

Σπυρίδων Κ. Τσαντίνης

Βασίλειος Α. Χατζηϊωάννου

**Νομιμότητα διαδικασίας ελεύθερης πώλησης
ξενοδοχειακού συγκροτήματος (998 § 6 ΚΠολΔ)
και καταγγελίας μίσθωσης ξενοδοχειακής
επιχείρησης από τον αγοραστή-υπερθεματιστή
(1009 εδ. α' ΚΠολΔ)**

Ανάτυπο

Τεύχος 2/2023

(σ. 160 - 176)



Νομιμότητα διαδικασίας ελεύθερης πώλησης ξενοδοχειακού συγκροτήματος (998 § 6 ΚΠολΔ) και καταγγελίας μίσθωσης ξενοδοχειακής επιχείρησης από τον αγοραστή-υπερθεματιστή (1009 εδ. α΄ ΚΠολΔ)

Σπυρίδωνος Κ. Τσαντίνη

Καθηγήτρια Πολιτικής Δικονομίας Νομικής Σχολής
Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης

Βασιλείου Α. Χατζηϊωάννου

Αναπληρωτή Καθηγήτρια Πολιτικής Δικονομίας
Νομικής Σχολής Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης

I. Ιστορικό

[1] Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «C*», που εδρεύει στην Αθήνα, ως διαχειρίστρια των απαιτήσεων της εταιρείας ειδικού σκοπού «C*», η οποία κατέστη δικαιούχος της εκτελούμενης απαίτησης (: *Επισπεύδουσα*) κοινοποίησε στην οφειλέτρια ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «I*» και τον διακριτικό τίτλο «I* ΑΕ» με έδρα στη Νέα Ιωνία Αττικής (: *Οφειλέτρια*) την από 6.5.2022 επιταγή προς εκτέλεση, κάτωθι του πρώτου εκτελεστού απογράφου της υπ' αριθ. */2022 διαταγής πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

[2] Στη συνέχεια, δυνάμει της υπ' αριθ. */20.5.2022 Έκθεσης Αναγκαστικής Κατάσχεσης Ακίνητης Περιουσίας της Δικαστικής Επιμελήτριας του Εφετείου Κρήτης Ε. Δ. (: *Κατάσχεση*), επέβαλλε αναγκαστική κατάσχεση επί μίας ξενοδοχειακής μονάδας, ευρισκόμενης σε ακίνητο έκτασης 38.154,31 τ.μ. κατά τους τίτλους κτήσης ή όσης έκτασης είναι αυτό περισσότερο ή λιγότερο, μετά την ενοποίηση όμορων αγροτεμαχίων μετά των επ' αυτών κτισμάτων, παραρτημάτων και παρακολουθημάτων, που βρίσκεται στην Κτηματική Περιφέρεια του Δήμου Χερσονήσου, της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης, Ειρηνοδικείου Ηρακλείου και Υποθηκοφυλακείου Χερσονήσου και συγκεκριμένα στις θέσεις *** (: *Ακίνητο*). Ο

αναγκαστικός πλειστηριασμός του ανωτέρω κατασχεθέντος ακινήτου ορίσθηκε για την 30η Δεκεμβρίου 2022 και τιμή πρώτης προσφοράς το ποσό των 19.015.000,00 ευρώ.

[3] Στη συνέχεια, η Οφειλέτρια άσκησε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών την από 29.5.2022 (ΓΑΚ/ΕΑΚ */*/2022) αίτησή της κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ επί της οποίας εκδόθηκε η με αριθ. */2022 απόφαση που έκανε δεκτή την αίτηση και διέταξε ότι «*ΕΠΙΤΡΕΠΕΙ την ελεύθερη, κατ' άρθρο 998 § 6 ΚΠολΔ, πώληση από την υπάλληλο του πλειστηριασμού Συμβολαιογράφο Αθηνών Β. Σ. ή τον νόμιμο αναπληρωτή της, του ακινήτου της, που λεπτομερώς περιγράφεται στο σκεπτικό της παρούσας και στην υπ' αριθ. */20.5.2022 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας της δικαστικής επιμελήτριας του Εφετείου Κρήτης Ε. Δ., ήτοι μίας ξενοδοχειακής μονάδας, η οποία βρίσκεται σε ακίνητο έκτασης 38.154,31 τ.μ. κατά τους τίτλους κτήσης ή όσης έκτασης είναι αυτό περισσότερο ή λιγότερο, μετά την ενοποίηση όμορων αγροτεμαχίων μετά των επ' αυτών κτισμάτων, παραρτημάτων και παρακολουθημάτων, που βρίσκεται στην Κτηματική Περιφέρεια Δήμου Χερσονήσου, της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης, Ειρηνοδικείου Ηρακλείου και Υποθηκοφυλακείου Χερσονήσου (...), το αργότερο 10 ημέρες πριν από τον ορισθέντα στις 10.12.2021 πλειστηριασμό, με*

τιμήμα, που δεν θα υπολείπεται του ποσού των είκοσι δύο εκατομμυρίων (22.000.000,00) ευρώ, και με ταυτόχρονη εξόφληση του τιμήματος αυτού».

[4] Περαιτέρω, στις 11.7.2022 με ελεύθερη εκποίηση που επετράπη δυνάμει της ως άνω δικαστικής απόφασης μεταβιβάστηκε στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Κ* ΑΕ», με έδρα στο Ηράκλειο Κρήτης (: *Υπερθεματίστρια*) το Ακίνητο και συντάχθηκε η υπ' αριθ. */11.7.2022 Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης Ακινήτου με Ελεύθερη Εκποίηση της Συμβολαιογράφου Αθηνών Β. Σ. (: *Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης*) έναντι του ορισθέντος από τη δικαστική απόφαση τιμήματος που εξοφλήθηκε ολοσχερώς. Για τη μεταβίβαση του Ακινήτου η Υπερθεματίστρια κατέβαλε φόρο ποσού 679.800,00 ευρώ.

[5] Την 15η Ιουλίου 2022, η Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης μεταγράφηκε νομίμως στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Χερσονήσου (τόμος *, αριθ. μεταγραφής *) οπότε η Υπερθεματίστρια απέκτησε την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του Ακινήτου. Επίσης, κατόπιν σχετικού αιτήματος της Υπερθεματίστριας κατ' άρθ. 1005 § 3 ΚΠολΔ, ο Υποθηκοφύλακας εξήλειψε τα εμπράγματα βάρη και τις κατασχέσεις που ήταν εγγεγραμμένα στο Ακίνητο.

[6] Κατά τον χρόνο της ως άνω μεταβίβασής του, το Ακίνητο ήταν μισθωμένο στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Α* ΑΕ» (: *Μισθώτρια*), η οποία διαδέχθηκε κατόπιν συγχώνευσης λόγω απορρόφησης το 2016 την αρχική μισθώτρια ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Α* ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία και είχε συμβληθεί με την Οφειλέτρια με το από 9.4.2013 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης Προσοδοφόρου Πράγματος-Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος (: *Μίσθωση*). Αντικείμενο της Μίσθωσης ήταν το Ακίνητο (Ξενοδοχειακό Συγκρότημα τότε «Κ*» και νυν «THE V*») με άπαντα τα στο μισθωτήριο αναφερόμενα επί μέρους τμήματα αυτού, τις εγκαταστάσεις, τα συστατικά, παραρτήματα και κινητά πράγματα. Τη μίσθωση αυτή ισχυρίζεται η Μισθώτρια ότι παρέτεινε με την από 15.5.2021 μονομερή δήλωσή της προς την Οφειλέτρια για τρία έτη δυνάμει της § 1 του άρθρου 2 της Μίσθωσης και για επιπλέον δύο έτη δυνάμει του άρθ. 48 ν. 4790/2021, με αποτέλεσμα κατά τους ισχυρισμούς της η Μίσθωση να έχει παραταθεί μέχρι τις 31.10.2030.

[7] Με την από 11 Αυγούστου 2022 εξώδικη γνωστοποίηση-δήλωση-καταγγελία και πρόσκληση, η Υπερθεματίστρια γνωστοποίησε στη Μισθώτρια την απόκτηση κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του Ακινήτου, την *ex lege* υπεισέλευση στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του Εκμισθωτή, την καταγγελία της Μίσθωσης κατ' άρθ. 1009

ΚΠολΔ οπότε τα αποτελέσματά της θα επέλθουν μετά εξαμήνου από την επίδοση της ως άνω εξώδικης, δηλαδή στις 11 Φεβρουαρίου 2023, καλώντας την συνάμα να αποδώσει προσηκόντως την κατοχή και χρήση του μισθίου ξενοδοχειακού συγκροτήματος με άπαντα τα επί μέρους τμήματα αυτού, τις εγκαταστάσεις, τα συστατικά, παραρτήματα και κινητά πράγματα τα οποία αναλυτικώς περιγράφονται στο Μισθωτήριο, προειδοποιώντας την ότι σε διαφορετική περίπτωση θα ασκήσει το δικαίωμά της να την αποβάλλει βιαίως από αυτό με εκτέλεση της Περίληψης Κατακυρωτικής Έκθεσης.

[8] Τέλος, η Μισθώτρια άσκησε δύο ανακοπές, μία κατ' άρθ. 933 ΚΠολΔ με αριθ. */2022 ως υποψήφια πλειοδότρια και δανείστρια και μία δεύτερη με αριθ. **/2022 κατ' άρθ. 936 ΚΠολΔ ως τρίτη μισθώτρια του Ακινήτου ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου κατά της Υπερθεματίστριας, της C*, της A* BANK και της Οφειλέτριας για την ακύρωση των επιμέρους πράξεων της κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ελεύθερης εκποίησης του Ακινήτου, καθώς και της από 11.8.2022 καταγγελίας της Μίσθωσης.

II. Ερωτήματα

[9] Με βάση το ως άνω ιστορικό, μας τέθηκαν τα εξής ερωτήματα:

- (α) Εδικοιούτο η Υπερθεματίστρια να καταγγείλει τη Μίσθωση κατ' άρθ. 1009 ΚΠολΔ; Σε καταφατική περίπτωση, περιορίζει το δικαίωμα αυτό η νομοθετική παράταση της μίσθωσης επιχειρήσεων στο πλαίσιο των μέτρων για τον COVID-19 (άρθ. 48 και 111 ν. 4790/2021);
- (β) Υπήρχε υποχρέωση: (i) διατυπώσεων δημοσιότητας του άρθ. 995 § 4 ΚΠολΔ της κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ δικαστικής απόφασης (ΜΠραθ */2022) και του καταλόγου συμμετεχόντων κατ' άρθ. 959 § 6 ΚΠολΔ; (ii) πλειοδοσίας ανοικτού πλειοδοτικού τύπου; Επηρεάζει η μη πρόβλεψη τέτοιων υποχρεώσεων τον νομικό χαρακτηρισμό της κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ πώλησης, καθιστώντας την ελεύθερη (μη αναγκαστική) εκποίηση;
- (γ) Η άσκηση αίτησης του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ από την Οφειλέτρια επί εδάφους κατάσχεσης που επιβλήθηκε για μέρος (1/5) της οφειλής δικαιολογεί ισχυρισμό περί καταχρηστικότητας της διαδικασίας εκποίησης (συμπαιγνία Υπερθεματίστριας, Οφειλέτριας και Δανείστριας Τράπεζας) για την «καταστρατήγηση των δικαιωμάτων» της Μισθώτριας και για την απομάκρυνση-παρεμπόδισή της να πλειοδοτήσει ως υποψήφια πλειοδότρια;

III. Απαντήσεις

Απάντηση στο πρώτο ερώτημα

[10] Σύμφωνα με το άρθρ. 998 § 6 ΚΠολΔ, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο¹ κατάθεσης της από 29.5.2022 αίτησης της Οφειλήτριας «Μετά από αίτηση του οφειλέτη, το δικαστήριο του άρθρου 933, το οποίο δικάζει κατά τη διαδικασία των άρθρων 686επ, μπορεί να επιτρέψει να πωληθεί ελεύθερα το ακίνητο με τίμημα το οποίο ορίζεται από το δικαστήριο. Η πώληση αυτή γίνεται από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού το αργότερο δέκα (10) ημέρες πριν από τον πλειστηριασμό με ταυτόχρονη εξόφληση του τιμήματος. Αν η πώληση δεν πραγματοποιηθεί κατά το προηγούμενο εδάφιο, ο πλειστηριασμός διεξάγεται κατά την ορισθείσα ημερομηνία».

[11] Όσον αφορά στο πρώτο ερώτημα παρατηρείται σχετικώς ότι η ως άνω ρύθμιση δεν προβλέπει –τουλάχιστον ρητώς– τις συνέπειες της ελεύθερης πώλησης σε δικαιώματα τρίτων προσώπων, όπως π.χ. των ενυπόθηκων δανειστών και των τυχόν μισθωτών. Έτσι, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι, αφού αναφέρεται σε «ελεύθερη πώληση του ακινήτου», η συγκεκριμένη διάταξη εισάγει μια διαδικασία πώλησης κατά παρέκκλιση από τον αναγκαστικό πλειστηριασμό. Ταυτόχρονα, όμως, στο πλαίσιο της ίδιας ανάγνωσης («κατά γράμμα» ερμηνείας), η πώληση αυτή, αν και ονομάζεται «ελεύθερη», δεν εξηγείται: (α) για ποιον λόγο διενεργείται από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού και όχι απευθείας από τον οφειλέτη και (β) γιατί ένα από τα essentialia negotii της πώλησης, το τίμημα, ορίζεται από το δικαστήριο και όχι από τα συμβαλλόμενα μέρη, «πωλητή» και «αγοραστή». Επομένως, στην επιλογή του όρου «ελεύθερη πώληση» από τον νομοθέτη δεν πρέπει να δίδεται ιδιαίτερη ερμηνευτική βαρύτητα, όχι μόνο διότι διενεργείται από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού, αλλά και επειδή σε άλλη γνωστή παρεμφερή περίπτωση² η επιλογή ανάλογων όρων που

παρέπεμπαν σε ελεύθερη πώληση του κατασχεμένου ακινήτου³ υπήρξε ατυχής⁴, καθώς η λειτουργία της πώλησης εκείνης ουδεμία σχέση είχε με κατά κυριολεξία ελεύθερη πώληση⁵. Επειδή είναι επισφαλής η άντληση οποιωνδήποτε ερμηνευτικών επιχειρημάτων από το γράμμα της διάταξης του άρθρ. 998 § 6 ΚΠολΔ, η ερμηνεία της διάταξης πρέπει να εστιαστεί στα λειτουργικά χαρακτηριστικά

(3) Στο αρχικό άρθρ. 996 § 3 ΚΠολΔ «να επιτρέψει να πουληθεί ελεύθερα το πράγμα» «με τίμημα που ορίζεται από το δικαστήριο» και στο άρθρ. 996 § 4 «αν... δεν κατορθώθηκε η ελεύθερη εκποίηση». Τους ίδιους όρους διατήρησε και η μεταγενέστερη –τροποποιημένη με τον ν. 4335/2015– διάταξη του άρθρ. 966 ΚΠολΔ μέχρι και την εισαγωγή του ν. 4842/2021, οπότε ο θεσμός της ελεύθερης πώλησης της διάταξης αυτής καταργήθηκε και η διάταξη αναμορφώθηκε πλήρως προσαρμοζόμενη στα δεδομένα του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού.

