

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΕΛ



Αριθμός Απόφασης: 422/2026

(Αριθμός πρωτ. Ανακοπής: [REDACTED]/ΑνΕ/[REDACTED]/2025)

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Αποτελούμενο από την Δικαστή, Ευαγγελία Ζ. Σωμαρακάκη, Πρωτοδίκη, την οποία όρισε η Διευθύνουσα το Πρωτοδικείο Ηρακλείου, και τη Γραμματέα Ελένη – Αλεξάνδρα Κωνσταντινίδου.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 25-2-2026 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ των:

ΤΟΥ ΑΝΑΚΟΠΤΟΝΤΟΣ: [REDACTED] κατοίκου Ηρακλείου (οδός [REDACTED] αρ. 1) με ΑΦΜ [REDACTED], ο οποίος παραστάθηκε με τον πληρεξούσιο δικηγόρο του Αναστάσιο Καραϊσκό, δικηγόρο Κατερίνης, (βλ. το υπ' αρ. Α81833/8-12-2025 Γραμμάτιο του ΔΣΚ).

ΤΩΝ ΚΑΘ' ΩΝ Η ΑΝΑΚΟΠΗ: 1) Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ (INTROYM ΕΛΛΑΣ) και το διακριτικό τίτλο «INTRUM HELLAS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π», με έδρα την Αθήνα (Λεωφ. Μεσογείων αρ. 109-111), που εκπροσωπείται νόμιμα, ως διαχειρίστριας των απαιτήσεων της αλλοδαπής εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «VEGA II NPL FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY» με έδρα το Δουβλίνο Ιρλανδίας, οδός George's Dock, αρ.3, 4^{ος} όροφος, IFSC, Δουβλίνο 1, νομίμως εκπροσωπούμενης, ως ειδικής διαδόχου της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Αμερικής αριθμ. 4, κατόπιν της από 21/07/2020 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης στο πλαίσιο τιτλοποίησης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3156/2003, η οποία εκπροσωπήθηκε από την πληρεξούσια δικηγόρο της [REDACTED], (βλ. το υπ' αρ. Η004619/25-2-2026 Γραμμάτιο ΔΣΗ).

2) Ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΒΕΓΚΑ II ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στην Αθήνα επί της οδού Ναϊάδων αρ. 8 (με ΑΦΜ 801512042) και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία εκπροσωπήθηκε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο της [redacted] (βλ. το υπ' αρ. Η004470/24-2-2026 Γραμμάτιο ΔΣΗ).

Ο ανακόπτων κατέθεσε ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου την από 30-9-2025 και με αριθμό κατάθεσης Γ.Α. [redacted]/ΑνΕ/[redacted]/2025 ανακοπή του, δικάσιμος της οποίας ορίστηκε η 10/12/2025, οπότε και αναβλήθηκε για την αναφερόμενη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο, εγγράφηκε στο οικείο πινάκιο και εκφωνήθηκε στη σειρά της από αυτό.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ της υπόθεσης στο ακροατήριο, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Ι. Από τη διάταξη του άρθρου 1005 ΚΠολΔ προκύπτει ότι η περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης επιτελεί διττή λειτουργία, αφενός στο χώρο του ουσιαστικού δικαίου, ώστε από τη μεταγραφή της να επιτευχθεί η απόκτηση από τον υπερθεματιστή του δικαιώματος, το οποίο είχε ο καθού η εκτέλεση και αφετέρου στο χώρο του δικονομικού δικαίου με την αναγνώριση της περίληψης και σε εκτελεστό τίτλο υπέρ του υπερθεματιστή και κατά του καθού η εκτέλεση που αρνείται την απόδοση του πλειστηριασθέντος καθώς και υπέρ και κατά των λοιπών στο άρθρο 1005 παρ.2 αναφερόμενων προσώπων ως ενεργητικώς και παθητικώς νομιμοποιούμενων. Η περίληψη όμως ως αναγκαίο επακόλουθο της έκθεσης κατακύρωσης θεωρείται ότι εντάσσεται στην έννοια της τελευταίας πράξης της αναγκαστικής εκτέλεσης, η οποία προσδιορίζεται στην παρ. 2 του 934 ΚΠολΔ. Τούτο συνάγεται και από τον ορισμό στην παρ. 1 β του άρθρου 934 ΚΠολΔ του χρονικού σημείου της μεταγραφής της περίληψης, ως αφετηρίου γεγονότος της προθεσμίας ανακοπής στα ακίνητα. Επομένως, η περίληψη δεν εξέρχεται από το πλαίσιο του πλειστηριασμού που περατώθηκε αλλά συνάπτεται με αυτόν και ως εκ τούτου μπορεί να προσβληθεί με ανακοπή ως άκυρη πράξη της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης σωρευόμενη αντικειμενικώς με την ανακοπή κατά του πλειστηριασμού και της κατακύρωσης (Βαθρακοκόιλης, Ερμηνευτική – Νομολογιακή Ανάλυση κατ' άρθρο 934, σημ. 20, 31, σελ. 423 και 428 αντίστοιχα, ΑΠ 1437/2012,



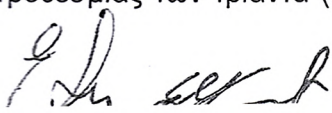
ΑΠ 659/2009, ΑΠ 1685/2005, ΑΠ 1083/1994, ΕφΑθ 6499/2007, ΕφΠειρ 461/1994, Δημοσίευση ΤΝΠ Νόμος).

II. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1003 παρ. 2 ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 20 του ν. 3346/2005, όποιος υπερθεματίζει για λογαριασμό τρίτου οφείλει να δηλώσει προηγουμένως στον υπάλληλο (το) πλειστηριασμού τα πλήρη στοιχεία του τρίτου και να καταθέσει σ' αυτόν ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, με το οποίο του χορηγείται σχετική εντολή. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 3346/2005 με την ρύθμιση αυτή επιδιώκεται η αντιμετώπιση του φαινομένου, κάποιος κατά την διαδικασία του πλειστηριασμού, να υπερθεματίζει αρχικά για λογαριασμό του και μετά την κατακύρωση να δηλώνει το όνομα τρίτου, υπέρ του οποίου πλειοδότησε. Στοχεύει λοιπόν η ρύθμιση να εξαλείψει το φαινόμενο των "επαγγελματιών" υπερθεματιστών, οι οποίοι είχαν την ευχέρεια να επιλέγουν, μετά την κατακύρωση, εκείνον που προσφέρει περισσότερα μεταξύ περισσοτέρων ενδιαφερομένων ή και να εξεύρουν τον πραγματικό ενδιαφερόμενο. Έτσι με τη νέα ρύθμιση οι πλειοδοτούντες θα αποκτούν το ακίνητο στο όνομά τους και η περαιτέρω μεταβίβαση θα επισύρει ανάλογες φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις. Αν ο υπερθεματιστής επιθυμεί να πλειοδοτήσει για λογαριασμό τρίτου, είναι πλέον υποχρεωμένος, πριν την έναρξη της πλειοδοσίας, να δηλώσει στον αρμόδιο υπάλληλο του πλειστηριασμού, τα πλήρη στοιχεία ταυτότητας του τρίτου, όπως αυτά θα προκύπτουν από συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, το οποίο επίσης θα εγχειρίζεται στον αρμόδιο υπάλληλο πριν από την έναρξη της πλειοδοσίας. Στο συμβολαιογραφικό αυτό πληρεξούσιο θα πρέπει να αναφέρονται τα πλήρη στοιχεία ταυτότητας του εντολέως του εντελλομένου, καθώς και η ρητή και χωρίς επιφυλάξεις δήλωση του πρώτου ότι εξουσιοδοτεί τον δεύτερο, όπως λάβει μέρος στον πλειστηριασμό και να υπερθεματίσει για λογαριασμό του. Η αναφορά στη νέα διάταξη ότι το συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο πρέπει να είναι «ειδικό», έχει την έννοια ότι η «ειδικότητα» αναφέρεται στα παραπάνω στοιχεία και όχι ότι η εντολή πρέπει να αναφέρεται στη συμμετοχή στον πλειστηριασμό συγκεκριμένου ακινήτου ή ακόμη συγκεκριμένου πλειστηριασμού. Στην περίπτωση, δε, που δεν κατατίθεται από τον υπερθεματίζοντα για λογαριασμό κάποιου τρίτου τέτοιου είδους ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο με το οποίο του χορηγείται η σχετική εντολή, τότε δεν δικαιούται, ούτε έχει την εξουσία το συγκεκριμένο πρόσωπο να υπερθεματίζει παραδεκτά και νόμιμα για λογαριασμό του τρίτου (βλ. ΑΠ 190/2015, ΕφΠειρ 225/2014 δημοσίευση σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Με την υπό κρίση ανακοπή, ο ανακόπτων εκθέτει ότι με επίσπευση της πρώτης των καθ' ων, ενεργούσας υπό την ιδιότητά της ως διαχειρίστριας των απαιτήσεων

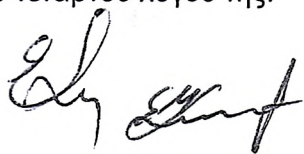
της αναφερόμενης αλλοδαπής εταιρείας ειδικού σκοπού, και σε εκτέλεση της υπ' αρ. 15164/2018 διαταγής πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, επεβλήθη αναγκαστική κατάσχεση για το ποσό των 191.400,43 ευρώ στα αναφερόμενα στην ένδικη ανακοπή ακίνητα ιδιοκτησίας του και ακολούθως διενεργήθηκε την 19-6-2024 δημόσιος αναγκαστικός πλειστηριασμός των περιγραφόμενων κείμενων στην κτηματική περιφέρεια Αγ. Βαρβάρας του Δήμου Γόρτυνας ακινήτων ιδιοκτησίας του, τα οποία κατακυρώθηκαν στην δεύτερη καθ' ης, συνταχθεισών της με αριθμό 25779/19-6-2024 έκθεσης αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτων με ηλεκτρονικά μέσα της συμβολαιογράφου Πύργου Ηρακλείου Κρήτης [REDACTED] και της με αριθμό 26274/29-10-2024 περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου της αυτής συμβολαιογράφου, υποβληθείσας της τελευταίας προς καταχώριση στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο την 7-7-2025. Ζητεί δε για τους λόγους, που ειδικότερα εκθέτει, να ακυρωθούν: α) ο διενεργηθείς την 19-6-2024 αναγκαστικός πλειστηριασμός, β) η με αριθμό 25779/19-6-2024 έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού της ως άνω συμβολαιογράφου Πύργου [REDACTED] γ) η με αριθμό 26274/29-10-2024 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου της ίδιας συμβολαιογράφου, καθώς επίσης δ) να διαταχθεί κατ' άρθρο 914 ΚΠολΔ η επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση και ε) να καταδικασθούν οι καθ' ων η ανακοπή στην καταβολή της δικαστικής της δαπάνης.

