

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΣΥΡΟΥ
ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός Απόφασης

170 ΕΙΔ. /2025

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΣΥΡΟΥ

Συγκροτήθηκε από τη Δικαστή, Μαρία Μπουλμέτη, Πρωτοδίκη, την οποία όρισε η Διευθύνουσα το Πρωτοδικείο Σύρου Πρόεδρος Πρωτοδικών, και από τον Γραμματέα, Κυριάκο Κοντό.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του, την 12^η Ιουνίου 2025, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΗΣ ΑΝΑΚΟΠΤΟΥΣΑΣ: Κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία

~~ΛΕΥΚΩΣΙΑ ΚΥΠΡΟΥ~~ η οποία εδρεύει επί της Λεωφόρου αρ. Λευκωσία Κύπρου, με ΑΦΜ ~~15756104~~, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, η οποία παραστάθηκε δια του πληρεξουσίου δικηγόρου της, Ιωάννη Παραδείση (Α.Μ ΔΣΣ 133), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις και προκατέβαλε κατ' άρθρο 61 παρ. 4 Ν. 4194/2013 τις προβλεπόμενες από τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του ιδίου ως άνω άρθρου εισφορές (βλ. το υπ' αριθμ. Α38397 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων του Δικηγορικού Συλλόγου Σύρου).

ΤΗΣ ΚΑΘ' ΗΣ Η ΑΝΑΚΟΠΗ:

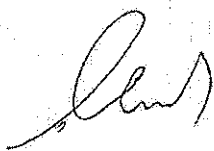
~~ΛΕΥΚΩΣΙΑ ΚΥΠΡΟΥ~~ ~~κατοίκου~~ με ΑΦΜ ~~15756104~~ η οποία παραστάθηκε δια του πληρεξουσίου δικηγόρου της Αναστάσιου Γιαννούλα (Α.Μ ΔΣΑ 23899), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις και προκατέβαλε κατ' άρθρο 61 παρ. 4 Ν. 4194/2013 τις προβλεπόμενες από τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του ιδίου ως άνω άρθρου εισφορές (βλ. το υπ' αριθμ. Π5756104 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών).

Η ανακόπτουσα ζητά να γίνει δεκτή η από 27.01.2025 ανακοπή της που κατατέθηκε στη γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με αριθμό κατάθεσης 2025, και η οποία κατόπιν αναβολής εκ της αρχικώς ορισθείσας δικάσιμου της 23.05.2025 προσδιορίστηκε να συζητηθεί κατά την δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας, εγγράφηκε στο οικείο πινάκιο και εκφωνήθηκε κατά τη σειρά της από αυτό.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, οι διάδικοι παραστάθηκαν όπως σημειώνεται ανωτέρω και οι πληρεξούσιοι δικηγόροι τους ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά της συζήτησης και στις προτάσεις τους.

**ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ**

Με την παρούσα ανακοπή, η ανακόπτουσα ζητά για τους περιλαμβανόμενους σε αυτήν λόγους, την ακύρωση της υπ' αριθμ. 2024 έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αιγαίου, διορισμένου στο Πρωτοδικείο Νάξου, Δανιήλ Θεοδοσίου, μέλους της αστικής εταιρείας δικαστικών επιμελητών «Δ. ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ – Ν. ΚΑΙΣΑΡΗΣ», δυνάμει της οποίας επιβλήθηκε αναγκαστική κατάσχεση επί του περιγραφόμενου σε αυτήν ακινήτου ευρισκόμενου στη θέση «Άγιος Παντελεήμων – Βορεινά» της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Μυκονίων, του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Αιγαίου, κυριότητας της αιτούσας. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα, η ανακοπή αυτή παραδεκτά εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου, το οποίο είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο (άρθρα 584, 614 επ., 933 παρ. 1 εδ. α' και 3 ΚΠολΔ), με την προκείμενη ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών (άρθρα 614 επ., 937 παρ. 3 ΚΠολΔ, που εφαρμόζονται εν προκειμένω, όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με τις διατάξεις του Ν. 4335/2015 - άρθρο 9 παρ. 2 και 3 του άρθρου πρώτου του Ν. 4335/2015), δεδομένου ότι η ένδικη εκτελεστική διαδικασία άρχισε μετά την 01^η.01.2016, με την επίδοση προς τους ανακόπτοντες της από 09.07.2024 επιταγής προς πληρωμή κάτωθεν του αντιγράφου του πρώτου εκτελεστού απογράφου με αριθμό 5.07.2024 της υπ' αριθμ. 10.2023 συμβολαιογραφικής πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Σταματίνας Κατσικάρου. Η ανακοπή ασκήθηκε



