εξέτασης έφεσης δυνάμει του Μέρους VIA του Νόμου σε συνάρτηση με οποιοδήποτε νόμιμο λόγο παραμερισμού της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «ΙΑ».

Με τον 7 λόγο έφεσης υποβάλλεται ότι η εφεσίβλητοι παρέλειψαν να επιδώσουν την επίμαχη ειδοποίηση στη συνιδιοκτήτρια του επίδικου ακινήτου, σαν ενδιαφερόμενο και επηρεαζόμενο πρόσωπο, ως ο Νόμος ορίζει αφού δεν υπάρχει συμφωνία διαχωρισμού του επίδικου ακινήτου.

Ανάλογο θέμα απασχόλησε το Ανώτατο Δικαστήριο στην πρόσφατη υπόθεση **POLYXENIA ISAAK RESTAURANT LIMITED κ.ά. ν. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΤΔ**, [Πολ. Έφ. Αρ. 2/2023, ημερ. 2/6/2023](#). Κρίθηκε ότι ο συνιδιοκτήτης του ενυπόθηκου ακινήτου, υπό αυτή και μόνο τη σχέση του με το ενυπόθηκο ακίνητο, δεν αποτελεί ενδιαφερόμενο πρόσωπο τη εννοία του άρθρου 44ΙΕ του Νόμου, καθώς δεν έχει δικαίωμα σε οποιοδήποτε μέρος του εκπλειστηριάσματος της πώλησης.

Ακολουθεί ότι ο συγκεκριμένος λόγος έφεσης είναι αβάσιμος.

Με τον 6^ο λόγο έφεσης υποβάλλεται ότι οι εφεσίβλητοι επέδωσαν στην εφεσείουσα την ειδοποίηση κατά τον Τύπο «Ι» και την επίμαχη ειδοποίηση μέσω δικαστικού επιδότη και όχι μέσω συστημένης επιστολής, όπως ορίζει ο Νόμος, αφού προηγουμένως είχαν αποστείλει τις εν λόγω ειδοποιήσεις μέσω ταχυδρομείου σε λανθασμένες διευθύνσεις που δεν μπορούσαν να επιδοθούν έτσι και αλλιώς με σκοπό να παρακάμψουν τις προβλέψεις του Νόμου. Η διεύθυνση στην οποία απευθύνονταν οι εν λόγω ειδοποιήσεις δεν είναι ούτε η διεύθυνση του ενυπόθηκου ακινήτου ούτε η διεύθυνση που αναγράφεται στις συμφωνίες δανείου και υποθήκες για την εφεσείουσα και δεν ήταν ποτέ και δεν είναι η διεύθυνση της

εφεσείουσας. Εκεί στεγάζεται το ξενοδοχείο που ανήκει στην εταιρεία με την οποία η εφεσείουσα δεν έχει καμιά σχέση. Η διεύθυνση διαμονής της εφεσείουσας, όπως αναφέρεται από την ίδια στην ένορκη δήλωσή της που υποστηρίζει την υπό κρίση έφεση είναι [] που ήταν ήδη γνωστή στην Τράπεζα καθώς και στους εφεσίβλητους.

Οι εφεσίβλητοι, με την υποστηρικτική της ένστασής τους, ένορκη δήλωση αντιτείνουν τα εξής, μεταξύ άλλων:

Η επίμαχη ειδοποίηση αποστάλθηκε στην εφεσείουσα σε δυο διευθύνσεις, μεταξύ των οποίων και στη διεύθυνση που η ίδια είχε δηλωμένη στο Κτηματολόγιο, ως φαίνεται στον τίτλο ιδιοκτησίας και στην κτηματολογική έρευνα (τεκμήρια ΓΓ13). Λόγω του ότι παρήλθαν πέραν των 30 ημερών από την αποστολή, η οποία έλαβε χώρα στις 27/3/2025, οι εφεσίβλητοι θεώρησαν μη εφικτή την παράδοση με συστημένο, λαμβάνοντας υπόψη και την πρακτική του ταχυδρομείου και επέδωσαν την επίμαχη ειδοποίηση με ιδιωτή επιδότη.

Επειδή η μη δέουσα επίδοση της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «ΙΑ», δυνάμει του άρθρου 44Γ(3) του Νόμου αποτελεί αναγνωρισμένο λόγο παραμερισμού της, τίθεται το ερώτημα, κατά πόσο στην προκειμένη περίπτωση, η επίδοση της επίμαχης ειδοποίησης στην εφεσείουσα με ιδιωτική επίδοση, είναι ή όχι δέουσα.

Το άρθρο 44ΙΕ του Νόμου προνοεί ότι:

«Για σκοπούς του παρόντος Μέρους -

....