Με αυτό το περιεχόμενο και αιτήματα η κρινόμενη ανακοπή παραδεκτά εισάγεται ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου, το οποίο είναι αρμόδιο καθ' ύλην και κατά τόπο (άρθρο 933 § 1 εδ. α, 3 ΚΠολΔ), -μη συντρέχοντος λόγου παραπομπής της υπόθεσης στην περιφερειακή έδρα των Μοιρών, όπου υπάγονται τα εκπλειστηριασθέντα ακίνητα (βλ. άρθρο 6 παρ. 1 περ. ιη Ν. 5108/2024, σύμφωνα με το οποίο η Αγ. Βαρβάρα, ενώ υπαγόταν στο καταργηθέν Ειρηνοδικείο Πύργου μέχρι τις 15-9-2024, πλέον με το νέο δικαστικό χάρτη ως δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου Γόρτυνας υπάγεται στην περιφερειακή έδρα των Μοιρών), διότι η περιφερειακή και η κεντρική έδρα του Πρωτοδικείου αποτελούν ενιαίο δικαστικό σχηματισμό (ΜΠρΚαβ 607/2024, Δημοσίευση ΤΝΠ Νόμος)-, για να συζητηθεί κατά την προκείμενη ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών των άρθρων 614 επ. ΚΠολΔ (άρθρο 937 § 3 ΚΠολΔ), ενώ για το παραδεκτό της περίληψής της καταχωρίσθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα, κατ' άρθρο 12 §1 περ. ιβ' Ν. 2664/1998, σε συνδυασμό με τα άρθρα 220 §1 και 1010 ΚΠολΔ στα τηρούμενα κτηματολογικά φύλλα των εκπλειστηριασθέντων ακινήτων στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο εντός της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών από την κατάθεσή της (βλ. την επικαλούμενη



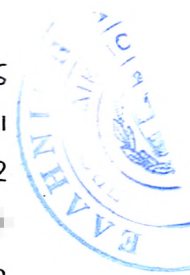
και προσκομιζόμενη από τον ανακόπτοντα από 2-10-2025 απόδειξη είσπραξης τελών για καταχώριση εγγραφείας πράξης του Ελληνικού Κτηματολογίου σε συνδ. με την από 30 Σεπτεμβρίου 2025 έκθεση κατάθεσης δικογράφου). Ασκήθηκε δε ως προς τον πρώτο και τον τέταρτο λόγο αυτής (για τους λοιπούς θα γίνει αναφορά κατωτέρω), εντός της προβλεπόμενης από τη διάταξη του άρθρου 934 §1 στοιχ. β ΚΠολΔ προθεσμίας, ήτοι εντός 60 ημερών από την καταχώριση της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης στα κτηματολογικά φύλλα των εκπλειστηριασθέντων ακινήτων με ΚΑΕΚ [REDACTED] και [REDACTED] στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, που έλαβε χώρα την 7-7-2025, ενόψει και του μη συνυπολογισμού του χρονικού διαστήματος από 1 έως 31 Αυγούστου κατ' άρθρο 147 παρ. 2 ΚΠολΔ, δοθέντος ότι η υπό κρίση ανακοπή επιδόθηκε στις καθ' ων την 2-10-2025 (βλ. εκτύπωση κτηματολογικών φύλλων σε συνδυασμό με τις με αριθμό 7963Γ/2-10-2025 και 7962Γ/2-10-2025 Εκθέσεις επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών [REDACTED] αντίστοιχα). Αναφορικά όμως με τον δεύτερο και τον τρίτο λόγο της ένδικης ανακοπής λεκτέα είναι τα ακόλουθα: ο ανακόπτων ζητεί την ακύρωση των ως άνω ανακοπτόμενων πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης, επικαλούμενος α) κατά το δεύτερο λόγο της ένδικης ανακοπής ότι δεν αποδεικνύεται ότι επιδόθηκε το υπ' αρ. 259Γ/2023 απόσπασμα της με αριθμό 253Γ/3-11-2023 έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αν. Κρήτης με έδρα το Πρωτοδικείο Ηρακλείου, [REDACTED] στην εταιρεία ειδικού σκοπού με την επωνυμία «VEGA II NPL FINANCE DAC» ως ειδικής διαδόχου της προσημειούχου δανείστριας Τράπεζας Πειραιώς και ότι δεν κατατέθηκε στην υπάλληλο του πλειστηριασμού η σχετική έκθεση επίδοσης και β) κατά τον τρίτο λόγο ότι από το υπ' αρ. 259Γ/2023 απόσπασμα της υπ' αρ. 253Γ/3.11.2023 κατασχετήριας έκθεσης ελλείπει ο ειδικότερος προσδιορισμός των βαρών, ήτοι δεν αναφέρονται κατά τρόπο εξειδικευμένο ποια εκ των κατασχεθέντων οριζόντιων ιδιοκτησιών βαρύνει έκαστο εκ των αναφερομένων σε αυτήν βαρών και ότι τούτο συνιστά παράλειψη νόμιμης διατύπωσης απορρέουσας από το εδ. γ της παρ. 4 του άρθρου 955 ΚΠολΔ. Οι ως άνω λόγοι τυγχάνουν απορριπτέοι ως απαράδεκτοι, όπως βασίμως άλλωστε προβάλλει η 2^η των καθών, διότι προβάλλονται εκπρόθεσμα, δοθέντος ότι, για την εφαρμογή των προθεσμιών του άρθρου 934 § 1 ΚΠολΔ, με το οποίο καθιερώνεται το σύστημα της κατά στάδια προσβολής των πράξεων της αναγκαστικής εκτέλεσης, λαμβάνεται υπόψη όχι μόνο το αίτημα της ανακοπής, το οποίο αναφέρεται στην ακύρωση μιας ή περισσότερων πράξεων της εκτέλεσης, αλλά και τα ιστορούμενα σε αυτήν ελαττώματα, τα οποία πρέπει να