(4) Μάξης, «Ελεύθερη εκποίηση» κατασχεμένου πράγματος, ΝοΒ 1980. 607επ. Μπρίνιας, Αναγκαστική Εκτέλεσις ΙV² (ανατ.), άρθρ. 1003, αριθ. 568 γ, σ. 1790 και σημ. 31. Ευθυμίου, Η «ελεύθερη πώληση» αναγκαστικά κατασχεθέντος ακινήτου, κατ' άρθρο 998 § 6 ΚΠολΔ, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 857επ, 858, σημ. 4 (εφεξής Ευθυμίου, ΕφΑΔΠολΔ 2019, αριθμός σελίδας). Για το ότι η «ελεύθερη πώληση» του ήδη καταργηθέντος άρθρ. 966 § 2 ΚΠολΔ δεν αποτελούσε ούτε «εκούσιο πλειστηριασμό», βλ. Γέσιου-Φαλτσή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσεως, Ειδικό Μέρος Ια³ (2018), § 59, αριθ. 113, σ. 518. Νίκα, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσεως ΙΙ² (2018), § 48, αριθ. 56, σ. 422, σημ. 107.

(5) Η «ελεύθερη πώληση» του άρθρ. 966 § 2 ΚΠολΔ αποτελούσε ρυθμιστικό μέτρο της εκτέλεσης και, ως εντεταγμένο στην εκτελεστική διαδικασία και διενεργούμενο από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού υπό την ιδιότητά του ως οργάνου της εκτέλεσης, είχε χαρακτηριστεί ως «πλειστηριασμός με ελεύθερη πώληση» (ΑΠ 1343/2008, ΝοΒ 2009. 141) και αποτελούσε αναγκαστική εκποίηση που εξομοιωνόταν με αναγκαστικό πλειστηριασμό. Μάξης, «Ελεύθερη εκποίηση» κατασχεμένου πράγματος, ΝοΒ 1980. 607. Μπρίνιας, Αναγκαστική Εκτέλεσις ΙV² (ανατ.), άρθρ. 966, σ. 935 και άρθρ. 1003, σ. 1790, 1792. Νίκας, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσεως ΙΙ² (2018), § 48, αριθ. 56, σ. 422, σημ. 107. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Νικολόπουλος), ΚΠολΔ ΙΙ (2000), άρθρ. 966, αριθ. 8 και άρθρ. 1021, αριθ. 4 Γιαννόπουλος, Διόρθωση της κατασχετήριας έκθεσης και της τιμής πρώτης προσφοράς στον πλειστηριασμό (2013), σ. 105, 146. Αρβανιτάκης, Περί του (καταργητέου) άρθρου 998 § 6 ΚΠολΔ, ΕΠολΔ 2019. 500επ, 501 (εφεξής Αρβανιτάκης, ΕΠολΔ 2019, αριθμός σελίδας). ο ίδιος, ενημ. σημ. στη ΜΠρΘεσ 30257/2003, Αρμ 2004. 586. Μπότσαρης, Ο θεσμός της ελεύθερης εκποίησης κατασχεμένων ακινήτων ύστερα από δικαστική απόφαση σύμφωνα με το άρθρο 998 § 6 ΚΠολΔ, ΕφΑΔΠολΔ 2021. 241επ, 243 (εφεξής Μπότσαρης, ΕφΑΔΠολΔ 2021, αριθμός σελίδας). Ευθυμίου, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 858.

(1) Η διάταξη εισήχθη με το άρθρ. 1 (9) § 4 ν. 4335/2015 και παρέμεινε αναλλοίωτη με το άρθρ. 207 § 15 ν. 4512/2018, παρά την αναθεώρηση του άρθρ. 998 ΚΠολΔ. Με το άρθρ. 119 § 1 περ. β' ν. 4842/2021, η διάταξη είχε καταργηθεί από την 1η.1.2022. Ωστόσο, επανήλθε σε ισχύ έως την «31η.12.2022» με το άρθρ. 20 § 3 ν. 4912/2022 (ΦΕΚ Α' 59/17.3.2022), όπως στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρ. 46 ν. 4947/2022 (ΦΕΚ Α' 124) σύμφωνα με την οποία «Η κατάργηση της § 6, κατά την ως άνω ημεροχρονολογία, δεν θίγει το κύρος εκκρεμών, κατά τον χρόνο της κατάργησής της, διαδικασιών».

(2) Του ήδη καταργηθέντος με τον ν. 4842/2021 άρθρ. 966 § 2 ΚΠολΔ, καθώς και του προϊσχύσαντος του ν. 4335/2015 άρθρ. 966 § 3 ΚΠολΔ.

της πώλησης αυτής, στον βαθμό συστηματικής ένταξης της ρύθμισης στο σύστημα των διατάξεων περί πλειστηριασμού ακινήτων και των συνεπειών του, ιδίως δε στον σκοπό που θάηπει η ειδική ρύθμιση της § 6 του άρθ. 998 ΚΠολΔ.

[12] Οι αιτιολογικές εκθέσεις των ν. 4335/2015 (με τον οποίο εισήχθη το άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ) και ν. 4512/2018 (ο οποίος διατήρησε σε ισχύ τη διάταξη αυτή αναλλοίωτη) δεν περιείχαν αιτιολογικές σκέψεις για τη συγκεκριμένη ρύθμιση⁶. Έτσι, για να την ερμηνεύσουν, θεωρία⁷ και νομολογία⁸ εστίασαν στη μέχρι τη θέσπιση του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ μόνη γνωστή μορφή ελεύθερης εκποίησης του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ και κατέληξαν, παρά την επιμέρους εύλογη κριτική ως προς τη σκοπιμότητα της διάταξης⁹, στο ότι αποτελεί και αυτή μορφή αναγκαστικού πλειστηριασμού (δηλαδή δεν αποτελεί ούτε μορφή εκούσιου πλειστηριασμού, αλλήλ ούτε και μορφή «ελεύθερης» πώλησης). Παρά τις επιμέρους ρυθμιστικές διαφοροποιήσεις των δύο μορφών «ελεύθερης πώλησης» του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ από την αντίστοιχη του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ¹⁰,

δεν εντοπιζόταν οποιαδήποτε ερμηνευτική ένδειξη που να τις διαφοροποιεί¹¹.

[13] Κι απ' αυτή ακόμα την αυτόνομη ερμηνεία του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ¹² μπορούν να εξαχθούν ασφαλή συμπεράσματα ανάλογα εκείνων που είχαν διατυπωθεί στο πλαίσιο της διάταξης του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ, χωρίς να είναι απολύτως αναγκαία η ερμηνευτική ταύτιση των δύο διατάξεων. Ειδικότερα, παρατηρούνται τα ακόλουθα: (α) Συστηματικά η ρύθμιση της § 6 είναι ενταγμένη στη διάταξη του άρθ. 998 ΚΠολΔ για τον πλειστηριασμό ακινήτου. Αξιοσημείωτο είναι ότι έχει τεθεί στο τέλος της, ως η δεύτερη κατά σειρά ρύθμιση που επιτρέπει κατόπιν δικαστικής άδειας συγκεκριμένη παρέκκλιση από την προγραμματισμένη διεξαγωγή του¹³. Επομένως, συμπεραίνεται ότι πρόκειται για ειδική και μάλιστα εξαιρετική ρύθμιση υπό την έννοια ότι, εφόσον η ελεύθερη πώληση του κατασχεμένου ακινήτου δεν διαταχθεί από το δικαστήριο, ή αυτή διαταχθεί αλλήλ δεν ολοκληρωθεί εμπροθέσμως, ο πλειστηριασμός διενεργείται κανονικά. Ως εκ τούτου, είναι εύστοχη η παρατήρηση ότι η ελεύθερη πώληση λειτουρ-

(6) *Αρβανιτάκης*, ΕΠολΔ 2019. 500.

(7) *Γέσιου-Φαλτσή*, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως, Ειδικό Μέρος Πα³ (2018), § 59, αριθ. 114α, σ. 532 («...πρέπει να ισχύσουν κατά τα άλλα όσα αναφέρθηκαν σχετικά με τα άρθρα 966 § 2 και 1003 § 4»). *Αρβανιτάκης*, ΕΠολΔ 2019. 502, 506. *Μπότσαρης*, ΕφΑΔΠολΔ 2021. 243. *Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος*, Ελεύθερη εκποίηση κατασχεθέντος ακινήτου κατ' άρθρο 998 § 6 ΚΠολΔ, Προϋποθέσεις και διαδικασία εκποίησης, Αταξίες της διαδικασίας και ενεργητική νομιμοποίηση προς άσκηση ανακοπής άρθρου 933 ΚΠολΔ, Αρμ 2021. 1080επ, 1083 (εφεξής *Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος*, Αρμ 2021, αριθμός σελίδας). *Ευθυμίου*, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 859.

(8) ΜΠρΑθ 4402/2022, αδημ. ΜΠρΧίου 206/2022, sakkoulas online. ΜΠρΚερκ 361/2022, ΝοΒ 2022. 859. ΜΠρΚερκ 362/2022, ΝοΒ 2022. 863, σχολ. *Τσαχιρίδη*. ΜΠρΑθ 5120/2021, αδημ. ΜΠρΧίου 182/2020, Αρμ 2021. 989. ΜΠρΙωαν 174/2017, <www.prosyde.gr/archives/2307>. ΕιρΜαραθ 4/2022, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

(9) Βλ. ιδίως *Αρβανιτάκη*, ΕΠολΔ 2019. 500επ. *Κεραμεύ/Κονδύλη/Νίκα* (-*Κιουπτσίδου-Στρατουδάκη*), ΚΠολΔ² (2020), άρθ. 998, αριθ. 3. *Στ. Πανταζόπουλο*, Αναγκαστική Εκτέλεση² (2022), σ. 566.

(10) (α) Η «ελεύθερη πώληση» του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ δεν εξαρτάται από τη διεξαγωγή άκαρπων πλειστηριασμών ελλείψει πλειοδοτικού ενδιαφέροντος, αλλά αντιθέτως ζητείται και διενεργείται πριν καν διενεργηθεί ο πρώτος πλειστηριασμός (*Αρβανιτάκης*, ΕΠολΔ 2019. 502. *Ευθυμίου*, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 863. ΜΠρΑθ 4569/2020, αδημ.). (β) Την «ελεύθερη πώληση» του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ νομιμοποιείται να την ζητή-

σει ο καθ' ου η εκτέλεση, σε αντίθεση με την πώληση του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ [ΜΠρΤρικ 842/2000, ΑρχΝ 2001. 565. *Νίκας*, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως ΙΙ² (2018), § 48, αριθ. 54, σ. 421, σημ. 99: «... [έ]ννομο συμφέρον για την υποβολή της αιτήσεως του άρθρου 966 § 2 δεν δικαιολογεί ο καθ' ου η εκτέλεση, αφού το συμφέρον του δεν είναι έννομο αντιστρατεύεται τα νόμιμα συμφέροντα των δανειστών να επιτευχθεί όσο το δυνατόν μεγαλύτερο πλειστηρίασμα...»]. (γ) Το τμήμα της πώλησης του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ δεν μπορεί να εξοφληθεί με δόσεις, σε αντίθεση με την εκποίηση του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ [*Γέσιου-Φαλτσή*, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως, Ειδικό Μέρος Πα³ (2018), § 59, αριθ. 114, σ. 532. *Ευθυμίου*, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 864].

(11) ΜΠρΙωαν 174/2017, <<http://www.prosyde.gr/archives/2307>>. *Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος*, Αρμ 2021. 1083. Γι' αυτό και στη νομολογία απαντά η φράση ότι «Ο νομοθέτης [του ν. 4335/2015] (...) ανέσυρε από την εργαλειοθήκη του τη (...) δυνατότητα ελεύθερης εκποίησης του κατασχεθέντος ακινήτου, προσδίδοντας σ' αυτήν τον νομοθετικό μανδύα του άρθρου 998 § 6 ΚΠολΔ» (ΜΠρΑθ 4402/2022, αδημ. ΜΠρΑθ 5120/2021, αδημ. ΜΠρΧίου 1982/2020, Αρμ 2021. 989).

(12) Πρβλ. *Αρβανιτάκη*, ΕΠολΔ 2019. 504: η προσέγγιση και η ερμηνεία του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ θα πρέπει να έχει δική της φιλοσοφία, απολύτως ανεξάρτητη απ' αυτήν του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ.

(13) Η αμέσως προηγούμενη διάταξη του άρθ. 998 § 5 ΚΠολΔ προβλέπει την υπό προϋποθέσεις τμηματική πώληση του κατασχεμένου.

Γνωμοδοτήσεις

γεί παράλληλα προς τον πλειστηριασμό και όχι ως υποκατάστατό του, όπως συνέβαινε στο πλαίσιο του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ¹⁴, καθώς, κατά την πειστικότερη άποψη, οδηγεί σε βελτίωση των όρων του πλειστηριασμού με την επίτευξη υψηλότερου τιμήματος-πλειστηριάσματος από την τιμή πρώτης προσφοράς¹⁵.

- (β) Το υπό εκποίηση πράγμα παραμένει κατασχεθέν μέχρι την ολοκλήρωση της εκποίησης¹⁶, αφού επί αποτυχίας της απόπειρας ελεύθερης πώλησης θα ήταν ανέφικτη η διενέργεια του προβλεπόμενου από τη διάταξη προγραμματισμένου πλειστηριασμού.
- (γ) Σύμφωνα με το άρθ. 513 ΑΚ ουσιώδη στοιχεία της πώλησης είναι το πράγμα, το τίμημα και η συμφωνία των μερών για μετάθεση της κυριότητας και πληρωμή του τιμήματος¹⁷. Η σύναψη μιας σύμβασης πώλησης αφήνεται αποκλειστικά στην εξουσία των ενδιαφερομένων, οι οποίοι καθορίζουν τους όρους και τις προϋποθέσεις της. Όμως, στην περίπτωση της κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ «ελεύθερης» πώλησης κυρίαρχο ρόλο δεν έχουν οι συμβαλλόμενοι, αλλά το δικαστήριο, το οποίο υποκαθιστώντας την ελεύθερη βούληση των μερών χορηγεί ή αρνείται την άδεια εκποίησης του ακινήτου με τίμημα που ορίζει το ίδιο και όχι τα μέρη και μάλιστα αποκλειστικώς της δυνατότητας εξόφλησης με δόσεις¹⁸. Το ύψος του τιμήματος δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο διαπραγματεύσεως¹⁹ και

κατά πειστικότερη άποψη ούτε και αντικείμενο ανταγωνισμού μεταξύ πλειόνων ενδιαφερομένων²⁰.

- (δ) Η «ελεύθερη» εκποίηση διενεργείται από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού, του οποίου η συμμετοχή δεν δικαιολογείται υπό καθεστώς ελεύθερης πώλησης. Αντιθέτως, η σύμπραξη του δικαιολογείται ως τέτοια οργάνου της εκτέλεσης, ώστε να βεβαιώσει την ολοκλήρωση της πώλησης, την εμπρόθεσμη πλήρη και ολόσχερη αποπληρωμή του τιμήματος (αφού σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης διενεργεί τον προγραμματισμένο πλειστηριασμό), καθώς επίσης να συντάξει εν συνεχεία πίνακα κατάταξης των αναγγελθέντων δανειστών και διανομής του πλειστηριάσματος²¹.