«επίδοση» σημαίνει σε κάθε περίπτωση την παράδοση ειδοποίησης ή επικοινωνίας με συστημένη επιστολή, η οποία απευθύνεται στην τελευταία γνωστή διεύθυνση της κατοικίας ή του εγγεγραμμένου γραφείου του προσώπου, στο οποίο η ειδοποίηση ή η επικοινωνία απευθύνεται, ή στη σχετική διεύθυνση που είναι καταχωρισμένη σε μητρώο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, και σε περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό, την ιδιωτική επίδοση τέτοιας ειδοποίησης ή επικοινωνίας σε τέτοιο πρόσωπο:

Νοείται ότι η ιδιωτική επίδοση δύναται να γίνει με οποιονδήποτε τρόπο προβλέπεται στους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας, περιλαμβανομένης και

της δυνατότητας υποκατάστατης επίδοσης με διάταγμα Δικαστηρίου κατόπιν γενικής αίτησης:

....»

Από την παραπάνω διάταξη, ως θέμα ερμηνείας προκύπτουν τα εξής:

Η επίδοση της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «ΙΑ», θα πρέπει σε κάθε περίπτωση (δηλαδή υποχρεωτικά, ως πρώτη επιλογή) να γίνεται με παράδοσή της με συστημένη επιστολή, η οποία απευθύνεται στην τελευταία γνωστή διεύθυνση της κατοικίας ή του εγγεγραμμένου γραφείου του προσώπου στο οποίο απευθύνεται ή στη σχετική διεύθυνση που είναι καταχωρισμένη σε μητρώο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Σε περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό (δηλαδή να γίνει επίδοση της ειδοποίησης με συστημένη επιστολή), τότε, η ειδοποίηση μπορεί να επιδοθεί με ιδιωτική επίδοση. Η συμπερίληψη της λέξης «σχετική» με αναφορά στη διεύθυνση που είναι καταχωρισμένη σε μητρώο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δεν είναι τυχαία. Κατά τη γνώμη μου, έχει την έννοια της σχετικής διεύθυνσης με το ενυπόθηκο, κατά περίπτωση, ακίνητο, δηλαδή της διεύθυνσης στην οποία βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο και όχι γενικά οποιοδήποτε ακίνητο του προσώπου στο οποίο απευθύνεται η ειδοποίηση μα ούτε και της οποιασδήποτε διεύθυνσης του προσώπου στο οποίο απευθύνεται η ειδοποίηση, απλώς και μόνο επειδή αυτή είναι καταχωρισμένη σε μητρώο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Συναφώς με το θέμα, στην πρόσφατη υπόθεση **ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ ν. ΓΙΩΡΓΟΥ ΠΑΝΤΕΛΑ**, Πολ. Έφ. Αρ. 159/2021, ημερ. 1/12/2023 επισημαίνονται τα εξής:

«Στην προκειμένη περίπτωση ο σκοπός του Νομοθέτη είναι ξεκάθαρος. Θέλησε να ιεραρχήσει τον τρόπο επίδοσης, δίδοντας επιτακτικό προβάδισμα στη συστημένη επιστολή. Μόνον όταν η επίδοση με αυτόν τον τρόπο είναι ανέφικτη, διανοίγεται ο δρόμος εναλλακτικά για ιδιωτική επίδοση, συμφώνως των Κανονισμών Πολιτικής Δικονομίας, περιλαμβανομένης και της δυνατότητας υποκατάστατης επίδοσης, κατόπιν βεβαία σχετικού διατάγματος του Δικαστηρίου.

...
...

Την υποχρέωση επίδοσης της ειδοποίησης τη φέρει ασφαλώς ο ενυπόθηκος δανειστής, ο οποίος συνακόλουθα φέρει και το βάρος να αποδείξει το «ανέφικτο» της δια Νόμου επιβαλλόμενης μεθόδου επίδοσης. Στην προκειμένη περίπτωση κανένα τέτοιο στοιχείο προσκομίστηκε από πλευράς εφεσείουσας.»

Από το παραπάνω απόσπασμα είναι σαφές, ότι ο εναλλακτικός τρόπος για ιδιωτική επίδοση της ειδοποίησης, προϋποθέτει το ανέφικτο της επίδοσής της με συστημένη επιστολή.

Σύμφωνα με το *Λεξικό της Νέας Ελληνικής Γλώσσας του Γεώργιου Δ. Μπαμπινιώτη, δεύτερη έκδοση (2002)* «εφικτός» είναι αυτός τον οποίο μπορεί να προσεγγίσει και να πραγματοποιήσει κανείς. Το αντίθετο του «εφικτός» είναι το ανέφικτος, αδύνατος, ακατόρθωτος. Σύμφωνα με το ίδιο λεξικό «ανέφικτος» είναι αυτός που δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, να εφαρμοστεί στην πράξη.