αναφέρονται ευθέως και αμέσως στις προσβαλλόμενες με το αίτημα πράξεις και να θίγουν το κύρος τους (ΑΠ 1508/2018, ΑΠ 686/2018, ΑΠ 640/2017, ΑΠ 1788/2012, Δημοσίευση ΤΝΠ Νόμος), δηλονότι κριτήριο του εμπροθέσμου της ανακοπής αποτελεί ο προσβαλλόμενος λόγος, ήτοι η πράξη όπου ενυπάρχει το επικαλούμενο ελάττωμα και όχι αποκλειστικά το αίτημά της, δηλαδή οι επόμενες πράξεις των οποίων ζητείται η ακύρωση. Ειδικότερα, οι ως άνω λόγοι (δεύτερος και τρίτος), βάλλοντας αμέσως και ευθέως κατά της εγκυρότητας του αποσπάσματος της κατασχετήριας έκθεσης, δεν αφορούν πρωτογενώς τη διενέργεια του πλειστηριασμού. Συνεπώς, οι ανωτέρω λόγοι προβάλλονται εκπρόθεσμα, ήτοι μετά την παρέλευση της προβλεπόμενης εκ του άρθρου 934 §1 στοιχ. α εδ. α ΚΠολΔ προθεσμίας των σαράντα πέντε (45) ημερών από την ημέρα της κατάσχεσης (ΕφΘεσ 1455/2025, Δημοσίευση ΤΝΠ Νόμος), η οποία αφετηριάζεται την επομένη της επίδοσης στον καθού η αναγκαστική εκτέλεση-ανακόπτοντα αντιγράφου της οικείας έκθεσης κατάσχεσης, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 995 § 1 ΚΠολΔ, εν προκειμένω δηλαδή την 6-11-2023, (βλ. την σελ. 14 της υπ' αρ. 25754/18-6-2024 πράξης διαπίστωσης τήρησης διατυπώσεων συμμετοχής σε πλειστηριασμό όπου ρητά μνημονεύεται ότι η υπ' αρ. 253Γ/3.11-2023 έκθεση αναγκαστικής εκτέλεσης επιδόθηκε στον καθού με θυροκόλληση με την υπ' αρ. 6700Ζ/6-11-2023 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή [redacted]), ενώ η υπό κρίση ανακοπή κατατέθηκε στη γραμματεία του παρόντος Δικαστηρίου την 30-9-2025 και επιδόθηκε στους καθ' ων την 2-10-2025 (βλ. τις με αριθμό 7963Γ/2-10-2025 και 7962Γ/2-10-2025 Εκθέσεις επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών [redacted] αντίστοιχα). Κατά τα λοιπά, η ένδικη ανακοπή είναι νόμιμη, στηριζόμενη στο άρθρο 933, 69 παρ. 1 περ. δ ΚΠολΔ και ως προς το παρεπόμενο αίτημα του ανακόπτοντος περί επιβολής των δικαστικών εξόδων σε βάρος των καθών στα άρθρα 176, 189 παρ. 1, 191 παρ. 2, 591 παρ. 1 ΚΠολΔ, ενώ σημειώνεται ότι το υπό στοιχείο δ' αίτημά της περί επαναφοράς των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση, είναι νομικά αβάσιμο, καθώς σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 940 παρ. 3 ΚΠολΔ, επί ακύρωσης της αναγκαστικής εκτέλεσης δεν υφίσταται δικαίωμα επαναφοράς των πραγμάτων στην πριν από την εκτέλεση κατάσταση ευθέως, αλλά μόνο κατά τους όρους των διατάξεων του ουσιαστικού δικαίου (ΑΠ 936/2020, ΑΠ 1846/2017, ΑΠ 1119/2011, άπασες δημοσιευθείσες στην ιστοσελίδα του Ακυρωτικού, ΜΠρΘεσ 9616/2024, Δημοσίευση ΤΝΠ Νόμος). Πρέπει, επομένως, η ανακοπή να γίνει τυπικά δεκτή και να ερευνηθεί περαιτέρω η νομική και η ουσιαστική βασιμότητα του πρώτου και του τέταρτου λόγου της.