- [14] Οι ανωτέρω παρατηρήσεις συνηγορούν υπέρ της εκδοχής που έχει γίνει δεκτή από τη σχετική θεωρία και νομολογία (και μάλιστα χωρίς αντίλογο) ότι η ελεύθερη πώληση του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ έχει τον χαρακτήρα αναγκαστικής εκποίησης και όχι εκούσιου πλειστηριασμού, με αποτέλεσμα η ελεύθερη πώληση να υπεισέρχεται στη θέση του προγραμματισμένου –αλλά εν τέλει μη διενεργηθέντος– πλειστηριασμού με τον οποίο εξομοιώνεται από την άποψη των έννομων συνεπειών. Ειδικότερα:
- (α) Η ελεύθερη πώληση διέπεται κατ' αρχήν από τις διατάξεις περί αναγκαστικού πλειστηριασμού, στο μέτρο που προσαρμόζονται προς την ειδική διαδικασία της ελεύθερης πώλησης²².
- (β) Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού συντάσσει κατακυρωτική έκθεση και χορηγεί στον αγοραστή περίληψη της²³.

(14) Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021. 1083.

(15) ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ. ΕιρΜαραθ 4/2022, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· Αρβανιτάκης, ΕΠολΔ2019. 503, 506, ο οποίος παρατηρεί ότι «η όλη δομή του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ, αντίθετα από το άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ (...), οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η επέμβαση του δικαστηρίου στη διάταξη αυτή μπορεί να είναι αποκλειστικά προς τη δια της ελεύθερης εκποίησης βελτίωση των όρων του υπό διενέργεια πλειστηριασμού, ο οποίος και κατά νόμο (άρθ. 998 § 6 εδ. γ' ΚΠολΔ) θα ακολουθήσει, αν δεν ευδοκιμήσει εν τέλει η ελεύθερη πώληση. Αντίθετα, η διάταξη αυτή θα ήταν απολύτως κενή περιεχομένου, αν η ελεύθερη πώληση είχε ορισθεί με όρους μειωμένους σε σχέση με τον επικείμενο πλειστηριασμό, λ.χ. με τιμή πώλησεως χαμηλότερη αυτού, αφού, αν η ρευστοποίηση απέτυχε μέσω της ελεύθερης πώλησεως με χαμηλότερη τιμή, πώς θα μπορούσε να ευδοκιμήσει μέσα ημέρες μετά πλειστηριασμός με υψηλότερη τιμή».

(16) Έτσι (με επιχείρημα από το άρθ. 966 ΚΠολΔ) και οι Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021. 1084.

(17) Βλ. ΑΠ 1834/2013, ΝοΒ 2014. 635· ΑΠ 16/2009, ΕλλΔνη 2009. 521.

(18) Βλ. ανωτ. σημ. 10, περ. (γ).

(19) Μπότσαρης, ΕφΑΔΠολΔ 2021. 243.

(20) Βλ. κατωτ. § [30].

(21) Για την κατάταξη των αναγγελθέντων δανειστών και τη διανομή του τιμήματος ως πλειστηριάσματος, βλ. ΜΠρΑθ 4402/2022, αδημ. ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ. ΜΠρΚερκ 361/2022, ΝοΒ 2022. 859· ΜΠρΚερκ 362/2022, ΝοΒ 2022. 863, σχολ. Τσαχιρίδη· ΜΠρΧίου 206/2022, sakkoulas online· ΜΠρΑθ 5120/2021, αδημ. ΜΠρΧίου 182/2020, Αρμ 2021. 989· ΜΠρΙωαν 174/2017, <www.prosyde.gr/archives/2307>· Σταματόπουλο/Γιαννόπουλο, Αρμ 2021. 1084· Ευθυμίου, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 862.

(22) ΜΠρΧίου 206/2022, sakkoulas online· ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ. («κανόνες αναγκαστικής εκτέλεσης»)· Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021. 1083, 1086· Ευθυμίου, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 859-860.

(23) ΜΠρΑθ 4402/2022, αδημ. ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ. ΜΠρΚερκ 361/2022, ΝοΒ 2022. 859· ΜΠρΚερκ 362/2022, ΝοΒ 2022. 863, σχολ. Τσαχιρίδη· ΜΠρΧίου 206/2022, sakkoulas online· ΜΠρΑθ 5120/2021, αδημ. ΜΠρΙωαν 174/2017, <www.prosyde.gr/archives/2307>· Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021. 1083· Μπότσαρης, ΕφΑΔΠολΔ 2021. 243.

- (γ) Σε περίπτωση που υπεισέλθουν αταξίες κατά τη διεκτέλεση της ελεύθερης πώλησης ή στα επόμενα στάδιά της, η προσβολή της περιλήψης κατακυρωτικής έκθεσης του κατασχεθέντος ακινήτου γίνεται με ανακοπή του άρθ. 933 ΚΠολΔ²⁴, όπως ακριβώς και στην περίπτωση του αναγκαστικού πλειστηριασμού.
- (δ) Η ελεύθερη εκποίηση, μάλιστα δε η προκαταβολή του τιμήματος, επιφέρει απόσβεση των υποθηκών και των προσημειώσεων, που είναι εγγεγραμμένες επί του ακινήτου κατ' άρθ. 1005 § 3 ΚΠολΔ²⁵.

[15] Ενόψει όλων των ανωτέρω, η στο πλαίσιο του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ εξομοίωση του αγοραστή με υπερθεματιστή είναι αναμφισβήτητη. Και τούτο, διότι από όσα προαναφέρθηκαν, εφόσον η κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ πώληση επέχει θέση αναγκαστικής εκποίησης και η μεταβίβαση επέχει θέση κατακύρωσης, η εφαρμογή της διάταξης των άρθ. 1005, 1008 και 1009 ΚΠολΔ στην κατ' άρθ. 998 § 6 ελεύθερη πώληση γίνεται δεκτή ως περίπου αυτονόητη συνέπεια της εξομοίωσής της με αναγκαστικό πλειστηριασμό²⁶.

[16] Με τη διάταξη του άρθ. 1009 ΚΠολΔ, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4335/2015, η μίσθωση για την άσκηση επιχείρησης εντός του εκποιούμενου ακινήτου δεν δεσμεύει τον υπερθεματιστή, ακόμα και αν η μίσθωση προϋπήρχε της κατάσχεσης (ηρβλ. 997 § 1 εδ. β'-δ' ΚΠολΔ). Έτσι, ο υπερθεματιστής έχει το δικαίωμα, μετά την από εκείνον κτήση του μισθίου ακινήτου και εκ του νόμου υπεισέλυσή του στη μίσθωση είτε να καταγγείλει τη μίσθωση είτε να την αποδεχτεί. Το δικαίωμα καταγγελίας είναι τυπικά απρόθεσμο²⁷, αφού το άρθ. 1009

ΚΠολΔ δεν προβλέπει προθεσμία άσκησης, όπως το άρθ. 997 § 1 εδ. β' ΚΠολΔ. Εντούτοις, άσκηση καταγγελίας μετά την παρέλευση ικανού χρονικού διαστήματος από τη μεταγραφή της περιλήψης της κατακυρωτικής έκθεσης σε συνδυασμό με πρόσθετα περιστατικά (π.χ. διαβεβαιώσεις του νέου κτήτορα περί μη άσκησης του δικαιώματος καταγγελίας) μπορεί να θεμελιώσει καταχρηστική άσκηση δικαιώματος²⁸, κάτι που ασφαλώς δεν στοιχειοθετείται όταν ο υπερθεματιστής ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας αμέσως, δηλαδή δε μάλιστα όταν έχει εκφράσει και πριν την καταγγελία την πρόθεσή του προς τούτο.

[17] Με την πριν τον ν. 4335/2015 ισχύουσα διάταξη του άρθ. 1009 ΚΠολΔ και με τη σε αυτή περιεχόμενη παραπομπή στο άρθ. 614 ΑΚ, ο νόμος παρέχει γενική προστασία στις μισθώσεις που είχαν συναφθεί σε μίσθιο ακίνητο πριν αυτό κατασχεθεί, με αποτέλεσμα ο υπερθεματιστής να μην δικαιούται να αποβάλει τον μισθωτή παρά μόνο με τις προϋποθέσεις του άρθ. 615 ΑΚ. Η δε προστασία του μισθωτή εμπορικής μίσθωσης ήταν απόλυτη, αφού μετά την κατάργηση του άρθ. 7 § 1 ν. 813/1978²⁹ που προέβλεπε την εφαρμογή στις εμπορικές μισθώσεις των άρθ. 614-618 ΑΚ και 1009 ΚΠολΔ, και αυτό ακόμα το περιθώριο αποβολής του μισθωτή μέσω των όρων του άρθ. 615 ΑΚ αποκλείστηκε³⁰. Το προπεριγραφέν νομοθετικό καθεστώς προστασίας του μισθωτή επιχείρησης εξέθρεψε φαινόμενα καταστρατήγησης του νόμου με τη σύναψη πολυετών (και μάλιστα συχνά εικονικών) μισθώσεων επιχειρήσεων και παραγωγικών μονάδων (ξενοδοχείων, εργοστασίων κ.ά.)³¹ που είχαν ως αποτέλεσμα την αποτροπή υποψήφιων αγοραστών να συμμετέχουν σε πλειστηριασμούς ακινήτων ήδη μισθωμένων κατά τον χρόνο κατάσχεσής τους.

(24) ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ. ΜΠρΧίου 206/2022, sakkoulas online- Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021. 1084· *Ευθυμίου*, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 858-859.

(25) ΜΠρΚερκ 361/2022, ΝοΒ 2022. 859· ΜΠρΚερκ 362/2022, ΝοΒ 2022. 863, σχολ. Τσαχιρίδη ΜΠρΧίου 206/2022, sakkoulas online- ΜΠρΙωαν 174/2017, <www.prosyde.gr/archives/2307>· *Ευθυμίου*, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 862· *Μπότσαρης*, ΕφΑΔΠολΔ 2021. 243· *Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος*, Αρμ 2021. 1083. Το ίδιο δέχθηκε στην εξεταζόμενη περίπτωση και ο Υποθηκοφύλακας Χερσονήσου Ηρακλείου, όπως αποδεικνύεται από το με αριθ. πρωτ. */19.7.2022 Πιστοποιητικό Εξάλειψης.

(26) Βλ. έτσι ήδη ΜΠρΙωαν 174/2017, <www.prosyde.gr/archives/2307>· *Σταματόπουλο/Γιαννόπουλο*, Αρμ 2021. 1083· *Ευθυμίου*, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 862· *Μπότσαρη*, ΕφΑΔΠολΔ 2021. 243.

(27) *Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κιουπτσίδου-Στρατουδάκη)*, ΚΠολΔ² (2020), άρθ. 1009, αριθ. 1· *Κατράς*, Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις³ (2020), σ. 364.

(28) *Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κιουπτσίδου-Στρατουδάκη)*, ΚΠολΔ² (2020), άρθ. 1009, αριθ. 1.

(29) Με το άρθ. 3 ν. 1229/1982.

(30) ΟλομΑΠ 6/2004, ΕλλΔνη 2004. 702, αντιθ. σημ. *Κατράς* = ΕΔΠολ 2004. 151 = ΧρΙΔ 2004. 714 = Δ 2004. 1293, αντιθ. παρ. *Μπέη* = ΔΕΕ 2004. 928, παρ. *Τσούμα*· ΑΠ 306/2014, areiospagos.gr· βλ. και *Κορνηλάκη/Αρχανιωτάκη*, Το ζήτημα της εφαρμογής ή μη των άρθ. 614-618 ΑΚ στις επαγγελματικές μισθώσεις, ΝοΒ 2004. 1346π.

(31) *Μάξης*, Η νέα αναθεώρηση του ΚΠολΔ με τον ν. 4335/2015 - Κριτικές παρατηρήσεις και προτάσεις, ΝοΒ 2015. 2213επ, 2221επ· *Γέσιου-Φαλτσή*, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσης, Ειδικό Μέρος Πα³ (2018), § 61, αριθ. 77, σ. 685-686· *Νίκας*, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσης, Π² (2018), § 49, αριθ.44· *Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κιουπτσίδου-Στρατουδάκη)*, ΚΠολΔ² (2020), άρθ. 1009, αριθ. 1· ΜΠρΘεσ 12259/2018, ΕλλΔνη 2019. 535.

Γνωμοδοτήσεις

[18] Ο νομοθέτης του ν. 4335/2015, ενεργώντας υπό συνθήκες επαπειλούμενης άτακτης χρεωκοπίας της χώρας³², μεταξύ των σκοπών του είχε την αντιμετώπιση της κρίσης χρέους του τραπεζικού συστήματος από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια. Στο πλαίσιο αυτό, επεδίωκε να διαμορφώσει συνθήκες που θα ευνοούσαν την αναγκαστική εκποίηση κατασχεμένων περιουσιακών στοιχείων οφειλετών και μέσω αυτής της εκποίησης την απομείωση του ανεξόφλητου χρέους προς τις τράπεζες. Συνθήκες τέτοιες ασφαλώς διαμορφώνονται με μέτρα ενίσχυσης του πλειοδοτικού ενδιαφέροντος που με τη σειρά του οδηγεί σε ικανοποίηση των απαιτήσεων (και) των θεσμικών δανειστών (τραπεζών), κάτι που δεν θα μπορούσε να συμβεί διατηρουμένου του προϊσχύσαντος καθεστώτος πλήρους προστασίας των εμπορικών μισθώσεων. Υπ' αυτές τις περιστάσεις ο νομοθέτης στάθμισε τα εκατέρωθεν συμφέροντα, αφενός των δανειστών και υπερθεματιστών, αφετέρου των επιχειρηματιών μισθωτών και πρόταξε τα συμφέροντα των

(32) Βλ. ΤρΕφΑθ 3087/2017, ΝοΒ 2017. 2087, 2088: «Ο νόμος αυτός ψηφίστηκε υπό δραματικές συνθήκες μετά την επιβολή καθεστώτος Κεφαλαιακού Ελέγχου (Capital control) στις τράπεζες και σε εφαρμογή της από 12.7.2015 απόφασης της Συνόδου των Αρχηγών Κρατών της Ευρωζώνης που κυρώθηκε με τον νόμο 4334/16.7.2015 και αφού η Ελλάδα στο πλαίσιο της συμφωνίας αυτής ανέλαβε την υποχρέωση να υιοθετήσει μέχρι τις 22.7.2015 (δηλαδή σε 10 ημέρες) Σχέδιο Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, το οποίο συμφωνήθηκε λόγω των ασφυκτικών χρονικών περιθωρίων να είναι το σχέδιο που είχε καταθέσει στη Βουλή των Ελλήνων η σχετική νομοπαρασκευαστική επιτροπή τον Νοέμβριο του 2014». Την εσπευσμένη ψήφιση του σχετικού νομοσχεδίου, εμμέσως πλην σαφώς, συννομολογεί ο νομοθέτης στο προοίμιο (Α. Επί της αρχής) της ΑιτΕκθ ν. 4335/2015 (ΚΝοΒ 2015. 760) ως εξής: «Με την από 12.7.2015 Απόφαση της Συνόδου των Αρχηγών των κρατών μελών της Ευρωζώνης που κυρώθηκε με τον υπ' αριθ. 4334/16.7.2015 νόμο (Α' 80) "Επείγουσες ρυθμίσεις και σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης (ΕΜΣ)", η Ελληνική Δημοκρατία δεσμεύτηκε, με τη σύμφωνη γνώμη των θεσμών, να υιοθετήσει μέχρι την 22α Ιουλίου 2015 Σχέδιο Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Η Ελληνική Δημοκρατία συνεργαζόταν με τους θεσμούς προς εξεύρεση κοινής και αποδεκτής λύσεως και προς τούτο έχει συστήσει Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή για την τροποποίηση του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Όμως, λόγω των ασφυκτικών χρονικών περιθωρίων το μοναδικό κείμενο το οποίο έχει λάβει τη σύμφωνη γνώμη των θεσμών είναι το σχέδιο νόμου "Τροποποιήσεις στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας" που έχει κατατεθεί στη Βουλή των Ελλήνων τον Νοέμβριο του 2014».

