

Μείωση τιμής πρώτης (α') προσφοράς μετά την πραγματοποίηση δύο (02) ματαιωθέντων λόγω ελλείψεως πλειοδοτών πλειστηριασμών. Ο ισχυρισμός του καθ' ου η αίτηση ότι η αντικειμενική αξία των κατασχεθέντων τυγχάνει μεγαλύτερη της αιτούμενης είναι αλυσιτελής διότι από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 993 παρ.2 α , 995 παρ. 1 δ ως ισχύουν μετά το Ν. 4335/2015, προκύπτει ότι ως γενική βάση τόσο για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων όσο και για τον καθορισμό της τιμής πρώτης (α') προσφοράς στον πλειστηριασμό λαμβάνεται υπόψη η εμπορική και όχι η αντικειμενική αξία των ακινήτων και είναι δυνατός ο ορισμός τιμής πρώτης (α') προσφοράς με ποσό κατώτερο της αντικειμενικής. Δέχεται εν μέρει την αίτηση.

Αριθμός απόφασης : 153/2019

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΛΑΜΙΑΣ

Διαδικασία Ασφαλιστικών Μέτρων

Αποτελούμενο από το Δικαστή Χρήστο Αλμπάνη, Πρόεδρο Πρωτοδικών, που ορίστηκε με κλήρωση.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 28 Μαρτίου 2019, χωρίς τη σύμπραξη γραμματέα, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ :

Της αιτούσας . Ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «...», που εδρεύει στο ..., και εκπροσωπείται νόμιμα, με ΑΦΜ ... ΔΟΥ ..., η οποία εκπροσωπήθηκε από την πληρεξούσια δικηγόρο Ιουλία Ψαλλίδα, κάτοικο Λαμίας, ..., η οποία κατέθεσε σημείωμα.

Του καθού η αίτηση : ... κατοίκου ..., με ΑΦΜ ... ΔΟΥ ... ο οποίος παραστάθηκε δια του πληρεξουσίου δικηγόρου Χρήστου Φλώρου, κατοίκου ..., ο οποίος κατέθεσε σημείωμα.

Η αιτούσα ζητεί να γίνει δεκτή η από ...-2-2019 αίτησή της, που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου με αριθμό κατάθεσης ... και προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ανέπτυξαν προφορικά τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτοί.

**ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ ΣΚΕΦΤΗΚΕ
ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΝΟΜΟ**

Η αιτούσα, με την κρινόμενη αίτηση, ζητά να ορισθεί νέος πλειστηριασμός των ακινήτων του καθού που περιγράφει στην αίτηση, με κατώτερη τιμή πρώτης προσφοράς και συγκεκριμένα με τιμή πρώτης προσφοράς τα ποσά των 2.300,00 και 2.650,00 ευρώ, αντίστοιχα, επειδή οι δύο προηγούμενοι πλειστηριασμοί με τιμή πρώτης προσφοράς τα ποσά των 4.600,00 και 5.300,00 ευρώ, αντίστοιχα, που είχαν ορισθεί ματαιώθηκαν λόγω μη εμφάνισης πλειοδοτών, καθώς και να καταδικασθεί ο καθού στη δικαστική του δαπάνη. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα η αίτηση, που αρμοδίως καθ' ύλη και κατά τόπο φέρεται για συζήτηση ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου κατά την προκειμένη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (άρθ. 686 επ. ΚΠολΔ) είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 966 §3, 933, και 176 ΚΠολΔ. Πρέπει επομένως να ερευνηθεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική βασιμότητά της. Σημειώνεται ότι ο ισχυρισμός του καθού περί πλημμελειών που επιφοχώρησαν στην εκτελεστική διαδικασία και ειδικότερα στην προδικασία του επικείμενου πλειστηριασμού, λόγω της μη τήρησης των διατάξεων του άρθρου 60 του ν. 4472/2017, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 208 του ν. 4512/2018, και αληθής υποτιθέμενος, απαραδέκτως προτείνεται στην παρούσα δίκη καθώς ο σχετικός ισχυρισμός μπορεί να προβληθεί μόνο με την ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ, εντός της προθεσμίας του άρθρου 934 περ. β' ΚΠολΔ, η οποία δικάζεται κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών.

Από την ένορκη κατάθεση του μάρτυρα ... που εξετάστηκε στο ακροατήριο του Δικαστηρίου και το περιεχόμενο όλων των εγγράφων, που προσκομίστηκαν από τους διαδίκους πιθανολογήθηκαν (άρθρο 690 §1 ΚΠολΔ) τα παρακάτω πραγματικά