εμπρόθεσμα, με βάση τις διατάξεις των άρθρων 144 παρ. 1, 934 παρ. 1 στοιχ. α' ΚΠολΔ, καθώς αντίγραφο της κατασχετήριας έκθεσης επιδόθηκε στους ανακόπτοντες την 20.12.2024 (βλ. την από 20.12.2024 σημείωση του δικαστικού επιμελητή Δημήτριου Μαντέλλου επί του προσαγόμενης από ανακόπτουσα έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας του δικαστικού επιμελητή Δανιήλ Θεοδοσίου), η δε ανακοπή κατατέθηκε στη Γραμματεία του Πρωτοδικείου την 28.01.2025 και επιδόθηκε στην καθ' ης στις 29.01.2025 (βλ. την υπ' αριθμ. .2025 έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας του Εφετείου Αιγαίου με έδρα το Πρωτοδικείο Νάξου, Μαρίας – Αικατερίνης Αχ. Καρακώστα). Πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς το παραδεκτό και τη βασιμότητα των προβαλλόμενων λόγων της.

Κατά την έννοια του άρθρου 281 ΑΚ, για να θεωρηθεί η άσκηση του δικαιώματος ως καταχρηστική, θα πρέπει η προφανής υπέρβαση των ορίων, που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος, να προκύπτει από την συμπεριφορά του δικαιούχου, που προηγήθηκε ή από την πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε ή από τις περιστάσεις που μεσολάβησαν ή από άλλα περιστατικά, τα οποία, χωρίς κατά νόμο να εμποδίζουν την γέννηση ή να επάγονται την απόρριψη του δικαιώματος, καθιστούν μη ανεκτή την άσκησή του, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου. Η καταχρηστική συμπεριφορά του φορέα του δικαιώματος εμφανίζεται υπό διάφορες μορφές, όπως με την ύπαρξη δυσαναλογίας μεταξύ του χρησιμοποιούμενου μέσου εκτέλεσης και του επιδιωκόμενου σκοπού, με την άσκηση δικονομικού δικαιώματος κατά τρόπο αντίθετο προς τα χρηστά ήθη ή την καλή πίστη, δηλαδή όταν η συμπεριφορά του φορέα του δικαιώματος ωθείται από κακοβουλία με αποκλειστικό σκοπό την βλάβη του άλλου ή όταν η πράξη της εκτέλεσης υπερβαίνει τα όρια της θυσίας του οφειλέτη. Στο πλαίσιο αυτό ο δανειστής, ο οποίος ασκώντας συμβατικό του δικαίωμα επιδιώκει την είσπραξη της απαίτησής του, ενεργεί ασφαλώς προς ικανοποίηση θεμιτού συμφέροντος του, συνυφασμένου με τη διαχείριση της περιουσίας του, τον τρόπο της οποίας αυτός ελεύθερα κατ' αρχάς αποφασίζει, εκτός και πάλι αν στη συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχει υπέρβαση και μάλιστα προφανής των αρχών της καλής πίστης, των χρηστών ηθών και του κοινωνικοοικονομικού

σκοπού του δικαιώματος (ΑΠ 1352/2011, ΑΠ 1472/2004, ΜΕΦΑΘ 327/2018, ΜΕΦΑΘ 5/2018, ΜΕΦΘεσσ 2256/2018, ΠΠρΠατρ 109/2022, ΜΠρΑΘ 362/2024, σε Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ). Εξάλλου, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 281 ΑΚ, 116 και 933 ΚΠολΔ, 20 παρ. 1 και 25 παρ. 3 του Συντάγματος, συνάγεται ότι άσκηση ουσιαστικού δικαιώματος, που ανήκει στο δημόσιο δίκαιο, αποτελεί και η μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης πραγμάτωση της απαίτησης του δανειστή. Επομένως, λόγω της ανακοπής του άρθρου 933 ΚΠολΔ μπορεί να αποτελέσει και η αντίθεση της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης στα αντικειμενικά όρια του άρθρου 281 ΑΚ και η εξ αυτού ακυρότητα της τελευταίας, ήτοι και όταν υφίσταται προφανής δυσαναλογία μεταξύ του χρησιμοποιούμενου μέσου και του επιδιωκόμενου σκοπού, ασκούμενου του σχετικού δικονομικού δικαιώματος με κακοβουλία, κατά τρόπο αντίθετο προς τα χρηστά ήθη ή την καλή πίστη ή όταν η άσκηση της αντίστοιχης αξίωσης χωρεί κατά προφανή υπέρβαση των ορίων που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός και οικονομικός σκοπός του δικαιώματος, ώστε οι επαχθείς συνέπειες που δημιουργούνται από την άσκηση να δημιουργούν για τον υπόχρεο έντονη εντύπωση αδικίας (ΟΛΑΠ 12/2009, ΟΛΑΠ 49/2005, ΑΠ 261/2017, σε Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ).