Με τον πρώτο λόγο της ανακοπής, ο ανακόπτων διώκει την ακύρωση των πληττόμενων πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης, ισχυριζόμενος, ότι δεν αποδεικνύεται ότι το πρόσωπο που υπέβαλε αίτηση συμμετοχής και πλειοδότησε στον πλειστηριασμό εκπροσωπούσε την υπερθεματίστρια ανώνυμη εταιρία, δεύτερη καθ' ης. Ότι από την πλημμέλεια αυτή υπέστη ανεπανόρθωτη περιουσιακή βλάβη ως εκ της διενέργειας και μη ματαίωσης του πλειστηριασμού, που έχει ως συνέπεια την απώλεια, της κυριότητας των περιγραφόμενων ακινήτων ιδιοκτησίας του. Ο λόγος αυτός της ανακοπής είναι νόμιμος, ερειδόμενος στις διατάξεις των άρθρων 159 αρ. 3, 933 §1 εδάφ. α', 959 §5, 998 §1, 1003 §2 ΚΠολΔ και 8 §2 Υ.Α. 41756 οικ.26-5-2017 (ΦΕΚ Β' 1884/30-5-2017), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 της Υ.Α. 46904 οικ.12-6-2017 (ΦΕΚ Β' 2030/13-6-2017) και συνεπώς πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω κατ' ουσίαν.

Από όλα ανεξαιρέτως τα έγγραφα που οι διάδικοι νόμιμα επικαλούνται και προσκομίζουν, μερικά από τα οποία αναφέρονται ιδιαίτερα παρακάτω, χωρίς να παραλειφθεί κάποιο για την ουσιαστική διάγνωση της διαφοράς, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Με επίσπευση της πρώτης καθ' ης, ενεργούσας ως διαχειρίστριας απαίτησης της δικαιούχου αλλοδαπής εταιρίας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «VEGA II NPL FINANCE DAC» και σε εκτέλεση του πρώτου εκτελεστού απογράφου της με αριθμό 15164/19-11-2018 διαταγής πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών επιβλήθηκε, δυνάμει της με αριθμό 253Γ/3-11-2023 έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αν. Κρήτης με έδρα το Πρωτοδικείο Ηρακλείου [Redacted] κατάσχεση στα περιγραφόμενα σε αυτήν κείμενα στη δημοτική ενότητα Αγ. Βαρβάρας του Δήμου Γόρτυνας ακίνητα με προσωρινά ΚΑΕΚ γεωτεμαχίων [Redacted] (όπου έχουν ανεγερθεί δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες ισογείου και πρώτου πάνω από το ισόγειο ορόφου) και [Redacted], ιδιοκτησίας του ανακόπτοντος (κατόπιν του επισυμβάντα θανάτου την 28/1/2008 του επικαρπωτή [Redacted]), ορίστηκε δε να εκτεθούν τα ακίνητα αυτά σε αναγκαστικό πλειστηριασμό με ηλεκτρονικά μέσα ενώπιον της πιστοποιημένου για τη διενέργεια ηλεκτρονικών πλειστηριασμών συμβολαιογράφου Πύργου Κρήτης [Redacted] ή του νόμιμου αναπληρωτή της την 19-6-2024, ημέρα Τετάρτη και από ώρα 10:00 έως ώρα 12:00. Σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στη με αριθμό 25779/19-6-2024 έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού που συνέταξε η συμβολαιογράφος Πύργου Κρήτης [Redacted] την 14-6-2024 και ώρα 09:22 η υποψήφια πλειοδότης [Redacted], ως εκπρόσωπος της δεύτερης των καθών, δυνάμει του υπ' αρ. 31585/13-6-2023 πληρεξουσίου του συμβολαιογράφου