Το κρίσιμο ερώτημα που καλούμε να απαντήσω, είναι το εξής:

Οι εφεσίβλητοι, οι οποίοι έχουν και το βάρος απόδειξης του ανέφικτου της επίδοσης της επίμαχης ειδοποίησης στην εφεσείουσα, με παράδοσή της με συστημένη επιστολή απέδειξαν ότι καθ' ον χρόνο της την είχαν επιδώσει με ιδιωτική επίδοση, ήταν ανέφικτο να της την επιδώσουν με συστημένη επιστολή;

Η απάντηση στο ερώτημα είναι αρνητική. Δεδομένου ότι η εφεσείουσα είναι φυσικό πρόσωπο, οι εφεσίβλητοι, όφειλαν να της είχαν επιδώσει τη συστημένη επιστολή που περιείχε την επίμαχη ειδοποίηση, με παράδοσή της, η οποία θα πρεπε να απευθύνεται, είτε στην τελευταία γνωστή διεύθυνση της κατοικίας της είτε στη σχετική διεύθυνση του επίδικου ακινήτου που είναι καταχωρισμένη σε μητρώο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Στην προκειμένη περίπτωση, ίχνος μαρτυρίας υπάρχει ότι οι δυο διευθύνσεις που αναγράφονται στην επίμαχη ειδοποίηση αποτελούν είτε τη μια είτε την άλλη από τις δυο αυτές διευθύνσεις. Αντίθετα, ενώ η εφεσείουσα έθεσε ικανοποιητικά στοιχεία μαρτυρίας

ενώπιόν μου που αποδεικνύουν ότι η διεύθυνση κατοικίας της από το χρόνο που της παραχωρήθηκαν οι πιστωτικές διευκολύνσεις και συνέστησε την επίδικη υποθήκη μέχρι σήμερα είναι η ίδια και άλλη από τις δυο διευθύνσεις που αναφέρονται στην επίμαχη ειδοποίηση, ως επίσης, ότι στην πρώτη από τις δυο διευθύνσεις που αναφέρονται στην επίμαχη ειδοποίηση στεγάζεται κάποιο ξενοδοχείο, με το οποίο η ίδια δεν έχει καμιά σχέση, η δεύτερη από τις δυο αυτές διευθύνσεις, από στοιχεία μαρτυρίας που έχουν θέσει ενώπιόν μου οι εφεσίβλητοι προκύπτει ότι είναι η διεύθυνση στην οποία βρίσκεται κάποιο άλλο ακίνητο της εφεσείουσας και όχι το επίδικο ακίνητο.

Κοντολογίς, οι εφεσίβλητοι, όχι μόνο το ανέφικτο της επίδοσης της επίμαχης ειδοποίησης με συστημένη επιστολή δεν έχουν αποδείξει μα ούτε και ότι επιδίωξαν να την επιδώσουν ορθά με τη συγκεκριμένη μέθοδο το έχουν αποδείξει. Αυτό, με απλά λόγια σημαίνει ότι και να την επέδιδαν στην εφεσείουσα με συστημένη επιστολή, η επίδοση και πάλιν δε θα μπορούσε να θεωρηθεί δέουσα.

Δε νομίζω πως χρειάζεται να επεκταθώ.

Η αποτυχία των εφεσίβλητων να αποδείξουν το ανέφικτο της επίδοσης της επίμαχης ειδοποίησης στην εφεσείουσα, με παράδοσή της με συστημένη επιστολή σε μια από τις δυο διευθύνσεις που αναφέρονται πιο πάνω καθιστά την επίδοση της σ' αυτή με ιδιωτική επίδοση, μη δέουσα, γεγονός το οποίο διαγράφει και την έκβαση της έφεσης, η οποία γίνεται αποδεκτή.

Κατ' ακολουθία όλων των παραπάνω διαπιστώσεων και συμπερασμάτων μου, εκδίδεται απόφαση, ως η παράγραφος Α. της έφεσης.

Αναφορικά με τα έξοδα δε βλέπω για ποιο λόγο μπορώ να αποστώ του κανόνα ότι ακολουθούν το αποτέλεσμα. Με αυτό δεδομένο, τα έξοδα της έφεσης, όπως θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή και θα εγκριθούν από το Δικαστήριο επιδικάζονται υπέρ της εφεσείουσας και σε βάρος των εφεσίβλητων.

(Υπ.)

Κ.

Κωνσταντίνου, Π.Ε.Δ.

Πιστό Αντίγραφο

Πρωτοκολλητής

/ΚΚ