πρώτων³³. Στη νομολογία³⁴ εύστοχα συνοψίστηκε η αναγκαιότητα θέσπισης του άρθ. 1009 ΚΠολΔ ως εξής: «*Η νέα μορφή του άρθ. 1009 ΚΠολΔ και ο περιορισμός της εφαρμογής της διάταξης στα επιχειρηματικά ακίνητα συνιστά πρόσφορη και αναγκαία επέμβαση στην οικονομική ελευθερία των μερών για την άρση των ως άνω καταχρηστικών πρακτικών και την ταχύτερη και αποτελεσματικότερη απονομή δικαιοσύνης μέσω της ορθής και σε εύλογο χρόνο ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης. Η ρυθμιστική λειτουργία που κλήθηκε η νέα διάταξη να επιτελέσει δεν προέκυψε όπως αναλήθηκε αναίτια· το αντίθετο, λειτουργεί εξισορροπτικά ανάμεσα στα συμφέροντα των μισθωτών εμπορικών ακινήτων και στην ικανοποίηση των περιουσιακών δικαιωμάτων των δανειστών και του υπερθεματιστή, με ταυτόχρονη ανάδειξη της επενδυτικής λειτουργίας του πλειστηριασμού. Με δεδομένη δε την πάγια θέση της νομολογίας ότι το συνταγματικό δικαίωμα ιδιοκτησίας και περιουσίας δύναται να περιοριστεί για λόγους δημοσίου συμφέροντος εφόσον δεν προσκρούει ο περιορισμός στις συνταγματικές αρχές της ισότητας και της ελευθερίας του ατόμου, ο ως άνω περιορισμός της οικονομικής ελευθερίας εκ του άρθ. 1009 ΚΠολΔ καθίσταται δικαιολογημένος και εύλογος, καθώς δεν εξασφαλίζει μόνο το προσωπικό όφελος του υπερθεματιστή και των δανειστών, αλλά εξυπηρετεί τον συγκερασμό και την εξισορρόπηση των ανατιθέμενων συμφερόντων τους με απώτερο σκοπό την ταχύτερη και αποτελεσματικότερη απονομή της δικαιοσύνης και την προαγωγή της εθνικής οικονομίας». Η ως άνω ρυθμιστική (και σταθμισμένη) παρέμβαση του νομοθέτη εις βάρος των ενοχικών δικαιωμάτων των μισθωτών, προκειμένου να εξυπηρετηθεί ο σκοπός της επαναθερμανσης του πλειοδοτικού ενδιαφέροντος για ακίνητα, με όλες τις ευεργετικές συνέπειές του για την Εθνική Οικονομία δεν είναι ούτε υπέρμετρα, ούτε ξένη προς το δικαϊκό μας σύστημα³⁵.*

(33) Νίκας, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσεως Π² (2018), § 49, αριθ. 44, σ. 464· Κεραμείς/Κονδύλης/Νίκας (-Κιουπτσίδου-Στρατουδάκη), ΚΠολΔ² (2020), άρθ. 1009, αριθ. 1.

(34) ΜΠρΘεσ 12259/2018, ΕλλΔνη 2019. 535.

(35) Σε άλλες έννομες τάξεις, με εγγύτατη συγγένεια προς τη δική μας, όπως λ.χ. η Γερμανική ή η Αυστριακή, ο πλειστηριασμός αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας, δηλαδή αποσβένει και όλα τα τυχόν εμπράγματα δικαιώματα τρίτων επί του πλειστηριαζόμενου πράγματος (λ.χ. και ιδίως: την κυριότητα τρίτου επί του πλειστηριασθέντος ακινήτου). Δηλαδή, άλλες έννομες τάξεις, προκειμένου να καταστήσουν ελκυστικό τον πλειστηριασμό τον θωρακίζουν πλήρως και από τυχόν διεκδικήσεις του πλειστηριασθέντος πράγματος, επί θυσία ακόμα και εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων. Στην ελληνική έννομη τάξη, η διεκδίκηση μετά τον πλειστη-

[19] Σε μεταγενέστερο χρόνο, μετά τη χαλάρωση των μέτρων δημοσιονομικής πειθαρχίας, ο νομοθέτης βελτίωσε τη θέση του μισθωτή αυξάνοντας τον χρόνο προμήνυσης της καταγγελίας από δύο σε έξι μήνες³⁶, χωρίς όμως να μεταβάλει την ως άνω βασική νομοθετική επιλογή, δηλαδή τη χορήγηση δικαιώματος καταγγελίας της μίσθωσης επιχείρησης³⁷ στον υπερθεματιστή. Επομένως, μετά τον ν. 4335/2015 εγκαταλείφθηκε οριστικά το καθεστώς προστασίας των εμπορικών μισθώσεων που είχαν συναφθεί πριν την κατάσχεση³⁸. Αυτή ήταν μια ρητή, ενσυνείδητη, αλλά και απολύτως ανεπίληπτη νομοθετική επιλογή, την οποία ουδείς μπορεί να αμφισβητήσει ή να παρακάμψει δήθεν «ερμηνευτικά».

[20] Η προαναφερθείσα στην § [18] ratio του ισχύοντος άρθ. 1009 ΚΠολΔ έχει κοινό τόπο εφαρμογής σε όλες τις περιπτώσεις αναγκαστικής εκποίησης μισθωμένων ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της –μόνον κατ' όνομα «ελεύθερης», αλλά στην πραγματικότητα– αναγκαστικής εκποίησης του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ³⁹. Και τούτο, διότι πρώτον η γενεσιουργός αιτία που οδήγησε στη νομοθετική πρωτοβουλία υπέρ του υπερθεματιστή είναι κοινή σε κάθε περίπτωση αναγκαστικώς κατασχεμένου ακινήτου ανεξαρτήτως του τρόπου που το ακίνητο αυτό τελικώς θα εκποιηθεί. Επομένως, δεν υπάρχει λόγος δυσμενούς αντιμετώπισης του αγοραστή κατασχεθέντος ακινήτου κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ έναντι του υπερθεματιστή αναγκαστικού πλειστηριασμού· δεύτερον η ρύθμιση του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ εντάχθηκε σε μία σειρά ρυθμίσεων αναμόρφω-

σης του δικαίου της αναγκαστικής εκτέλεσης που σκοπό είχαν, μεταξύ άλλων, την αναθέρμανση και ενίσχυση του πλειοδοτικού ενδιαφέροντος και εν τέλει την ικανοποίηση των απαιτήσεων (και) των θεσμικών δανειστών (τραπεζών, οι οποίες κατά τη διάρκεια της κρίσης χρέους βρέθηκαν σε άμεσο και σοβαρό κίνδυνο, με προφανείς περαιτέρω κινδύνους για την Εθνική Οικονομία). Στο μέτρο που στις διαδικασίες του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ εμπλέκονται θεσμικοί δανειστές, η ανάγκη εφαρμογής του άρθ. 1009 ΚΠολΔ στις διαδικασίες αυτές είναι δεδομένη.

[21] Ως εκ τούτου, ο κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ αγοραστής κατασχεθέντος ακινήτου έχει τα δικαιώματα που έχει ο υπερθεματιστής του αναγκαστικού πλειστηριασμού, αφού μόνο με αυτήν την εκδοχή εξυπηρετείται ο προαναφερθείς νομοθετικός σκοπός. Αντιθέτως, εάν κάθε υποψήφιος αγοραστής είχε ακόμα και την υποψία ότι επρόκειτο να στερηθεί τα πλήρη δικαιώματα του υπερθεματιστή⁴⁰, εξέχον εκ των οποίων είναι το δικαίωμα του άρθ. 1009 ΚΠολΔ, δεν θα ήταν πρόθυμος να συμμετάσχει στη διαδικασία της ελεύθερης εκποίησης, διότι τότε, εκτός του ότι θα υπήρχε η πιθανότητα να ασκηθεί εναντίον του αγωγή του άρθ. 479 ΑΚ ή το ακίνητο να παραμείνει βεβαρμένο⁴¹, θα υπήρχε και η πιθανότητα να παραμείνει μισθωμένο για επιχείρηση από τον μισθωτή, χωρίς δυνατότητα ελεύθερης επιλογής από τον υπερθεματιστή του τρόπου εκμετάλλευσής του, κάτι που ασφαλώς θα ήταν αντίθετο στον σκοπό του νόμου.

[22] Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η ρύθμιση του άρθ. 1009 εδ. α' ΚΠολΔ που προβλέπει ότι «αν το ακίνητο που πλειστηριάστηκε ήταν μισθωμένο για την άσκηση σε αυτό επιχείρησης, ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση, οπότε αυτή λύεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την καταγγελία» εφαρμόζεται και στην περίπτωση της εκποίησης του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ.

[23] Στην υπό εξέταση περίπτωση, η Υπερθεματίστρια απέκτησε το Ακίνητο με «ελεύθερη» πώληση του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που έθεσε η ΜΠρΑθ */2022. Υπό την ως άνω ιδιότητά της, αμέσως μετά τη μεταγραφή της Περίληψης Κατακυρωτικής Έκθεσης, είχε το δικαίωμα εκ του άρθ. 1009 ΚΠολΔ να καταγγείλει την από 9.4.2013 μίσθωση στο Ακίνητο, όπως

ριασμό περιορίζεται επίσης, αλλά μόνον χρονικά, ήτοι για πέντε χρόνια μετά τον πλειστηριασμό (1020 ΚΠολΔ).

(36) Βλ. τροποποίηση του άρθ. 1009 ΚΠολΔ και διαμόρφωση της ισχύουσας διάταξης με το άρθ. 81 ν. 4842/2021.

(37) Κατά την έννοια του άρθ. 1009 ΚΠολΔ δεν ασκούν επιχείρηση το Δημόσιο και τα ΝΠΔΔ, ενώ, από τις προστατευόμενες μισθώσεις του άρθ. 2 π.δ. 34/1995, δεν αποτελούν επιχείρηση τα δικηγορικά γραφεία, τα ατομικά ιατρεία, οδοντιατρεία και κτηνιατρεία, τα ατομικά γραφεία διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών, τα συμβολαιογραφεία, τα γραφεία δικαστικών επιμελητών και άμισθων υποθηκοφυλακείων, καθώς και τα αναγνωρισμένα φιλανθρωπικά ιδρύματα: Κατράς, Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις³(2020), σ. 364. Αποτελούν όμως επιχειρήσεις κατά την έννοια της ως άνω διάταξης οι μισθώσεις αγροτικού κτήματος ή άλλου προσοδοφόρου ακινήτου ή η επίμορτη αγροληψία: Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κιουπταΐδου-Στρατουδάκη), ΚΠολΔ² (2020), άρθ. 1009, αριθ. 1.

(38) ΠΠρΘεσ 10733/2017, ΕλλΔνη 2018. 829· ΜΠρΘεσ 12259/2018, ΕλλΔνη 2019. 535.

(39) Βλ. ανωτ. §§ [13]-[14].

(40) ΜΠρΓωαν 174/2017, <www.prosyde.gr/archives/2307>-Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021. 1083· Μπότσαρης, ΕφΑΔΠολΔ 2021. 243.

(41) Παρομοίως, αν δεν προβλεπόταν η σύνταξη πίνακα διανομής, ο οφειλέτης θα δικαιούταν να κρατήσει το ποσό του τιμήματος χωρίς να αποπληρωθούν οι οφειλές του. Η όλη διαδικασία θα ήταν άνευ νοήματος.

Γνωμοδοτήσεις

εξάλληλου είχε και τα δικαιώματα του άρθ. 1005 ΚΠολΔ, το οποίο ακριβώς έγινε δεκτό και από τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα που άνευ ετέρου εξάλειψε τα βάρη του ακινήτου⁴². Από τα έγγραφα που τέθηκαν υπ' όψιν μας, η Υπερθεματίστρια εκδήλωσε σαφώς την πρόθεσή της να καταγγείλει τη μίσθωση κατ' αρχάς στις 22.7.2022 και πάντως στις 11.8.2022, οπότε ασκήθηκε επαναληπτική (διορθωτική) καταγγελία, καθώς η προηγούμενη είχε απευθυνθεί στην αρχική Μισθώτρια, η οποία είχε παύσει να υφίσταται λόγω προηγούμενης απορρόφησής της από τη Μισθώτρια. Αντιθέτως, δεν προκύπτει οποιαδήποτε συμπεριφορά της Υπερθεματίστριας ή δήλωση προς τη Μισθώτρια που να υποδηλώνει πρόθεση μη άσκησης της κατ' άρθ. 1009 ΚΠολΔ καταγγελίας ή συνέχισης της μίσθωσης πέραν του χρόνου προειδοποίησης των έξι μηνών που προβλέπει η διάταξη αυτή. Επομένως, δεν προκύπτουν περιστάσεις καταχρηστικής άσκησης της από 11.8.2022 καταγγελίας λόγω αντιφατικής συμπεριφοράς⁴³.

[24] Περαιτέρω, με το άρθ. 48 ν. 4790/2021 (ΦΕΚ Α' 48/31.3.2021) «Η διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων, καθώς και ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων διαμερισμάτων της § 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155), οι οποίες βρίσκονται σε ισχύ κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, παρατείνεται για δύο (2) έτη από την ημερομηνία λήξης αυτών, κατόπιν μονομερούς δήλωσης του μισθωτή, η οποία δεσμεύει τον εκμισθωτή, εφόσον κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσής της δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμες οφειλές από μισθώματα χωρίς να συνυπολογίζονται για τον σκοπό αυτόν ληξιπρόθεσμες οφειλές του Δημοσίου. Η μονομερής δήλωση του μισθωτή υποβάλλεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος». Παρεμφερής και γενική έναντι της αμέσως προηγούμενης ειδικής, η διάταξη του άρθ. 111 του ίδιου ως άνω νόμου⁴⁴. Οι

(42) Βλ. το με αριθ. πρωτ. */19.7.2022 Πιστοποιητικό Εξάλειψης του Υποθηκοφύλακα Χερσονήσου Ηρακλείου.

(43) Βλ. ανωτ. § [16].

(44) «Η διάρκεια των επαγγελματιζόμενων μισθώσεων των επιχειρήσεων, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 (Α' 30) και του άρθρου 13 του ν. 4242/2014 (Α' 50), η λειτουργία των οποίων έχει ανασταλεί με κρατική εντολή στο πλαίσιο των μέτρων για τον περιορισμό και την αντιμετώπιση της διασποράς του κορωνοϊού COVID-19 για τη διαφύλαξη της δημόσιας υγείας, παρατείνεται για διάστημα ίσο με τον χρόνο αναστολής της οικονομικής τους δραστηριότητας, όπως αυτή προκύπτει από τις κανονιστικές πράξεις που έχουν εκδοθεί περί αναστολής δραστηριότητας».