Πειραιά [redacted], δήλωσε τη συμμετοχή της για λογαριασμό της τελευταίας στον ένδικο με κωδικό αριθμό [redacted] ηλεκτρονικό πλειστηριασμό και ειδικότερα στα ένδικα με κωδικούς αριθμούς [redacted] (ήτοι το Α-2 εργαστηριακό – βιοτεχνικό χώρο ισογείου επιφάνειας 113,46 τμ), και [redacted] (ήτοι ένα διαμέρισμα Ι-1 ισογείου ορόφου επιφάνειας 104,50 τμ) ακίνητα, η οποία ήταν και η μοναδική τοιαύτη, με την υπάλληλο του πλειστηριασμού να συντάσσει την με αριθμό 25754/18-6-2024 πράξη διαπίστωσης τήρησης διατυπώσεων συμμετοχής σε πλειστηριασμό, στην οποία αναφέρεται ότι αφού διαπίστωσε ότι πληρούνται όλες οι αναγκαίες εκ του νόμου προϋποθέσεις, ενέκρινε και αποδέχθηκε την παραπάνω δήλωση, οριστικοποιώντας τη λίστα συμμετοχών γι' αυτόν, αφού προηγουμένως η ανωτέρω πλειοδότης κατέθεσε στον τραπεζικό λογαριασμό ειδικού σκοπού την κατά νόμο επιβαλλόμενη εγγύηση. Σημειώνεται ότι για το δεύτερο από τα εκπλειστηριαζόμενα ακίνητα με κωδικό αριθμό [redacted] (ήτοι διαμέρισμα πρώτου ορόφου επιφάνειας 227,87 τμ) ουδείς υπέβαλλε αίτημα συμμετοχής ούτε κατέβαλλε την εγγύηση. Κατά τη διενέργεια δε του πλειστηριασμού και όπως αποδεικνύεται από την προσβαλλόμενη υπ' αρ. 25779/19-6-2024 έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτων της ανωτέρω συμβολαιογράφου [redacted] υποβλήθηκε την 19-6-2024 και ώρα 10:03 και ώρα 10.04 αντίστοιχα η μοναδική προσφορά, ποσού 82.601,00 ευρώ για το πρώτο ακίνητο και ποσού 71.001 ευρώ για το τρίτο από τα εκπλειστηριαζόμενα ακίνητα, από την [redacted] υποψήφια πλειοδότη για λογαριασμό της δεύτερης καθ' ης, με το πρώτο από τα κατασχεθέντα ακίνητα να κατακυρώνεται στην μοναδική υπερθεματίστρια και ήδη δεύτερη των καθών αντί πλειστηριάσματος 82.601 ευρώ, ενώ το τρίτο από τα κατασχεθέντα ακίνητα κατακυρώθηκε στην ανωτέρω μοναδική υπερθεματίστρια αντί πλειστηριάσματος 71.001,00 ευρώ, ενώ για το δεύτερο ακίνητο, ο πλειστηριασμός ματαιώθηκε, συνταχθείσας της ως άνω έκθεσης αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτων της προαναφερόμενης υπαλλήλου του πλειστηριασμού. Ακολούθως, χορηγήθηκε στη δεύτερη καθ' ης υπερθεματίστρια η με αριθμό 26274/19-6-2024 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτων της ίδιας ως άνω υπαλλήλου του πλειστηριασμού, η οποία καταχωρίστηκε στο βιβλίο του Κτηματολογικού Γραφείου Κρήτης και στα τηρούμενα για το εκπλειστηριασθέντα ακίνητα κτηματολογικά φύλλα με ΚΑΕΚ [redacted] και [redacted] την 7-7-2025. Ωστόσο, στην προκειμένη περίπτωση προκύπτει ότι δεν τηρήθηκαν οι αναφερόμενοι στο άρθρο 1003 §2 ΚΠολΔ και 8 §2 Υ.Α. 41756 οικ.26-5-2017 (ΦΕΚ Β' 1884/30-5-2017), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 της Υ.Α. 46904 οικ.12-6-2017 (ΦΕΚ Β' 2030/13-6-2017) όροι συμμετοχής της δεύτερης των καθών υπερθεματίστριας στον

ανωτέρω πλειστηριασμό, καθότι δεν αποδείχθηκε από οποιοδήποτε από τα προσκομιζόμενα από τους διαδίκους έγγραφα ότι η ανωτέρω [redacted] [redacted] διέθετε σχετική εξουσία εκπροσώπησης από τη δεύτερης καθ' ης η ανακοπή ή ότι είχε εξουσιοδοτηθεί από αυτήν για την υποβολή της αίτησης και για τη συμμετοχή της στον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό και την πλειοδοσία της σ' αυτόν. Ειδικότερα, εν προκειμένω προσκομίζεται το μνημονευόμενο στις προσβαλλόμενες πράξεις της συμβολαιογράφου [redacted] [redacted] υπ' αρ 31585/13-6-2023 πληρεξούσιο του συμβολαιογράφου Πειραιά [redacted] [redacted], σύμφωνα με το οποίο η εταιρεία INTRUM HELLAS REO SOLUTIONS A.E., -η οποία σημειώνεται ότι δεν ταυτίζεται κατά την επωνυμία της με την πρώτη των καθών INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ- εκπροσωπούμενη από τον [redacted] [redacted], αναφερόμενος όχι ως καταστατικό όργανο αλλά ως ειδικά εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, εξουσιοδοτεί είκοσι ένα (21) φυσικά πρόσωπα μεταξύ των οποίων και την [redacted] [redacted] που υπέβαλλε στην προκειμένη περίπτωση την προσφορά στον προσβαλλόμενο πλειστηριασμό. Από την επισκόπηση του ανωτέρω υπ' αρ. 31585/13-6-2023 πληρεξουσίου, -το οποίο είναι το μόνο που κατατέθηκε στην υπάλληλο του πλειστηριασμού σύμφωνα με τα μνημονευόμενα στην υπ' αρ. 25754/18-6-2024 πράξη διαπίστωσης τήρησης συμμετοχής σε πλειστηριασμό και την υπ' αρ. 25779/19-6-2024 έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού της ανωτέρω συμβολαιογράφου- η ανωτέρω παρέχουσα την εξουσιοδότηση εταιρεία INTRUM HELLAS REO SOLUTIONS A.E. ενεργούσε ως πληρεξούσια και αντιπρόσωπος της δεύτερης καθής εταιρείας με την επωνυμία ΒΕΓΓΑ II ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., δυνάμει του προσαρτώμενου στο υπ' αρ. 26.699/20-5-2021 πληρεξουσίου του ανωτέρω συμβολαιογράφου [redacted] [redacted] υπ' αρ. 3.857/19-5-2021 πληρεξουσίου της συμβολαιογράφου Πειραιά [redacted] [redacted]. Στην προκειμένη περίπτωση, πληρεξούσιο από την δεύτερη των καθών υπερθεματίστρια προς την ανωτέρω [redacted] [redacted] ούτε προσκομίστηκε στην παρούσα δίκη ούτε αναφέρεται ότι κατατέθηκε στην υπάλληλο του πλειστηριασμού κατά τη διάταξη του άρθρου 1003 παρ. 2 ΚΠολΔ. Επιπρόσθετα όμως δεν προσκομίστηκε και δεν κατατέθηκε στην υπάλληλο του πλειστηριασμού, καθώς κάτι τέτοιο δεν αναφέρεται στις προσβαλλόμενες πράξεις, ούτε το υπ' αρ. 3.857/19-5-2021 πληρεξούσιο της συμβολαιογράφου Πειραιά [redacted] [redacted] ή έστω το υπ' αρ. 26.699/20-5-2021 πληρεξούσιο του συμβολαιογράφου Πειραιά [redacted] [redacted] στο οποίο προσαρτώνταν το πρώτο, από το οποίο θα αποδεικνύονταν ότι η δεύτερη καθής πράγματι χορήγησε στην INTRUM HELLAS REO SOLUTIONS A.E. την ειδική