Με τον μοναδικό λόγο της ένδικης ανακοπής της, η ανακόπτουσα ισχυρίζεται ότι η καθ' ης επισπεύδει αναγκαστική εκτέλεση εναντίον της για απαίτηση συνολικού ποσού 25.107,74 ευρώ που διατηρεί έναντι αυτής, έχοντας επιβάλλει αναγκαστική κατάσχεση επί ενός αγροτεμαχίου άρτιου και οικοδομήσιμου, κείμενου στη θέση «Άγιος Παντελεήμων- Βορεινά» της νήσου της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Μυκονίων, του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Αιγαίου κυριότητάς της, συνολικής έκτασης σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης 6.362,18 τ.μ και σύμφωνα με πρόσφατη ακριβή καταμέτρηση του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού, Θωμά Κεχρολόγου, 6.293,90 τ.μ, αξίας 865.000,00 ευρώ. Ότι μεταξύ της απαίτησης της καθ' ης για την ικανοποίηση της οποίας επιβλήθηκε η προσβαλλόμενη κατάσχεση και της αξίας του ως άνω κατασχεθέντος ακινήτου υπάρχει προφανής δυσαναλογία μέσου προς σκοπό. Ότι ως εκ τούτου, η επιβληθείσα αναγκαστική κατάσχεση εκ μέρους της καθ' ης η ανακοπή υπερβαίνει προφανώς τα όρια που χαράσσουν η καλή πίστη και ο κοινωνικός



και οικονομικός σκοπός του δικαιώματός της να ικανοποιήσει την απαίτησή της εναντίον της δια της επιβολής αναγκαστικής εκτέλεσης, με αποτέλεσμα να καθίσταται αυτή καταχρηστική, αφού αποτελεί μέτρο εξαιρετικής σκληρότητας για την ανακόπτουσα, η διενέργεια δε του επισπευδόμενου ηλεκτρονικού αναγκαστικού πλειστηριασμού θα επιφέρει σε αυτή δυσανάλογη και μη επιστρέψιμη βλάβη. Ζητά δε για το λόγο αυτό να ακυρωθεί η επισπευδόμενη σε βάρος της αναγκαστική κατάσχεση ακινήτου. Ο λόγος αυτός είναι ορισμένος και νόμιμος, ερειδόμενος στις διατάξεις που αναφέρονται στην ανωτέρω νομική σκέψη, και πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική του βασιμότητα.

Από όλα τα έγγραφα που οι διάδικοι επικαλούνται και νόμιμα προσκομίζουν, λαμβανόμενα υπόψη είτε προς άμεση απόδειξη, είτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, μερικά από τα οποία μνημονεύονται ειδικότερα κατωτέρω, χωρίς, όμως, να παραγνωρίζεται η αποδεικτική δύναμη των λοιπών, και από τις ομολογίες των διαδίκων που περιέχονται στις έγγραφες προτάσεις τους αποδείχθηκαν, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του υπ' αριθμ. 2023 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Σταματίνας Κατσικάρου, που συνήφθη μεταξύ της αιτούσας, εκπροσωπούμενης από τον δικηγόρο, [redacted] της καθ' ης εταιρείας, εκπροσωπούμενης από τον δικηγόρο, [redacted] και του εκ τρίτου συμβαλλόμενου, [redacted] του [redacted] εκπροσωπούμενου ομοίως από τον ως άνω δικηγόρο, [redacted], οι ανωτέρω, προέβησαν σε τροποποίηση του υπ' αριθμ. 2014 προσυμφώνου της Συμβολαιογράφου Μυκόνου, Καλλιόπης Αναστασίου Χαρίτου, και συμφώνησαν ότι: 1) η καθ' ης, υπό την ιδιότητα της πωλήτριας, θα πωλήσει ποσοστό 24/432 εξ αδιαιρέτου κυριότητάς της επί των περιγραφόμενων στο ως άνω προσύμφωνο ακινήτων, ήτοι: α) επί ενός αγροτεμάχιου χωρίς κτίσματα, άρτιου και οικοδομήσιμου, κείμενου στη θέση «Αγ. Παντελεήμων – Βορεινά» ή «Σταροβούρλα» ή «Φανάρι» της Δημοτικής Κοινότητας Μυκανίων της Δημοτικής Ενότητας Μυκόνου του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, με αριθμό ΚΑΕΚ [redacted], συνολικής έκτασης, κατά τον τίτλο κτήσης, 8.893,00 τ.μ. και κατά νεότερη καταμέτρηση συντελεσθείσα από τον