διατάξεις αυτές έχουν μοναδικό αντικείμενο την παράταση της μίσθωσης και δεν προβλέπουν καμία εξαίρεση εφαρμογής του άρθ. 1009 ΚΠολΔ. Τον ν. 4790/2021 ακολούθησε χρονικά ο ν. 4842/2021 (ΦΕΚ Α' 190/13.10.2021) με το άρθ. 81 του οποίου διατηρήθηκε το δικαίωμα του υπερθεματιστή να καταγγείλει τη μίσθωση, αν το μίσθιο ακίνητο που πλειστηριάστηκε στέγαζε επιχείρηση⁴⁵. Και σε εκείνον τον νόμο ούτε η διάταξη του άρθ. 81 ούτε καμία άλλη διάταξη έθεσε οποιαδήποτε εξαίρεση εφαρμογής του άρθ. 1009 ΚΠολΔ επί εμπορικών μισθώσεων που είχαν παραταθεί ή επρόκειτο να παραταθούν με τα άρθ. 48 και 111 ν. 4790/2021⁴⁶.

[25] Από τη διπλή αυτή νομοθετική πρωτοβουλία επιβεβαιώνεται ότι η ως άνω παράταση των μισθώσεων που ενέπιπταν στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του ν.

(45) Στο άρθρο 1009 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας: α) τροποποιείται το πρώτο εδάφιο ως προς την προθεσμία, β) προστίθενται δεύτερο και τρίτο εδάφιο και το άρθρο 1009 διαμορφώνεται ως εξής: «Άρθρο 1009. Αν το ακίνητο που πλειστηριάστηκε ήταν μισθωμένο για την άσκηση σε αυτό επιχείρησης, ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση, οπότε αυτή λύεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την καταγγελία. Αν το ακίνητο που πλειστηριάστηκε ήταν μισθωμένο ως κατοικία, ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση, οπότε η μίσθωση λύεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την καταγγελία. Στην περίπτωση του προηγούμενου εδαφίου, η καταγγελία δεν είναι δυνατή πριν τη συμπλήρωση του προβλεπόμενου στο άρθρο 2 του ν. 1703/1987 (Α' 78) χρονικού διαστήματος. Στην περίπτωση αυτή, η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης εκτελείται κατά του μισθωτή και του υπομισθωτή, καθώς και κατά οποιουδήποτε αντλεί τα δικαιώματά του από αυτούς ή κατέχει το μίσθιο γι' αυτούς». Με το άρθ. 116 § 6 περ. ε' ν. 4842/2021: «το άρθρο 1009... [εφαρμόζεται] για όσους πλειστηριασμούς προσδιοριστούν μετά από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου». Κατ' άρθ. 120 ν. 4842/2021: «Η ισχύς του Μέρους Α' (ενν. τροποποιήσεις στον ΚΠολΔ) και των άρθρων 116 και 119 του Μέρους Δ' αρχίζει την 1η.1.2022».

(46) Μάλιστα, η διάταξη του άρθ. 1009 ΚΠολΔ ως εισαχθείσα με το άρθρο όγδοο του άρθ. 1 ν. 4335/2015 είναι μεταγενέστερη και κατισχύει του άρθ. 13 § 1 εδ. β' ν. 4242/2014 που προβλέπει ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης την τριετία. Για το θέμα αυτό, βλ. αντί άλλων *Ευ. Μαργαρίτη*, Η ελάχιστη διάρκεια μίας εμπορικής μίσθωσης κατά τον ν. 4242/2014 μέσα από τη νομολογία των δικαστηρίων, *ΕφΑΔΠολΔ* 2022. 805επ. Επομένως, εφόσον μετά τη σύναψη της μίσθωσης επιβληθεί αναγκαστική κατάσχεση στο μίσθιο και αυτό εκποιηθεί, καταγγελία της μίσθωσης είναι ισχυρή και πριν από την τυχόν παρέλευση της τριετίας με την προθεσμία προμήνυσης του άρθ. 1009 ΚΠολΔ (έξι μηνών) και όχι του άρθ. 13 § 1 εδ. γ' ν. 4242/2014 (τριών μηνών).

4790/2021 ήταν ανεξάρτητη του δικαιώματος του υπερθεματιστή οποιασδήποτε μορφής αναγκαστικής εκποίησης να τερματίσει τη μίσθωση κατ' άρθ. 1009 ΚΠολΔ. Επομένως, από την παράλληλη ισχύ των προαναφερθεισών διατάξεων προκύπτει το συμπέρασμα ότι, εφόσον η καταλαμβανόμενη από τα ως άνω άρθ. 48 και 111 ν. 4790/2021 επιχείρηση (εν προκειμένω ξενοδοχείο) στεγαζόταν σε ακίνητο μισθωμένο που ήταν ταυτοχρόνως και αναγκαστικώς κατασχεμένο, η παράταση αυτή εφαρμοζόταν, εφόσον πληρούνταν και οι επιπρόσθετες προϋποθέσεις του άρθ. 1009 ΚΠολΔ, δηλαδή εφόσον δεν είχε μεσολάβησει κατακύρωσή του σε πλειστηριασμό και ο υπερθεματιστής, μετά τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, δεν είχε ασκήσει την εκεί προβλεπόμενη καταγγελία.

[26] Στην εξεταζόμενη περίπτωση, ακόμα και αν η πλειτοურγία της επιχείρησης της Μισθώτριας (ξενοδοχειακή μονάδα) ενέπιπτε στις ως άνω ρυθμίσεις του άρθ. 48 και δευτερευόντως του άρθ. 111 ν. 4790/2021⁴⁷, δεν εμποδιζόταν η Υπερθεματίστρια να ασκήσει την κατ' άρθ. 1009 ΚΠολΔ καταγγελία της Μίσθωσης, εφόσον διαρκούσης της έστω ως άνω παρατεταμένης μίσθωσης μεσολάβησε κατακύρωση του Ακινήτου σε αυτήν και επακολούθησε μεταγραφή της Περίληψης Κατακυρωτικής Έκθεσης.

Απάντηση στο δεύτερο ερώτημα

[27] Στον πρώτο και τρίτο λόγο των ανακοπών της, η Μισθώτρια ισχυρίζεται ότι στην εξεταζόμενη διαδικασία ελεύθερης πώλησης δεν τηρήθηκαν διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθ. 995 § 4 ΚΠολΔ, καθώς δεν δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα Δικαστικών Δημοσιεύσεων του ΕΦΚΑ η δικαστική απόφαση που διατάσσει την ελεύθερη πώληση (ΜΠρΑθ */2022) και η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα <www.eauction.gr> μετά τις 20.7.2022 (εκπρόθεσμα), με αποτέλεσμα οι τρίτοι ενδιαφερόμενοι δανειστές (ενυπόθηκοι και άλλοι) εκ των πραγμάτων να αποστερήθηκαν κάθε δικαιώματος ακρόασης/συμμετοχής. Επίσης, δεν δημοσιοποιήθηκε ο κατάλογος συμμετεχόντων κατ' άρθ. 959 § 6 ΚΠολΔ. Περαιτέρω, στον πέμπτο λόγο ανακοπής ισχυρίζεται επικουρικώς ότι σε περίπτωση που υιοθετηθεί η άποψη ότι δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις περί δημοσιότητας, και συνεπώς η κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ελεύθερη εκποίηση δεν στοχεύει στην προσέλκυση υπερθεματιστών δια πλειοδοσίας και ολοκληρώνεται με την κατάθεση του τιμήματος από τον μοναδικό αγοραστή, τότε το συμβόλαιο που συντάσσεται δεν είναι περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης, αλλά συμβό-

λαιο αγοραπωλησίας και ως προς την τύχη της μίσθωσης εφαρμόζεται το άρθ. 614 ΑΚ και όχι το άρθ. 1009 ΚΠολΔ.

[28] Οι αιτιάσεις αυτές είναι, κατά τη γνώμη μας, μη νόμιμες για τους εξής λόγους:

(α) Αρχικώς, πρέπει να εξεταστεί αν ο νόμος προωθεί τη συμμετοχή των ενδιαφερομένων δανειστών στην εν λόγω διαδικασία. Εν προκειμένω, το άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ δεν προβλέπει ρυθμίσεις περί προηγούμενης ακρόασης των δανειστών στη δίκη με την οποία χορηγείται η άδεια για ελεύθερη πώληση. Δεν υφίσταται καν ρύθμιση και γι' αυτό ακόμα το παθητικώς νομιμοποιούμενο πρόσωπο. Έτσι, γίνεται δεκτό ότι η αίτηση στρέφεται κατά του επισπεύδοντος δανειστή⁴⁸ και κατά μία άλλη εκδοχή⁴⁹ –όχι όμως αναντίρρητη⁵⁰– και κατά των ήδη αναγγελθέντων κατά τον χρόνο άσκησης της αίτησης δανειστών. Σε κάθε περίπτωση, σε μη αναγ-

(48) Αρβανιτάκης, ΕΠολΔ 2019. 506, σημ. 24 Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021. 1082. Αμφίβολη παραμένει, εξάλλου, η ratio στην οποία προσέβλεψε ο νομοθέτης, μη ρυθμίζοντας την παθητική νομιμοποίηση με ρύθμιση όμοια με εκείνην του άρθ. 933 § 1 τελευταίο εδάφιο ΚΠολΔ.

(49) ΜΠρΑθ 4402/2022, αδημ.: «ο οφειλέτης είναι εξασφαλισμένος, διότι αυτός κινεί τη διαδικασία, καθόσον διατηρεί αποκλειστική ενεργητική νομιμοποίηση. Εξασφάλιση, όμως, διατηρεί και ο επισπεύδων, αλλά και οι αναγγελθέντες δανειστές, καθόσον η πώληση δεν γίνεται χωρίς τη συμμετοχή τους στη διαγνωστική διαδικασία...». Δεδομένου όμως ότι η αίτηση ασκείται εμπρόθεσμα πριν από τον πλειστηριασμό και η αναγγελία μπορεί να επιδοθεί μέχρι και 15 ημέρες μετά τον πλειστηριασμό (972 § 1 περ. β' ΚΠολΔ), είναι αναμενόμενο κατά τη διεξαγωγή της δίκης του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ να μην έχουν αναγγελθεί οι δανειστές.

(50) Αντιθ. ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ.: «Πρέπει δε να απορριφθεί η ένσταση της καθ' ης περί απαράδεκτου της συζήτησης λόγω μη κλήτευσης του αναγγελθέντος πιστωτή (που κατά τους ισχυρισμούς της είναι το Ελληνικό Δημόσιο για απαιτήσεις της ΔΟΥ ΦΑΕ Θεσσαλονίκης και του Τελωνείου Ηρακλείου Κρήτης), καθότι σχετική υποχρέωση δεν προβλέπεται από τον νόμο [όπως δεν προβλέπεται γενικά σε δίκες διεξαγόμενες κατά τη διαδικασία των άρθρων 686επ ΚΠολΔ, που αφορούν την εξέλιξη του αναγκαστικού πλειστηριασμού, όπως είναι ιδίως οι προβλεπόμενες στα άρθρα 954 § 4 και 966 § 3 ΚΠολΔ –σημειωτέον ότι σε κάθε περίπτωση η καθ' ης είχε τη δυνατότητα να ανακοινώσει τη δίκη στους τυχόν αναγγελθέντες πιστωτές κατά τα άρθρα 91-92 ΚΠολΔ. Πέραν τούτου, το γεγονός ότι ασκείται κριτική de lege ferenda στη ρύθμιση του άρθρου 998 § 6 ΚΠολΔ, για τον λόγο ότι δεν εξασφαλίζεται η ενημέρωση του συνόλου των πιστωτών πριν από την ολοκλήρωση της πώλησης (...) εμπεριέχει την παραδοχή ότι βάσει της ισχύουσας διάταξης δεν υφίσταται υποχρέωση του αιτούντος να τους κλητεύσει!].»

(47) Βλ. ΜΠρΑθ 532/2022, αδημ..

Γνωμοδοτήσεις

γεγνημένους, σε προνομιούχους, αλλήλα και σε τρίτους μη δανειστές (π.χ. μισθωτές) δεν προκύπτει καμία τέτοια υποχρέωση κοινοποίησης και επομένως υποχρεωτικής συμμετοχής τους. Αντιθέτως, το έλλειμμα δημοσιότητας εξισορροπείται με τις εγγυήσεις δικαστικού ελέγχου, κατά τα προαναφερθέντα. Ειδικότερα, με τη διάταξη αυτή ο νομοθέτης αποδέχεται την εξουσία του δικαστηρίου να επιτρέψει την πώληση, εφόσον πιθανολογήσει το ενδεχόμενο ότι ο ορισθείς πλειστηριασμός ενδέχεται να ματαιωθεί και να αποβεί άκαρπος ελλείψει πλειοδοτών και να προσδιορισθεί σε ακόμα μεταγενέστερο χρονικό σημείο, αρκεί να μην καταστρατηγεί τα συμφέροντα του επισπεύδοντος και των αναγγεληθέντων δανειστών⁵¹. Τέτοιος κίνδυνος μειώνεται αν η ελεύθερη εκποίηση του άρθ. 998 § 6 οδηγούσε σε αυξημένη τιμή πώλησης σε σχέση με την τιμή πρώτης προσφοράς⁵².

- (β) Με τον ν. 4335/2015 καταργήθηκε το άρθ. 999 ΚΠολΔ που προέβλεπε διατυπώσεις δημοσιότητας προδικασίας (φυσικού) πλειστηριασμού υπέρ του οφειλέτη, του τρίτου κυρίου ή νομέα και των ενυπόθηκων δανειστών. Ο μεταγενέστερος ν. 4512/2018 δεν αντικατέστησε την εν λόγω καταργηθείσα διάταξη. Επίσης, με τον ίδιο νόμο διατηρήθηκε η ελεύθερη πώληση του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ, αλλήλα χωρίς την εφαρμοζόμενη ως άνω καταργηθείσα διάταξη του άρθ. 999 ΚΠολΔ. Μετά την ως άνω νομοθετική πρωτοβουλία, τέθηκε το ερώτημα αν και με ποιον τρόπο έπρεπε να διατάσσονται οι ανωτέρω δημοσιεύσεις. Κατά τη *Γέσιου-Φαλτσή*⁵³ «παρά το ότι [οι ως άνω νόμοι] δεν έχουν περιλάβει καμία πρόβλεψη για όρους δημοσιότητας που πρέπει να τάσσει το δικαστήριο, όταν διατάσσει ελεύθερη εκποίηση του άρθ. 966 (τώρα) § 2, είναι σκόπιμο, στο πλαίσιο της διακριτικής ευχέρειας που του παρέχεται, να διατάσσει τα πρόσφορα μέτρα δημοσιότητας, εάν το κρίνει αναγκαίο». Συνεπώς, η ελεύθερη πώληση του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ δεν απεμπόλησε τον χαρακτήρα της αναγκαστικής εκποίησης ούτε μεταβλήθηκε ή εξαρτήθηκε ο νομικός χαρακτηρισμός της από τη διαταγή ή μη μέτρων δημοσιότητας από το δικαστήριο που τον επέτρεπε. Τα ανωτέρω ισχύουν μέχρι κεραίας και στην

εξεταζόμενη περίπτωση. Και τούτο, διότι η διάταξη του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ, η οποία δεν προβλέπει ούτε τη διενέργεια δημοσιεύσεων ούτε παραπέμπει στην εφαρμογή σχετικών διατάξεων προς εξασφάλιση δικαιωμάτων των δανειστών, νομοθετήθηκε στο ίδιο περιβάλλον στο οποίο νομοθετήθηκε και η διάταξη του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ, δηλαδή χωρίς να ισχύουν διατυπώσεις δημοσιότητας προδικασίας (φυσικού) πλειστηριασμού υπέρ του οφειλέτη, του τρίτου κυρίου ή νομέα και των ενυπόθηκων δανειστών ακριβώς λόγω της κατάργησης του άρθ. 999 ΚΠολΔ με τον ν. 4335/2015.