εντολή, πληρεξουσιότητα και το δικαίωμα, μεταξύ άλλων, να διορίζει στο όνομα και για λογαριασμό της δεύτερης καθ' ης άλλα πρόσωπα αναφορικά με τις στο (μνημονευόμενο) πληρεξούσιο αναφερόμενες πράξεις και διαδικασίες. Επομένως, εφόσον στην προκειμένη περίπτωση δεν εξουσιοδότησε το ανωτέρω φυσικό πρόσωπο, ήτοι τη [Redacted] η ίδια η υπερθεματίστρια – δεύτερη των καθών αλλά τρίτο νομικό πρόσωπο, έπρεπε η υπερθεματίστρια, να συνυποβάλλει και καταθέσει στην υπάλληλο του πλειστηριασμού πέρα από το υπ' αρ. 31585/13-6-2023 πληρεξούσιο του συμβολαιογράφου Πειραιά [Redacted], -το οποίο πράγματι κατέθεσε και ανάρτησε- και το υπ' αρ. 3.857/19-5-2021 πληρεξούσιο της συμβολαιογράφου Πειραιά [Redacted] ή έστω το υπ' αρ. 26.699/20-5-2021 πληρεξούσιο του συμβολαιογράφου Πειραιά [Redacted] στο οποίο προσαρτάται το τελευταίο, από τα οποία θα αποδεικνύονταν ότι η τρίτη εταιρεία INTRUM HELLAS REO SOLUTIONS A.E. που παρείχε τη σχετική εντολή στο ανωτέρω φυσικό πρόσωπο είχε νομίμως εξουσιοδοτηθεί από την υπερθεματίστρια και ήδη δεύτερη των καθών και ότι είχε την σχετική εντολή και εξουσία από την τελευταία να παράσχει τη σχετική εξουσιοδότηση την οποία παρείχε προς την [Redacted] και τα λοιπά φυσικά πρόσωπα. Ακολούθως και η υπάλληλος του πλειστηριασμού δεν έπρεπε να αρκестεί στο ανωτέρω υπ' αρ. 31585/13-6-2023 πληρεξούσιο του συμβολαιογράφου Πειραιά [Redacted], καθώς αυτό από μόνο του δεν αρκούσε για την απόδειξη της πληρεξουσιότητας του φυσικού προσώπου που εν τέλει υπερθεμάτισε, αφού η εξουσιοδοτούσα προς το ανωτέρω φυσικό πρόσωπο δεν ήταν η ίδια η υπερθεματίστρια. Συνεπώς, ουδόλως αποδεικνύεται από το προσκομιζόμενο πληρεξούσιο και το περιεχόμενο αυτού ή από οποιοδήποτε άλλο έγγραφο ότι η εταιρεία με την επωνυμία INTRUM HELLAS REO SOLUTIONS A.E. εκπροσωπούσε με οποιονδήποτε τρόπο την υπερθεματίστρια καθ' ης, ούτε από τις προαναφερόμενες πράξεις του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, προκύπτει ότι το φυσικό πρόσωπο που εμφανίστηκε ως πλειοδότης στον προσβαλλόμενο πλειστηριασμό ενήργησε ως πληρεξούσιος της υπερθεματίστριας δυνάμει νόμιμης σειράς εξουσιοδοτήσεων. Ενόψει των ανωτέρω, δεν αποδεικνύεται ότι αναφορικά με τον ανωτέρω υποψήφιο πλειοδότη υποβλήθηκε ηλεκτρονικά το ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, με το οποίο χορηγήθηκε σχετική εντολή από τη δεύτερη καθ' ης, κατά τις προβλέψεις των άρθρων 1003 §2 ΚΠολΔ και 8 §2 εδάφ. α' της Υ.Α. 41756 οικ.26-5-2017, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 της Υ.Α. 46904 οικ. 12-6-2017, χωρίς να αρκεί για τον σχηματισμό πλήρους δικανικής πεποίθησης περί του αντιθέτου η εκ μέρους του υπαλλήλου του πλειστηριασμού γενικόλογη μνεία περί τήρησης των νόμιμων διατυπώσεων που ορίζονται στις