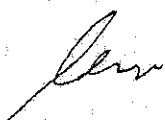
τοπογράφο μηχανικό, Θωμά Κεχρολόγο, 8.893,00 τ.μ και β) επί ενός αγροτεμαχίου χωρίς κτίσματα, άρτιου και οικοδομήσιμου, κείμενου στη θέση «Αγ. Παντελεήμων – Βορεινά» ή «Σταροβούρλα» ή «Φανάρι» της Δημοτικής Κοινότητας Μυκονίων της Δημοτικής Ενότητας Μυκόνου του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, με αριθμό ΚΑΕΚ συνολικής έκτασης κατά τον τίτλο κτήσης 6.668,00 τ.μ και κατά νεότερη καταμέτρηση συντελεσθείσα από τον τοπογράφο μηχανικό, Θωμά Κεχρολόγο, 6.668,00 τ.μ., 2) το συνολικό τίμημα για τα 24/432 εξ αδιαιρέτου των ως άνω δυο αγροτεμαχίων θα ανέλθει στο ποσό των 42.000,00 ευρώ, ήτοι ποσό 24.000,00 ευρώ αντιστοιχεί στα 24/432 εξ αδιαιρέτου του αγροτεμαχίου εκτάσεως 8.893,00 τ.μ, και ποσό 18.000,00 ευρώ αντιστοιχεί στα 24/432 εξ αδιαιρέτου του αγροτεμαχίου εκτάσεως 6.668,00 τ.μ. Το ως άνω τίμημα ορίστηκε να καταβληθεί στην αγοράστρια ως εξής: α) ποσό 30.000 ευρώ κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας και το υπόλοιπο ποσό των 12.000 ευρώ σε δυο ισόποσες διμηνιαίες δόσεις από την ημερομηνία υπογραφής του οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση του προσυμφώνου, ήτοι στις 15.01.2024 και 15.03.2024 αντίστοιχα. Περαιτέρω, δυνάμει του υπ' αριθμ. 3 όρου του ως άνω προσυμφώνου συμφωνήθηκε ότι το οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας θα υπογραφεί στις 15.11.2023 ενώ δυνάμει του υπ' αριθμ. 12 όρου του ως άνω προσυμφώνου ορίστηκε ότι, σε περίπτωση ματαίωσης της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου από υπαιτιότητα της αγοράστριας για οποιαδήποτε αιτία, καθώς και στην περίπτωση που κατά την 15.11.2023 δεν εμφανιστεί εγκαίρως η αγοράστρια εταιρεία ή εμφανιστεί και αρνηθεί να υπογράψει το οριστικό συμβόλαιο, ο πωλητής θα έχει το δικαίωμα να απαιτήσει την εκπλήρωση της συμφωνηθείσας σύμβασης αγοραπωλησίας και παράλληλα θα καταπέσει σε βάρος της αγοράστριας και υπέρ της πωλήτριας ποινική ρήτρα εφάπαξ ποσού 10.000 ευρώ και επιπλέον ποσού 100,00 ευρώ την ημέρα για κάθε ημέρα καθυστέρησης υπογραφής του οριστικού συμβολαίου, συνομολόγησαν δε τα συμβαλλόμενα μέρη ότι το ποσό αυτό αποτελεί δίκαιη και εύλογη ποινική ρήτρα υπέρ της πωλήτριας και κατά της αγοράστριας. Όπως αμφότερα τα διάδικα μέρη συνομολογούν, η αγοράστρια εταιρεία και ήδη αιτούσα, δεν προσήλθε κατά την ορισθείσα με το ως άνω προσύμφωνο ημερομηνία προς υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, χωρίς να προκύπτει