- (γ) Η άποψη ότι χωρεί αναλογική εφαρμογή διατάξεων για τον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό παραβλέπει αφενός ότι προς τούτο θα έπρεπε να υπάρχει ακούσιο κενό, κάτι που δεν συνάγεται, αφού η νομοθετική επιλογή μη πρόβλεψης δημοσιεύσεων στην εν λόγω διαδικασία και επανειλημμένης αποφυγής τροποποίησης – συμπλήρωσης της διάταξης αποδεικνύει συγκεκριμένη νομοθετική στόχευση, η οποία είναι κατανοητή στον βαθμό που με τη διάταξη αυτή εισάγεται μια εξαιρετική διαδικασία εκποίησης, ως προϊόν⁵⁴ ακραίων και απολύτως έκτακτων καταστάσεων⁵⁵. Αντιθέτως, το διαπιστωμένο στη θεωρία⁵⁶ έλλειμμα διαφάνειας του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ είχε προταθεί να διορθωθεί με νομοθετική επέμβαση με τη συμπληρωματική τροποποίηση της διάταξης για την προσθήκη δημοσιεύσεων⁵⁷, κάτι που όμως δεν συνέβη ούτε με τον ν. 4512/2018, ούτε με τους μεταγενέστερους νόμους που επανέφεραν σε ισχύ τη διάταξη (ν. 4912/2022) και παρέτειναν τη διάρκεια της (ν. 4978/2022). Μάλιστα, το γεγονός ότι ασκείται κριτική de lege ferenda στη ρύθμιση του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ, επειδή δεν εξασφαλίζεται η ενημέρωση των δανειστών, εμπεριέχει την παραδοχή ότι βάσει της ισχύουσας διάταξης δεν υφίσταται εκ του νόμου υποχρέωση τέτοιων διατυπώσεων δημοσιότητας⁵⁸. Ελλείψει νομοθετικής πρωτοβουλίας, λοιπόν, προς κάλυψη της ανάγκης δημοσιεύσεων, η θεωρία έχει προτείνει, όπως ακριβώς στην περίπτωση της πώλησης του άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ, την καθιέρωση καθήκοντος του δικαστηρίου να διατάξει τις δέουσες διατυπώσεις δημοσιό-

(51) ΜΠρΑθ 4402/2022, αδημ. ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ. ΜΠρΑθ 5120/2021, αδημ. *Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Κιουπτσίδου-Στρατουδάκη)*, ΚΠολΔ² (2020), άρθ. 998, αριθ. 3. Βλ. επίσης και κατωτ. § [38].

(52) *Αρβανιτάκης*, ΕΠολΔ 2019. 506.

(53) *Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως Πα*³ (2018), § 59, αριθ. 113, σ. 531.

(54) Βλ. ανωτ. σημ. 32 (§ [18]).

(55) *Αρβανιτάκης*, ΕΠολΔ 2019. 507.

(56) *Αρβανιτάκης*, ΕΠολΔ 2019. 501επ. *Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος*, Αρμ 2021. 1082. *Ευθυμίου*, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 862-863.

(57) *Αρβανιτάκης*, ΕΠολΔ 2019. 506.

(58) ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ..

τητας⁵⁹, όπως και να διευθετεί στο διατακτικό του κάθε άλληλο διαδικαστικό ζήτημα που χρήζει διευκρίνισης κατά την κρίση του δικαστηρίου⁶⁰. Αν το δικαστήριο παραλείψει να διατάξει οποιοσδήποτε δημοσιεύσεις, αφενός δεν προβλέπεται οποιαδήποτε δυσμενής έννομη συνέπεια (π.χ. ακυρότητα της επακόλουθης διαδικασίας), αφετέρου, αφού η απόφαση αυτή δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα (699 ΚΠολΔ)⁶¹, η παράλειψη διαταγής διατυπώσεων δημοσίευσης δεν μπορεί να θεραπευθεί. Αξίζει να σημειωθεί ότι στην πράξη καμία δικαστική απόφαση του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ, από όσες γνωρίζουμε και στις οποίες (δημοσιευμένες και αδημοσίευτες) παραπέμπουμε στην παρούσα, δεν περιλαμβάνει διάταξη διατυπώσεων δημοσιότητας περιεχομένου αντίστοιχου του καταργηθέντος άρθ. 999 ΚΠολΔ ή οποιουδήποτε άλλου. Παρά την ως άνω πρακτική ουδείς αμφισβήτησε τον χαρακτήρα της κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ πώλησης ως μορφής αναγκαστικής εκποίησης, ούτε μεταβλήθηκε ή εξαρτήθηκε ο αδιαμφισβήτητος νομικός χαρακτηρισμός της από τη διαταγή ή μη μέτρων δημοσιότητας από το δικαστήριο που κάθε φορά την επέτρεπε.

[29] Στη εξεταζόμενη περίπτωση, το γεγονός ότι η Μισθώτρια ενδεχομένως δεν έλαβε γνώση, όπως ισχυρίζεται, και δεν συμμετείχε στην προηγηθείσα διαδικασία του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ δεν οφείλεται σε οποιαδήποτε πλημμέλεια της Οφειλέτριας ή του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, αφού αυτοί δεν υπείχαν καμία συγκεκριμένη υποχρέωση δημοσίευσης της ΜΠρΑθ */2022. Ομοίως, δεν υπείχε η Οφειλέτρια και υποχρέωση προηγούμενης κοινοποίησης της αίτησης στη Μισθώτρια, αφού κατά τον χρόνο άσκησης της αίτησης ούτε ως μισθώτρια, ούτε ως μη αναγγελλείσα δανείστρια νομιμοποιούνταν παθητικώς στη δίκη εκείνη. Από το γεγονός δε ότι ένα ακίνητο κατασχέθηκε και προσδιορίστηκε μία ημερομηνία πλειστηριασμού, ουδέν δικαίωμα οιονεί «προσδοκίας» γεννάται υπέρ οιοσδήποτε, ο οποίος θα ήθελε να συμμετάσχει στον πλειστηριασμό και να υπερθεματίσει. Κυρίαρχος της διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης παραμένει ο επι-

σπεύδων, ο οποίος τη διαθέτει κατά βούληση και κατ' αρέσκειαν. Ο δε κατ' ου η εκτέλεση διαθέτει τις δικονομικές δυνατότητες να επηρεάσει τη διαδικασία ποικιλοτρόπως, όπως π.χ. με την ανακοπή του άρθ. 954 § 4 ΚΠολΔ, με την αίτηση αναστολής (όπου επιτρέπεται), ή ακριβώς με την αίτηση να προχωρήσει η εκτελεστική διαδικασία υπό τους όρους του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ. Εν πάση περιπτώσει, κατά πάγια θεωρία και νομολογία, ο χαρακτήρας της κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ πώλησης ως μορφής αναγκαστικής εκποίησης δεν αμφισβητείται, επειδή ο νόμος δεν προβλέπει διατυπώσεις δημοσιότητας πριν τη διενέργειά της, ούτε μεταβλήθηκε ή εξαρτήθηκε ο αδιαμφισβήτητος νομικός χαρακτηρισμός της από τη διαταγή ή μη μέτρων δημοσιότητας από το δικαστήριο που δίδει την άδεια διενέργειάς της.

[30] Περαιτέρω, η κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ελεύθερη πώληση του ακινήτου, αν και εντάσσεται νομοτεχνικά στο δίκαιο της αναγκαστικής εκτέλεσης, δεν ενεργείται με πλειοδοτικό διαγωνισμό, καθώς είναι τεχνικά και λογικά αδύνατο να τηρηθεί στη συγκεκριμένη διαδικασία το πλαίσιο νομιμότητας που συνοδεύει τη διαδικασία του πλειστηριασμού. Μόνο στον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό που είναι ανοικτού πλειοδοτικού τύπου υποβάλλονται διαδοχικές προσφορές και μόνο εκεί διατηρείται ο θεσμός της πλειοδοσίας. Συνεπώς, από τη στιγμή που επιδίδεται αρμοδίως στον υπάλληλο του πλειστηριασμού το τραπεζικό καταθετήριο που πιστοποιεί την πλήρη και ολοσχερή αποπληρωμή του ορισθέντος με τη δικαστική απόφαση τιμήματος της ελεύθερης πώλησης, ολοκληρώνεται η διαδικασία ελεύθερης πώλησης και ο υπάλληλος του πλειστηριασμού έχει το καθήκον να συντάξει την έκθεση κατακύρωσης, αποκλείεται δε η από μέρους του συμβολαιογράφου δυνατότητα λήψης και εκτίμησης περαιτέρω χρονικά μεταγενέστερων προσφορών⁶². Μοιλονότι έχει διατυπωθεί και η αντίθετη άποψη⁶³, η πρώτη άποψη είναι

(59) Αρβανιτάκης, ΕΠολΔ 2019. 501· Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021. 1084· Ευθυμίου, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 863· πρβλ. (ως προς το άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ) Γέσιου-Φαλτσή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσης, Ειδικό Μέρος Ια³ (2018), § 59, αριθ. 113, σ. 519-520· Στ. Πανταζόπουλο, Αναγκαστική Εκτέλεση² (2022), σ. 562.

(60) Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021.1084 (§ 7).

(61) Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021.1083 (§ 4)· Ευθυμίου, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 860.

(62) ΜΠρΧίου 182/2020, Αρμ 2021. 989· Μπότσαρης, ΕφΑΔΠολΔ 2021. 244· Στ. Πανταζόπουλος, Αναγκαστική Εκτέλεση² (2022), σ. 566. Το θέμα θα επιλυόταν ευχερέστερα, αν στο διατακτικό της απόφασης το δικαστήριο περιλάμβανε όνομα αγοραστή προς τον οποίο πρέπει να διενεργηθεί η πώληση (βλ. σχετ. ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ.), μολονότι από την ίδια τη διατύπωση της διάταξης τούτο δεν προκύπτει ως απαραίτητο· πρβλ. Κεραμεύ/Κονδύλη/Νίκα (-Κιουπτσίδου-Στρατουδάκη), ΚΠολΔ² (2020), άρθ. 998, αριθ. 3.

(63) ΜΠρΧίου 206/2022, sakkoulas online· Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021. 1085: Η κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ελεύθερη πώληση διέπεται κατ' αναλογία από τις διατάξεις περί αναγκαστικού πλειστηριασμού, στο μέτρο και στην

Γνωμοδοτήσεις

πεισικότερη, καθώς μετά τη γενική κατάργηση του φυσικού πλειστηριασμού⁶⁴, δεν είναι πια δυνατόν να διεξαχθεί φυσικός πλειστηριασμός ανοικτού πλειοδοτικού τύπου κατά τον ΚΠολΔ, αφού δεν υφίστανται σχετικές διατάξεις που ο υπάλληλος του πλειστηριασμού να μπορεί να εφαρμόσει. Η υποστήριξη της δεύτερης άποψης, λοιπόν, ωθεί την κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ελεύθερη εκποίηση σε μία διαδικασία που θα διεξάγεται με βάση την αυτενέργεια και τον αυτοσχεδιασμό του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, γεγονός που προκαλεί ανασφάλεια δικαίου και περιπλοκές που αποδείχθηκαν στην πράξη⁶⁵.

[31] Με βάση τις ανωτέρω διαπιστώσεις εξάγονται τα εξής συμπεράσματα:

- (α) Εφόσον στην κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ελεύθερη πώληση δεν χωρεί πλειστηριασμός ανοικτού πλειοδοτικού τύπου, δεν χωρεί δημοσίευση καταλόγου συμμετεχόντων κατ' άρθρο 959 § 6 ΚΠολΔ. Επομένως, η σχετική αίτηση της Μισθώτριας είναι μη νόμιμη.
- (β) Ακόμα όμως και αν υποθεθεί ορθή η άποψη που δέχθηκε ότι η κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ελεύθερη πώληση διενεργείται με πλειστηριασμό ανοικτού πλειοδοτικού τύπου, και πάλι η άποψη αυτή υποστηρίζει τη διενέργεια φυσικού και όχι ηλεκτρονικού πλειστηριασμού. Και υπ' αυτήν την εκδοχή, όμως, η διάταξη του άρθ. 959 § 6 ΚΠολΔ δεν μπορεί να εφαρμοστεί από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού, αφού ρυθμίζει τη συγκεκριμένη διατύπωση δημοσιότητας στο πλαίσιο ηλεκτρονικού και όχι φυσικού πλειστηριασμού. Επομένως, ακόμα και αν ήθελε υποθεθεί ότι η διαδικασία ελεύθερης πώλησης έχει συγκεκριμένο ακούσιο ρυθμιστικό κενό, η διάταξη του άρθ. 959 § 6 ΚΠολΔ είναι ακατάλληλη να το καλύψει.
- (γ) Ακόμα και υπό την (μη πειστική) εκδοχή ότι στην κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ελεύθερη πώληση χωρεί φυσικός πλειστηριασμός ανοικτού πλειοδοτικού τύπου, και πάλι αναγκαία προϋπόθεση της διενέργειάς του θα

έκταση που συμβαδίζουν με τις ιδιαιτερότητες της ελεύθερης πώλησης. Η ελάχιστη χρονική απόκλιση εν προκειμένω δεν προσφέρει οποιοδήποτε πλεονέκτημα που να δύναται να αντισταθμίσει την απώλεια της διαφάνειας και ασφάλειας δικαίου που διασφαλίζει ο πλειστηριασμός.

(64) Κατά το άρθ. 208 § 1 ν. 4512/2018 ορίστηκε ότι από τις 21.2.2018 οι πλειστηριασμοί διεξάγονται αποκλειστικά και μόνο με ηλεκτρονικά μέσα, ανεξάρτητα από τον χρόνο επίδοσης της επιταγής και επιβολής της κατάσχεσης βλ. και Στ. Πανταζόπουλο, Αναγκαστική Εκτέλεση² (2022), σ. 542.

(65) Βλ. αντίθετες, ΜΠρΧίου 182/2020, Αρμ 2021. 989 και ΜΠρΧίου 206/2022, sakkoulas online.

ήταν η νομοθετική πρόβλεψη συγκεκριμένων δημοσιεύσεων προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων υποψηφίων πλειοδοτών, οι οποίοι, όμως, όπως προαναφέρθηκε, δεν προβλέπονται.