διατάξεις του Ν. 4472/2017, του Ν. 4512/2018 και των υπ' αρ. 41756/30-5-2017 και 46904/13-6-2017 υπουργικών αποφάσεων που περιέχεται στη με αριθμό 25779/19-6-2024 έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτων, και στην από 9/8/2024 βεβαίωση της ιδίας συμβολαιογράφου, οι οποίες, άλλωστε, ρητά μνημονεύουν ότι κατατέθηκε και αναρτήθηκε μόνο το υπ' αρ. 31.585/2023 πληρεξούσιο του συμβολαιογράφου Πειραιά [REDACTED]. Συνεπώς, εφόσον παραβιάστηκαν οι προαναφερόμενες διατάξεις που ρυθμίζουν τη διαδικασία διενέργειας του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού, αφορώσες τη συμμετοχή της υπερθεματίστριας δεύτερης καθ' ης και την εκ μέρους της πλειοδοσία, και λαμβάνοντας υπόψη ότι ο ανακόπτων - καθ' ού η εκτέλεση υπέστη αυταπόδεικτη περιουσιακή βλάβη από τη διενέργεια και τη μη ματαίωση, αφού μόνο η δεύτερη καθ' ης συμμετείχε και πλειοδότησε στον πλειστηριασμό αυτό (ΑΠ 573/2003, ΕφΑθ 2653/2011, Δημοσίευση ΤΝΠ Νόμος), βλάβη, που δεν μπορεί να αποκατασταθεί διαφορετικά, πρέπει να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες πράξεις της ένδικης εκτελεστικής διαδικασίας, δεκτού γενομένου του ερευνώμενου λόγου της ανακοπής ως ουσιαστικά βάσιμου. Συνακόλουθα, κατά παραδοχή του πρώτου ερευνώμενου λόγου, η ακυρωτική εμβέλεια του οποίου καθιστά αλυσιτελή την εξέταση και του υπολειπόμενου τέταρτου και τελευταίου λόγου, πρέπει η κρινόμενη ανακοπή, καθ' ο μέρος κρίθηκε παραδεκτή και νόμιμη, να γίνει δεκτή ως βάσιμη από ουσιαστικής άποψης και να ακυρωθούν α) ο διενεργηθείς την 19-6-2024 με ηλεκτρονικά μέσα πλειστηριασμός, β) η με αριθμό 25779/19-6-2024 έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτων της συμβολαιογράφου Πύργου Κρήτης [REDACTED] καθώς και γ) η με αριθμό 26274/19-6-2024 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου της ιδίας συμβολαιογράφου, η οποία στηρίζεται στον ανωτέρω πλειστηριασμό και η οποία κατά τα αναφερόμενα στη μείζονα υπό Ι σκέψη της παρούσας συμπροσβάλλεται. Τέλος, πρέπει να καταδικαστούν οι καθ' ων η ανακοπή, που ηττώνται κατά το μεγαλύτερο μέρος, στην πλήρωμή μέρους των δικαστικών εξόδων του ανακόπτοντος, κατά παραδοχή του σχετικού αιτήματός του (άρθρα 178 §1, 180, 189, 191 §2 ΚΠολΔ, 63 § 1 (i) περ. α, 64, 65, 68 § 1 Ν. 4194/2013), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας, λαμβανομένου υπόψη ότι η αξία του αντικειμένου της υπό κρίση ανακοπής, προκειμένου να υπολογισθούν τα δικαστικά έξοδα, ταυτίζεται πάντοτε εκ των πραγμάτων με το χρηματικό ποσό για το οποίο επισπεύδεται η εκτέλεση και όταν ακόμη η προσβαλλόμενη με την ανακοπή αντίρρηση δεν αφορά την ίδια την απαίτηση, αλλά το κύρος καθ' εαυτό των πράξεων εκτέλεσης (ΑΠ 905/2011, ΑΠ 1114/2005, ΜΠρΘεσ 43366/2025, άπασες δημοσίευση σε ΤΝΠ Νόμος).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ ό,τι κρίθηκε απορριπτέο.

ΔΕΧΕΤΑΙ την ανακοπή.

ΑΚΥΡΩΝΕΙ α) τον διενεργηθέντα την 19-6-2024 με ηλεκτρονικά μέσα πλειστηριασμό, β) τη με αριθμό 25779/19-6-2024 έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτων της συμβολαιογράφου Πύργου Κρήτης [REDACTED] και γ) τη με αριθμό 26274/19-6-2024 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου της ίδιας συμβολαιογράφου.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ τις καθ' ων η ανακοπή στην πληρωμή των δικαστικών εξόδων του ανακόπτοντος, τα οποία ορίζει στο ποσό των τριών χιλιάδων οχτακοσίων (3.800) ευρώ.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύτηκε σε έκτακτη, δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, με την παρουσία και της Γραμματέως, χωρίς να παρευρίσκονται οι διάδικοι και οι πληρεξούσιοι δικηγόροι τους, στις 27/04/2026.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