συγκεκριμένος λόγος προς τούτο. Κατόπιν αυτού, η καθ' ης κοινοποίησε στις 13.02.2024 στην αιτούσα την από 12.02.2024 εξώδικη διαμαρτυρία – πρόσκληση – δήλωση, με την οποία αφού της επέστησε την προσοχή ότι την 15.11.2023 παρήλθε άπρακτη η προθεσμία υπογραφής μεταξύ άλλων και του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας ακινήτων που προσυμφωνήθηκε με το ως άνω υπ' αριθμ. 123 συμβολαιογραφικό προσύμφωνο, της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Σταματίνας Κατσικάρου, την κάλεσε να της γνωστοποιήσει εγγράφως την ημέρα και ώρα υπογραφής του εν λόγω οριστικού συμβολαίου, θέτοντάς της μια εύλογη προθεσμία είκοσι ημερών, για την σύνταξη και υπογραφή αυτού, μετά την παρέλευση της οποίας της δήλωσε ότι θα ασκήσει κάθε νόμιμο δικαίωμά της. Εν συνεχεία, και δεδομένου ότι η αιτούσα δεν προσήλθε εκ νέου στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, η καθ' ης της επέδωσε στις 10.07.2024 ακριβές αντίγραφο του υπ' αριθμ. 2024 πρώτου απογράφου εκτελεστού του ως άνω υπ' αριθμ. 2023 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Σταματίνας Κατσικάρου, μετά της κάτωθεν αυτού από 09.07.2024 επιταγής προς πληρωμή, με την οποία επέτασσε αυτή να της καταβάλλει το ποσό των 25.107,40 ευρώ, το οποίο αναλύεται σε ποσό 10.000 ευρώ ως εφάπαξ ποινική ρήτρα, ποσό 14.700 ευρώ, το οποίο προέκυψε λόγω της καθυστέρησης υπογραφής του οριστικού συμβολαίου για συνολικό διάστημα 147 ημερών από την ημέρα κοινοποίησης της ως άνω από 12.02.2024 εξώδικης δήλωσης στην αιτούσα και μέχρις της ημερομηνίας σύνταξης (09.07.2024) της ανωτέρω επιταγής προς πληρωμή (100,00 ευρώ X 147 ημέρες καθυστέρησης) και επιπλέον ποσό 64,00 ευρώ για λήψη απογράφου, ποσό 43,40 ευρώ για επίδοση της επιταγής προς πληρωμή, και ποσό 300,00 ευρώ για τη σύνταξη αυτής. Ακολούθως, αποδείχθηκε ότι, δυνάμει της υπ' αριθμ. 2024 έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αιγαίου, διορισμένου στο Πρωτοδικείο Νάξου, Δανιήλ Θεοδοσίου, μέλους της αστικής εταιρείας δικαστικών επιμελητών «Δ. ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ – Ν. ΚΑΙΣΑΡΗΣ», η καθ' ης επέβαλε αναγκαστική κατάσχεση επί του κάτωθι ακινήτου κυριότητας της αιτούσας, και συγκεκριμένα επί ενός αγροτεμαχίου με αριθμό ΚΑΕΚ άρτιου και οικοδομήσιμου, που βρίσκεται στη θέση «Άγιος Παντελεήμων» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής κοινότητας Μυκονίων του Δήμου

Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου, της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, εκτός ορίων οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως, εκτός Γ.Π.Σ, εντός Ζ.Ο.Ε Μυκόνου, το οποίο σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης έχει έκταση 6.362,18 τ.μ. και κατά νεότερη καταμέτρηση που έγινε από τον τοπογράφο μηχανικό, Θωμά Κεχρολόγο, 6.293,00 τ.μ. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, επί του ως άνω ακινήτου υπάρχουν παλαιά κτίσματα συνολικής επιφάνειας 55,00 τ.μ, που ήδη σήμερα είναι ασκεπή χαλάσματα. Η εμπορική αξία του ως άνω ακινήτου εκτιμήθηκε στο ποσό των 865.000 ευρώ. Το ανωτέρω χρηματικό ποσό αποτελεί, σύμφωνα με την ανακοπτόμενη έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας, και την τιμή πρώτης προσφοράς για το κατασχεθέν ακίνητο. Από τα ανωτέρω, ωστόσο, προκύπτει ότι υφίσταται προφανής δυσαναλογία μεταξύ του χρησιμοποιημένου μέσου και του επιδιωκόμενου σκοπού και υπέρβαση της αρχής της αναλογικότητας, λαμβανομένου υπόψη ότι η κατάσχεση έχει επιβληθεί για το ποσό των 25.107,40 ευρώ ενώ η εμπορική αξία του ακινήτου ανέρχεται στο ποσό των 865.000 ευρώ, δηλαδή υπάρχει σημαντική απόκλιση μεταξύ των ποσών αυτών, καθώς η αξία του ακινήτου είναι τουλάχιστον τριακοντατετραπλάσια του ποσού της κατάσχεσης, το οποίο αποτελεί και το ποσό της συνολικής απαίτησης, για την οποία έχει εκδοθεί ο εκτελεστός τίτλος. Σε ό,τι αφορά τον ισχυρισμό της καθ' ης κατά τον οποίο στην ως άνω αναγκαστική εκτέλεση θα αναγγελθούν αφενός μεν τα αδέρφια της

κα: ~~.....~~ το γένος για απαιτήσεις εκάστου εξ αυτών έναντι της αιτούσας ποσού 25.107,40 ευρώ που την επέταξαν να τους καταβάλει, αφετέρου η ίδια και τα ως άνω αδέρφια της, για απαιτήσεις τους έναντι της αιτούσας ποσού 105.600,00 ευρώ, (ήτοι 35.200 ευρώ έκαστος) λόγω περαιτέρω καθυστέρησης στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου επί 352 ημέρες (352 ημέρες X 100,00 ευρώ), και συνολικού ύψους 180.922,20 ευρώ, πέραν του γεγονότος ότι δεν δύναται να αποδειχθεί αφού η αναγγελία αφορά σε μελλοντικό σε σχέση με την εκδίκαση της παρούσας ανακοπής χρονικό σημείο, σε κάθε περίπτωση δεν αναιρεί την καταχρηστικότητα στην επιβολή της ένδικης αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτου, αφού, η αξία του κατασχεθέντος ακινήτου (865.000,00 ευρώ) παραμένει τουλάχιστον τετραπλάσια έναντι του ως άνω συνολικού ποσού απαιτήσεων (180.922,20) που επικαλείται η καθ' ης ότι θα αναγγελθούν στον πλειστηριασμό. Με βάση



τα ανωτέρω, και λαμβανομένου υπ' όψιν ότι καθ' ομολογία της καθ' ης, η αιτούσα μαζί με έτερη κυπριακή εταιρεία, με την επωνυμία ~~.....~~ έχει προβεί σε σταδιακή αγορά σχεδόν του συνόλου των ιδανικών μεριδίων της καθ' ης και των συγκληρονόμων της επί συνόλου έξι αγροτεμαχίων της κληρονομιάς περιουσίας του προκατόχου της καθ' ης, ~~.....~~ διατηρώντας με αυτήν μια πολυετή συμβατική σχέση, προκύπτει ότι συντρέχει περίπτωση καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος, διά της επιβολής της προσβαλλόμενης κατάσχεσης, οπότε ο μοναδικός λόγος της κρινόμενης ανακοπής πρέπει να γίνει δεκτός ως βάσιμος και κατ' ουσίαν και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης. Τέλος, τα δικαστικά έξοδα της αιτούσας πρέπει να επιβληθούν σε βάρος της καθ' ης λόγω της ήττας της.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλίαν των διαδίκων.

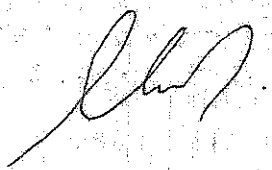
ΔΕΧΕΤΑΙ την ανακοπή.

ΑΚΥΡΩΝΕΙ την υπ' αριθμ. ~~.....~~ 024 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αιγαίου διορισμένου στο Πρωτοδικείο Νάξου, Δανιήλ Θεοδοσίου, μέλους της αστικής εταιρείας δικαστικών επιμελητών «Δ. ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ – Ν. ΚΑΙΣΑΡΗΣ».

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ την καθ' ης η ανακοπή στα δικαστικά έξοδα της αιτούσας τα οποία ορίζει στο ποσό των διακοσίων πενήντα (250,00) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύθηκε στη Σύρο, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στις 23 Ιουλίου 2025, χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ



Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