[32] Επομένως, η εξεταζόμενη διαδικασία δεν προκαλεί ελάττωμα επειδή δεν τηρήθηκαν οι προαναφερόμενες διατυπώσεις δημοσιότητας, από τη στιγμή που αυτές οι διατυπώσεις ούτε προβλέπονται στον νόμο, ούτε διατάχθηκαν από τη ΜΠρΑθ */2022. Το γεγονός ότι δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις περί πλειστηριασμού ανοικτού πλειοδοτικού τύπου δεν σημαίνει ότι η κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ελεύθερη πώληση ολοκληρώνεται με συμβόλαιο πώλησης και ουχί έκθεση κατακύρωσης. Και τούτο, διότι ο αδιαμφισβήτητος νομικός χαρακτηρισμός της ως αναγκαστικής εκποίησης δεν μεταβλήθηκε, ούτε αυτός εξαρτήθηκε από το αν το δικαστήριο περιέλαβε το όνομα του μοναδικού υποψήφιου αγοραστή στο διατακτικό της απόφασης με την οποία χορηγήθηκε η άδεια πώλησης πριν τον πλειστηριασμό. Συνεπώς, η μη πρόβλεψη διατυπώσεων δημοσιότητας και η μη διενέργεια πλειοδοτικού διαγωνισμού ανοικτού τύπου δεν καθιστούν την Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης κατά μετατροπή (182 ΑΚ) σε Σύμβαση Πώλησης που να οδηγεί σε αποκλεισμό του άρθ. 1009 ΚΠολΔ και σε εφαρμογή του άρθ. 614 ΑΚ.

Απάντηση στο τρίτο ερώτημα

[33] Στις ανακοπές της η Μισθώτρια ισχυρίζεται ότι η υπαγωγή του Ακινήτου στη διαδικασία του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ είναι καταχρηστική, επειδή οδήγησε σε καταστροφή των δικαιωμάτων της μέσω ελεύθερης εκποίησης του Ακινήτου, ώστε η Υπερθεματίστρια, η οποία πολύ πριν την έκδοση της διαταγής πληρωμής και την επιβολή της κατάσχεσης είχε συμφωνήσει για την αγοραπωλησία του, να κάνει χρήση του άρθ. 1009 ΚΠολΔ και να μην δεσμευτεί από τη μίσθωση. Ο ισχυρισμός αυτός, κατά τη Μισθώτρια, αποδεικνύεται από το «εξευτελιστικό» ποσό για το οποίο επεβλήθη η Κατάσχεση σε συνδυασμό με το χρονικό διάστημα που μεσοληβεί από την επιβολή της Κατάσχεσης μέχρι την εξεύρεση αγοραστή και τη σύνταξη και κατάθεση του δικογράφου κατ' άρθ. 998 ΚΠολΔ. Επίσης, διότι η συμπεριφορά αυτή οδήγησε σε απομάκρυνση πλειοδοτών (συμπεριλαμβανομένης της Μισθώτριας ως ενδιαφερομένης υποψήφιας πλειοδότριας).

[34] Όμως, και αληθής υποτιθέμενος ο ως άνω ισχυρισμός, δεν επαρκεί ώστε να στοιχειοθετηθεί λόγος ανακοπής από το άρθ. 281 ΑΚ. Ειδικότερα:

[35] Τον Μάρτιο του 2022 επανήλθε σε ισχύ αρχικά για διάστημα τριών μηνών και εν τέλει έως την 31.12.2022 η

καταργηθείσα διάταξη του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ⁶⁶. Η επαφορά σε ισχύ μιας καταργηθείσας διάταξης προέρχεται από τη νομοθετική λειτουργία, η οποία θεσπίζει γενικούς και απρόσωπους κανόνες δικαίου που καταλαμβάνουν οποιονδήποτε εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής τους. Επομένως, η πρωτοβουλία αυτή, η οποία σημειωτέον είναι ανέλεγκτη από τη δικαστική λειτουργία⁶⁷ λόγω του θεμελιώδους κανόνα της διάκρισης των λειτουργιών, δεν θα μπορούσε να επαχθεί ως καταχρηστική σε βάρος οποιουδήποτε διαδίκου, αφού εν πάση περιπτώσει η νομοθέτηση δεν προέρχεται από εκείνον (είναι εκτός της σφαίρας επιρροής του).

[36] Σε αντίθεση με την κατ' άρθ. 966 § 2 ΚΠολΔ ελεύθερη εκποίηση, που ακολουθεί δύο ήδη άγονους πλειστηριασμούς, γεγονός που επιβεβαιώνει με αντικειμενικά κριτήρια την αδυναμία ανεύρεσης πλειοδοτών, ο νομοθέτης αποδέχθηκε ότι η εφαρμογή του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ προϋποθέτει υποκειμενικές εκτιμήσεις⁶⁸ και μάλιστα με δικανική κρίση κατά πιθανολόγηση και χωρίς δυνατότητα άσκησης ενδίκου μέσου⁶⁹. Στο πλαίσιο αυτό, το δικαστήριο του άρθ. 933 ΚΠολΔ, το οποίο μπορεί ακόμα και να μην επιτρέψει να πωληθεί ελεύθερα το ακίνητο, μπορεί να ελέγξει αν η εκκίνηση από τον οφειλέτη της διαδικασίας του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ είναι καταχρηστική. Τέτοια εξουσία έχει το δικαστήριο οίκοθεν, καθώς λειτουργεί ως

εγγυητής της διαδικασίας και μέσω αυτής των συμφερόντων των εμπλεκόμενων μερών και ιδίως των δανειστών⁷⁰.

[37] Περαιτέρω, ως γνωστόν, για να υπάρξει ελεύθερη εκποίηση του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ πρέπει προηγουμένως να εκκρεμεί (να μην έχει ανασταλεί ή ακυρωθεί) διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης, στηριζόμενη, μεταξύ άλλων, σε εκτελεστό τίτλο για βέβαιη και εκκαθαρισμένη απαίτηση, σε επιβολή αναγκαστικής κατάσχεσης επί περιουσιακού στοιχείου του οφειλέτη και εν συνεχεία σε προγραμματισμένο πλειστηριασμό. Αυτές είναι αυτονότητες προϋποθέσεις που ελέγχει το δικαστήριο.

[38] Αντιθέτως, δεν αποτελούν αναγκαίους όρους για τη χορήγηση άδειας ελεύθερης εκποίησης τα εξής:

(α) Η μεσολάβηση «μεγάλου» χρονικού διαστήματος μεταξύ κατάσχεσης και αίτησης του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ. Και τούτο δεν απαιτείται, διότι η κατάσχεση πρέπει εκ των πραγμάτων να είναι πρόσφατη, ώστε να εξασφαλιστεί επαρκές χρονικό διάστημα διαθέσιμο για να ολοκληρωθεί η ελεύθερη εκποίηση «το αργότερο δέκα (10) ημέρες πριν από τον πλειστηριασμό», όπως προβλέπει η διάταξη. Όσο παλιότερη είναι η κατάσχεση και όσο πλησιάζει χρονικά το ανωτέρω ορόσημο του πλειστηριασμού, τόσο μειώνονται οι πιθανότητες ευδοκίμησης της διαδικασίας και αυξάνονται οι πιθανότητες απόρριψης της αίτησης. Συνεπώς, η όσο το δυνατόν συντομότερη άσκηση της αίτησης μετά την επιβολή της κατάσχεσης αυξάνει τις πιθανότητες αποδοχής της αίτησης από το δικαστήριο. Υπογραμμίζεται εδώ ότι το διάστημα των επτά έως οκτώ μηνών, που μετά τον ν. 4335/2015 πρέπει να μεσολαβεί μεταξύ κατάσχεσης και πλειστηριασμού, δεν είναι υπό καμία έννοια κάποιος «φυσικός» χρόνος διενέργειας του πλειστηριασμού. Μέχρι τον ν. 4335/2015 (και για περίπου 185 έτη από την ίδρυση του Ελληνικού Κράτους), ο πλειστηριασμός διενεργείτο κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων (αν δεν μεσολαβούσε π.χ. δικαστική αναστολή) εντός 40-45 ημερών από την κατάσχεση⁷¹.

(66) Βλ. άρθ. 119 § 1 περ. β' ν. 4842/2021. Επανήλθε σε ισχύ έως την 30ή.6.2022 με το άρθρο 20 § 3 ν. 4912/2022 (ΦΕΚ Α' 59/17.3.2022) σύμφωνα με το οποίο «Η κατάργηση της § 6, κατά την ως άνω ημεροχρονολογία, δεν θίγει το κύρος εκκρεμών, κατά τον χρόνο της κατάργησής της, διαδικασιών». Εν τέλει η χρονική ισχύς της διάταξης επεκτάθηκε μέχρι τις 31.12.2022 δυνάμει του άρθ. 46 ν. 4947/2022.

(67) Πρβλ. ΜΠρΧίου 182/2020, Αρμ 2021. 989: «Η ανωτέρω διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 998 § 6 ΚΠολΔ αποτελεί μία συγκεκριμένη, συμβατή με τις Συνταγματικές διατάξεις, επιλογή του νομοθέτη, η τελολογία της οποίας, καθώς και οι σταθμίσεις που αποτέλεσαν τη γενεσιουργό της αιτία (...) εκφεύγουν του ελέγχου, που δύναται να διενεργήσει ο δικαστής στο πλαίσιο του δικαιοδοτικού του έργου».

(68) Αρβανιτάκης, ΕΠολΔ 2019. 506. Η ΜΠρΧίου 182/2022 (Αρμ 2021. 989) πηγαίνει ακόμα πιο μακριά, κρίνοντας ότι ο νομοθέτης «έχοντας σταθμίσει ρεαλιστικά τα οφέλη, αλλά και τις εν τοις πράγμασι δυσλειτουργίες ενός πλειοδοτικού διαγωνισμού, παραιτείται συνειδητά από την προσδοκία ενός ενδεχομένως υψηλότερου, πλην όμως αβέβαιου, τιμήματος που δύναται να επιφέρει η διαδικασία του πλειστηριασμού, προκειμένου να εξασφαλίσει ένα απόλυτα εγγυημένο χρηματικό ποσό που έχει προσδιοριστεί με δικαστική απόφαση».

(69) Σταματόπουλος/Γιαννόπουλος, Αρμ 2021. 1083.

(70) ΜΠρΑθ 5120/2021, αδημ. ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ. Τούτο διέλαβε στη μείζονα σκέψη της και η απόφαση που χορήγησε την άδεια ελεύθερης πώλησης στην εξεταζόμενη περίπτωση (ΜΠρΑθ */2022) με το να δεχθεί ότι «απαιτείται, για την υλοποίησή της [ενν. της ελεύθερης εκποίησης], η προηγούμενη σχετική δικαστική απόφαση, η οποία βεβαιώνει την τήρηση της νομιμότητας για όλους τους εμπλεκόμενους».

(71) Κατά την ΠολΔ1835 ο πλειστηριασμός των κινητών δεν μπορούσε να γίνει πριν την παρέλευση δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάσχεση (άρθ. 891 εδ. δεύτερο, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθ. 1 εδ. 2 β.δ. 19/23.3.1910) και των αχι-

Γνωμοδοτήσεις

Ο σήμερα προβλεπόμενος χρόνος, η καθιέρωση του οποίου στην ουσία ισοδυναμεί με χορήγηση αναστολής εκτέλεσης από τον ίδιο τον νομοθέτη, ώστε εντός του οκταμήνου να εκκαθαριστούν οι όποιες αντιρρήσεις κατά της εκτέλεσης (ακόμα και εάν ποτέ δεν προβληθούν τέτοιες), ουδόλως σημαίνει ότι απαγορεύεται ή είναι τυχόν επίμεμπτο να ολοκληρωθεί μια διαδικασία νωρίτερα και ταχύτερα. Αντιθέτως, αυτό είναι ακριβώς και το ευκαίριο.

- (β) Η προηγούμενη της αίτησης ενδεχόμενη άσκηση από τον οφειλέτη ενδίκων βοηθημάτων κατά του εκτελεστού τίτλου ή/και της εκτέλεσης. Κάτι τέτοιο θα ήταν παράλογο να αποτελεί προϋπόθεση της αίτησης του οφειλέτη και της άδειας του δικαστηρίου, αφού η ίδια η άσκηση αίτησης σηματοδοτεί έμπρακτη εκ μέρους του οφειλέτη αποδοχή της σε βάρος του απαιτήσης και της νομιμότητας εκτελεστού τίτλου και κατάσχεσης. Με άλλες λέξεις, υποδηλώνει ανυπαρξία αντιρρήσεων του οφειλέτη και διάθεσή του για υπαγωγή σε μια διαδικασία που αποτελεί «το μη χείρον βέλτιστον», καθώς ευελπιστεί ότι, αντί της ολοκληρωτικής απώλειας του ακινήτου, η ελεύθερη εκποίηση του θα του αποφέρει κάποιο (αυξημένο) υπόλοιπο μετά τη διανομή του πλειστηριάσματος στους δανειστές του.
- (γ) Η προηγούμενη συμφωνία του οφειλέτη με τους δανειστές του. Και τούτο δεν απαιτείται να δηλώνεται ρητώς, διότι εξ αντικειμένου η υπαγωγή στη διαδικασία του άρθρ. 998 § 6 ΚΠολΔ προϋποθέτει εκδήλωση συγκε-

νήτων πριν την παρέλευση σαράντα (40) ημερών από την κατάσχεση (άρθρ. 965 εδ. τελευταίο, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρ. 3 α.ν. 1139/1938). Οι ίδιες προθεσμίες διατηρήθηκαν από τον ΚΠολΔ1968 (άρθρ. 1023 § 4 και 1062 § 4 αντίστοιχα) και τον ΚΠολΔ1971 (άρθρ. 959 § 4 και 998 § 4 αντίστοιχα). Οι εν λόγω διατάξεις του ΚΠολΔ1971 τροποποιήθηκαν με το άρθρ. 4 § 23 ν. 2298/1995, οπότε τέθηκε αλώτατο χρονικό όριο διενέργειας του πλειστηριασμού (Ματθίας, Τροποποιήσεις στην αναγκαστική εκτέλεση με τον ν. 2298/1995, ΕλλΔνη 1995.1451επ, 1458-1459), ώστε ο μεν πλειστηριασμός κινήτων να μην μπορεί να οριστεί σε κάθε περίπτωση πέραν του τριμήνου από την κατάσχεση, ο δε πλειστηριασμός των ακινήτων να μην μπορεί να γίνει σε κάθε περίπτωση πέραν του τετραμήνου. Πριν την ανωτέρω μεταρρύθμιση, ο πλειστηριασμός μπορούσε να διενεργηθεί οποτεδήποτε, αρκεί να μην είχε ανατραπεί η κατάσχεση ή να μην είχε διορθωθεί το πρόγραμμα ως προς τον χρόνο διενέργειας του πλειστηριασμού, κατά το ήδη καταργηθέν άρθρ. 961: Διαμαντόπουλος, Ζητήματα τύπου και χρόνου διεξαγωγής αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου, Ερρατισμοί και ανταποδοσεις Θέμιδος, τ. 2, 2014, σ. 345επ, σ. 358, σημ. 51.

κριμένου ενδιαφέροντος από τρίτο υποψήφιο αγοραστή⁷², στην οποία εννοείται πως αν δεν συναινούν οι δανειστές και προβάλλουν αντίρρηση, ελαχιστοποιούνται οι πιθανότητες ευδοκίμησής της.

- (δ) Η συνεκτίμηση της θέσης του μισθωτή για την αιτηθείσα εκποίηση. Τούτο δεν απαιτείται, διότι, όπως προαναφέρθηκε από το όλο σύστημα της διαδικασίας όπως διαμορφώθηκε μετά τον ν. 4335/2015, η μίσθωση μπορεί να καταγγεληθεί από τον υπερθεματιστή είτε αργότερα, όταν το μίσθιο εκποιηθεί με πλειστηριασμό είτε νωρίτερα, εφόσον λάβει χώρα ελεύθερη εκποίηση του, εφαρμοζομένου σε αμφοτέρους τις περιπτώσεις του άρθρ. 1009 ΚΠολΔ. Επομένως, οι αντιρρήσεις του μισθωτή για την εκκίνηση της διαδικασίας του άρθρ. 998 § 6 ΚΠολΔ θα ήταν αλλοιωτικές, με αποτέλεσμα ο μισθωτής να μην αποτελεί αναγκαίο διάδικο στη δίκη αυτή. Άλλωστε, δεδομένου ότι η ελεύθερη εκποίηση προϋποθέτει εκ των πραγμάτων εκδήλωση ενδιαφέροντος του υποψήφιου αγοραστή προς τον οφειλέτη και εν συνεχεία επικοινωνία με τον δανειστή προς ενημέρωσή του, οι προκαταρκτικές αυτές εξώδικες ενέργειες είναι αναγκαίες για να αποφασιστεί η υποβολή αίτησης και να ευδοκιμήσει η διαδικασία του άρθρ. 998 § 6 ΚΠολΔ. Είναι επομένως αποδεκτά από τον νομοθέτη και οποιαδήποτε αιτίαση του οφειλέτη περί «συμπαιγνίας» όλων των ανωτέρω προσώπων σε βάρος των συμφερόντων του είναι μη νόμιμη.

[39] Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η ΜΠρΑθ */2022 διέλαβε όσα ήταν εκ του νόμου αναγκαία στο σκεπτικό της, ήτοι ότι υπήρχε απαίτηση βέβαιη και εκκαθαρισμένη ποσού 2.000.000,00 ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων, που επιδικάστηκε με τη με αριθ. */2022 διαταγή πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, ότι επιβλήθηκε Κατάσχεση του Ακινήτου στις 20.5.2022 και ότι πλειστηριασμός είχε προγραμματιστεί για τις 30.12.2022.

[40] Εναλλάκτικα, η αιτίαση της Μισθώτριας θα μπορούσε να εξεταστεί υπό το πρίσμα της αντίθεσης στα χρηστά ήθη, αν η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης στηριζόταν σε απαίτηση που είχε παρουσιαστεί από την Οφειλέτρια ως υπαρκτή, αλλή στην πραγματικότητα ήταν ανύπαρκτη, την οποία εκείνη σε συμπαιγνία με την Επισπεύδουσα απεδέχθη, προκειμένου να βλάψει τη Μισθώτρια. Στην εξεταζόμενη περίπτωση, όμως, πέρα από το

(72) Θα πρέπει να πιθανολογηθεί η ύπαρξη αγοραστικού ενδιαφέροντος (Ευθυμίου, ΕφΑΔΠολΔ 2019. 860) και μάλιστα μόνο σε τιμή υψηλότερη από την τιμή πρώτης προσφοράς (βλ. ανωτ. § [13]α).

παράδοξο του ισχυρισμού αυτού (ότι δηλαδή η Οφειλέτρια απεδέχθη να επιβαρυνθεί με χρέος 2.000.000,00 ευρώ αποδεχόμενη ως συνέπεια τη βλάβη της Μισθώτριας), ούτε η ίδια η Μισθώτρια ισχυρίστηκε ότι η απαίτηση είναι ανύπαρκτη. Αντιθέτως, συνομολογεί ότι η Οφειλέτρια είχε οφειλές, αλλά μπορούσε να αποτρέψει την έκδοση διαταγής πληρωμής με διαπραγματεύσεις με την Τράπεζα⁷³ και ότι η Κατάσχεση επιβλήθηκε σε «εξευτελιστικό» (αλλά πάντως υπαρκτό) ποσό οφειλής 400.000,00 ευρώ, δηλαδή στο 1/5 της απαίτησης, γεγονός που, αν αληθεύει, δεν αναιρεί την ύπαρξη της απαίτησης, αλλά εξηγείται από το σύνθημα στην πράξη επιβολής κατάσχεσης για μέρος της απαίτησης, ώστε να μην αυξηθούν τα προκαταβλητέα έξοδα εκτέλεσης. Επομένως, δεδομένης της διαταγής πληρωμής και της μη εναντίωσης σε αυτήν της Οφειλέτριας, η απαίτηση είναι υπαρκτή και η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης, επακόλουθο της οποίας είναι η διαταχθείσα κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ εκποίηση του Ακινήτου, στηρίχθηκε σε νόμιμη προϋπόθεση.

[41] Το χρονικό διάστημα εννέα (9) ημερών που μεσολάβησε από την Κατάσχεση μέχρι την άσκηση αίτησης (20.5.2022-29.5.2022) ήταν εύλογο λόγω της ανάγκης ταχείας έκδοσης της δικαστικής απόφασης, ώστε να εξασφαλιστεί επαρκές χρονικό διάστημα διαθέσιμο για να ολοκληρωθεί η ελεύθερη εκποίηση μέσα στην προθεσμία της διάταξης. Η μη εναντίωση της Οφειλέτριας στη διαταγή πληρωμής και στην Κατάσχεση αποτελεί αναμενόμενη (αν όχι επιβεβλημένη) δικονομική συμπεριφορά ως λογική προϋπόθεση προσφυγής στη διαδικασία του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ. Επομένως, η μομφή της Μισθώτριας ότι «η 1η καθ' ης όχι μόνο δεν άσκησε οποιοδήποτε ένδικο βοήθημα κατά της εκτελεστικής διαδικασίας που ήταν προδήλως καταχρηστική, αλλά κατέθεσε αίτηση ελεύθερης εκποίησης παρουσιάζοντας ήδη τον υποψήφιο αγοραστή» είναι μη νόμιμη.

[42] Η συνεννόηση Οφειλέτριας και Υπερθεματίστριας (τότε ακόμα ως υποψήφιας αγοράστριας), προκειμένου μάλιστα να εκδηλώσει ενδιαφέρον για τίμημα αυξημένο κατά 2.985.000,00 ευρώ (δηλαδή αυξημένο περίπου κατά 15% της τιμής πρώτης προσφοράς), δεν είναι μόνο εύλογη (σ.σ. το δικαστήριο δέχθηκε ως μάρτυρα τον αντιπρόεδρο του ομίλου της νυν Υπερθεματίστριας και τότε ακόμα υποψήφιας αγοράστριας εταιρείας), αλλά και επιβε-

βλημένη, ώστε να μην καταστρατηγούνται τα δικαιώματα των δανειστών, αφού χωρίς αυτή δεν θα συντρέχαν οι προϋποθέσεις αποδοχής της αίτησης από το δικαστήριο⁷⁴.

[43] Τέλος, η ύπαρξη ισχύουσας μίσθωσης και οι συνέπειες στην έννομη θέση του μισθωτή από ενδεχόμενη άσκηση καταγγελίας κατ' άρθ. 1009 ΚΠολΔ είναι αδιάφορες, από τη στιγμή που ο νόμος προβλέπει και αποδέχεται ως θεμιτό το ενδεχόμενο αυτό. Και ασφαλώς κάτι τέτοιο, προβλεπόμενο στον νόμο, δεν αποτελεί στοιχείο κακοβουλίας.

[44] Ισχυρίζεται περαιτέρω η Μισθώτρια ότι η συμπεριφορά των ανωτέρω εμπλεκόμενων και η μη δημοσίευση της προηγηθείσας αίτησης της Οφειλέτριας και εν γένει της διαδικασίας ελεύθερης πώλησης οδήγησε σε απομάκρυνση πλειοδοτών συμπεριλαμβανομένης της ενδιαφερομένης Μισθώτριας, επειδή της στέρησε τη δυνατότητα να πλειοδοτήσει. Όμως και αληθής υποτιθέμενος ο ισχυρισμός αυτός δεν στοιχειοθετεί συμπεριφορά αθέμιτη και καταχρηστική ως προς την εκποίηση του Ακινήτου. Και τούτο, διότι, όπως προαναφέρθηκε, κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ελεύθερη πώληση του Ακινήτου, αν και εντάσσεται νομοτεχνικά στο δίκαιο της αναγκαστικής εκτέλεσης, δεν ενεργείται με πλειοδοτικό διαγωνισμό⁷⁵, γι' αυτό, εξάλλου, ούτε το άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ προβλέπει διατυπώσεις δημοσιότητας⁷⁶. Ούτως έχοντων των πραγμάτων, ο νομοθέτης δεν θέλησε ούτε τη διενέργεια πλειοδοτικού διαγωνισμού ούτε την ελεύθερη συμμετοχή περισσότερων πλειοδοτών, αλλά την πώληση του ακινήτου σε συγκεκριμένο ενδιαφερόμενο που γνωστοποιείται αναγκαίως στο δικαστήριο, προκειμένου να κάνει δεκτή την αίτηση του οφειλέτη. Επομένως, η «απομάκρυνση πλειοδοτών», που αποτελεί λόγο ακυρότητας στον αναγκαστικό πλειστηριασμό, δεν συντρέχει στην εν λόγω διαδικασία ελεύθερης πώλησης.

[45] Στην υπό κρίση περίπτωση, η Μισθώτρια ισχυρίζεται ότι ενδιαφερόταν να πλειοδοτήσει και αποτράπηκε από το να το πράξει, επειδή η Οφειλέτρια, αν και γνώριζε το ενδιαφέρον της, σκοπίμως απέφυγε να δημοσιοποιήσει τη διαδικασία του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ. Όμως, ακόμα και αν στην εξεταζόμενη διαδικασία επιτρεπόταν η πλειοδοσία και επίσης ακόμα και αν το ενδιαφέρον της Μισθώτριας ήταν ειλικρινές και όχι όψιμο με σκοπό τη

(73) Βλ. ισχυρισμό: «η 4η καθ' ης ΟΥΔΕΝ λόγω είχε να επιτρέψει να εκδοθεί διαταγή πληρωμής εις βάρος της και επιβολή κατασχέσεως προτού καν προσπαθήσει να έλθει σε διαπραγμάτευση με την Τράπεζα (με τη δική μας υποστήριξη) για την τακτοποίηση των οφειλών της».

(74) Στην περίπτωση της ΜΠρΘεσ 12020/2022, αδημ., το δικαστήριο δέχθηκε ότι δικαιολογείται έννομο συμφέρον υποψήφιου αγοραστή, ακόμα και να παρέμβει στη δίκη της αίτησης υπέρ του Οφειλέτη για την ευδοκίμηση της αίτησης «λόγω της ειλημμένης απόφασής της να αγοράσει τα ακίνητα».

(75) Βλ. ανωτ. § [30].

(76) Βλ. ανωτ. § [28].

Γνωμοδοτήσεις

ματαίωση της εκποίησης και τη διατήρηση της Μίσθωσης, και πάλι η Οφειλέτρια και η Επισπεύδουσα δεν είχαν καμία υποχρέωση διενέργειας δημοσιεύσεων για τη διαδικασία εκποίησης, αφού, όπως προαναφέρθηκε, ούτε ο νόμος προβλέπει τέτοιες δημοσιεύσεις, ούτε η δικαστική απόφαση που διέταξε την εκποίηση του Ακινήτου διέταξε οποιαδήποτε δημοσίευση. Επομένως, ο ισχυρισμός της Μισθώτριας περί «απομάκρυνσης πλειοδοτών» είναι μη νόμιμος, αφού αυτή προϋποθέτει μεθόδευση με δόλια και παραπληθυντική συμπεριφορά⁷⁷, η οποία όμως δεν μπορεί να στοιχειοθετηθεί, επειδή η Οφειλέτρια τήρησε τη διαδικασία που προβλέπει ο νόμος και η δικαστική απόφαση. Ενόψει όλων των ανωτέρω, η πιο πάνω αιτίαση της Μισθώτριας, περί καταχρηστικής εκποίησης του ακινήτου κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ, εφόσον ήθελε εξεταστεί στην ουσία της, είναι μη νόμιμη.

IV. Σύνοψη των απαντήσεων

1. Η Υπερθεματίστρια είχε δικαίωμα να καταγγείλει τη Μίσθωση κατ' άρθ. 1009 εδ. α' ΚΠολΔ, το δε δικαίωμά της αυτό δεν περιορίστηκε από λοιπές νομοθετικές δια-

(77) Πρβλ. ενδεικτική περιπτωσιολογία σε Διαμαντόπουλο, Η ανακοπή κατά αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου κατά τον ΚΠολΔ (2009), αριθ. 364, σ. 470-471, μ.π.π. Πίψου, «Η δόλια απομάκρυνση πλειοδοτών» ως λόγος ανύρωσης του αναγκαστικού πλειστηριασμού, Τιμ. Τόμος Μανωλεδάκη, τ. ΙΙΙ (2007), σ. 927επ.

τάξεις, όπως αυτές των άρθ. 48 και 111 ν. 4790/2021. Επομένως, η από 11.8.2022 ασκηθείσα καταγγελία είναι νόμιμη και έγκυρη και παράγει τα αποτελέσματά της μετά την παρέλευση εξαμήνου, στις 11.2.2023, οπότε, σε περίπτωση μη εκούσιας αποχώρησης της Μισθώτριας από το Ακίνητο, η Υπερθεματίστρια δικαιούται να την αποβάλλει (1009 εδ. τελευταίο σε συνδ. με 943 ΚΠολΔ).

2. Η ελεύθερη πώληση του Ακινήτου και η μεταβίβασή του στην Υπερθεματίστρια είναι νόμιμη κατ' άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ, καθώς οι αιτιάσεις περί παράλειψης διατυπώσεων δημοσιότητας της απόφασης που χορήγησε την άδεια για την εν λόγω ελεύθερη πώληση (ΜΠρΑθ */2022) είναι μη νόμιμες. Η μη πρόβλεψη διατυπώσεων δημοσιότητας και η μη διενέργεια πλειοδοτικού διαγωνισμού ανοικτού τύπου δεν καθιστά την Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης κατά μετατροπή (182 ΑΚ) σύμβαση πώλησης, ούτε οδηγεί σε εφαρμογή του άρθ. 614 ΑΚ και σε αποκλεισμό του άρθ. 1009 ΚΠολΔ, αφού οι ανωτέρω δύο μη προβλεπόμενες υποχρεώσεις δεν μεταβάλλουν τον νομικό χαρακτήρισμό της πώλησης του άρθ. 998 § 6 ΚΠολΔ ως μορφής αναγκαστικής εκποίησης.

3. Οι αιτιάσεις περί καταχρηστικής αναγκαστικής εκτέλεσης λόγω συμπαιγνίας για την «καταστροφή των δικαιωμάτων» της Μισθώτριας και για την απομάκρυνση – παρεμπόδισή της να πλειοδοτήσει ως υποψήφια πλειοδότρια είναι μη νόμιμες.

Αθήνα, 6.10.2022
Οι γνωμοδοτούντες