περιστατικά : Η αιτούσα έχει κατά του καθού απαίτηση ανερχόμενη στο ποσό των 35.000,00 ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων που απορρέει από την υπ' αριθ. ... διαταγή πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λαμίας. Με σχετική επιταγή προς πληρωμή που επιδόθηκε προς τον καθού στις...-2016 (βλ. την υπ¹ αριθ. ...-2016 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Λαμίας με έδρα το Πρωτοδικείο Λαμίας ...) ο καθού επιτάχθηκε να καταβάλει στην αιτούσα το ανωτέρω ποσό, πλέον τόκων και εξόδων. Λόγω μη εκούσιας συμμόρφωσης του καθού στην ως άνω επιταγή η αιτούσα επέβαλε, δυνάμει της υπ' αριθ. ...-2017 έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Λαμίας με έδρα στο Πρωτοδικείο Λαμίας ..., σε εκτέλεση της ως άνω διαταγής πληρωμής, αναγκαστική κατάσχεση στην αναφερόμενη και περιγραφόμενη σ' αυτή ακίνητη περιουσία του καθού - οφειλέτη, που του ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, και συγκεκριμένα : α) επί ενός αγρού εμβαδού 5.792,00 τ.μ.. μη αρδευομένου, που βρίσκεται στη θέση «...», της κτηματικής περιφέρειας της τοπικής κοινότητας ... του Δήμου ..., φέρει τον αριθμό τεμαχίου 500, και συνορεύει ανατολικά με ιδιοκτησία ..., δυτικά με επαρχιακό δρόμο ..., βόρεια με το με αριθμό ... αγροτεμάχιο κυριότητας του καθού και νότια με ιδιοκτησία ..., και β) επί ενός αγρού εμβαδού... τ.μ., μη αρδευομένου, που βρίσκεται στη θέση «...», της κτηματικής περιφέρειας της τοπικής κοινότητας ..., φέρει τον αριθμό τεμαχίου ..., και συνορεύει ανατολικά με ιδιοκτησία ..., δυτικά με επαρχιακό δρόμο ..., βόρεια με ιδιοκτησία ...η και νότια με το με αριθμό ... αγροτεμάχιο κυριότητας του καθού. Τα κατασχεθέντα εκτιμήθηκαν κατά την κατάσχεση προς 4.600,00 και 5.300,00 ευρώ, αντίστοιχα, με τιμές πρώτης προσφοράς τα ίδια ποσά, αλλά ο ορισθείς για την ...-2018, ημέρα Τετάρτη και από ώρα ... απογευματινή, με υπάλληλο του πλειστηριασμού την συμβολαιογράφο ..., πλειστηριασμός των ανωτέρω ακινήτων δεν διενεργήθηκε διότι η διορισθείσα υπάλληλος δεν είχε έγκριση διενέργειας πλειστηριασμού με ηλεκτρονικά μέσα. Ακολούθως, δυνάμει της με αριθμό ...-9- 2018 πράξης κατάθεσης εγγράφων και δήλωσης - εντολής επίσπευσης του πλειστηριασμού που δόθηκε στην συμβολαιογράφο Λαμίας ..., ορίστηκε ως νέα ημέρα του πλειστηριασμού, με ηλεκτρονικά μέσα, η ...-2018, ημέρα Τετάρτη και από ώρα ... με υπάλληλο του

πλειστηριασμού την ίδια ως άνω συμβολαιογράφο, πλην όμως δεν πραγματοποιήθηκε, διότι δεν ενδιαφέρθηκαν υπερθεματιστές για να πλειοδοτήσουν ούτε η αιτούσα υπέβαλε αίτηση για να κατακυρωθούν τα εκπλειστηριαζόμενα ακίνητα στο όνομά της (Α' Ματαίωση). Ακολούθως, δυνάμει της με αριθμό ...-2018 δήλωσης - εντολής συνέχισης του πλειστηριασμού που δόθηκε στην υπάλληλο του πλειστηριασμού από την αιτούσα, ορίστηκε ως νέα ημέρα του πλειστηριασμού, με ηλεκτρονικά μέσα, η ...-2019, ημέρα ... και από ώρα ... με υπάλληλο του πλειστηριασμού την ίδια ως άνω συμβολαιογράφο, πλην όμως και πάλι δεν πραγματοποιήθηκε, διότι δεν ενδιαφέρθηκαν υπερθεματιστές για να πλειοδοτήσουν ούτε η αιτούσα υπέβαλε αίτηση για να κατακυρωθούν τα εκπλειστηριαζόμενα ακίνητα στο όνομά της (Β' Ματαίωση). Περαιτέρω, πιθανολογήθηκε ότι η μη εμφάνιση πλειοδοτών και οι δύο προαναφερθείσες ματαιώσεις του πλειστηριασμού οφείλονται στις υψηλές τιμές πρώτης προσφοράς που καθορίστηκαν για τα ως άνω εκπλειστηριαζόμενα ακίνητα, οι οποίες είναι μεγαλύτερες από τα ισχύοντα στην πραγματικότητα με την οικονομική κρίση και την κρίση στην αγορά ακινήτων. Σύμφωνα με την από ...-2018 εκτίμηση της αγοραίας αξίας των κατασχεθέντων που συντάχθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων ... που προσκομίζει η αιτούσα, η οποία (εκτίμηση) έγινε σε χρόνο μεταγενέστερο της ημερομηνίας ορισμού διενέργειας και ματαίωσης του τελευταίου πλειστηριασμού, η εμπορική αξία των κατασχεθέντων ανέρχεται στο ποσό των 400,00 ευρώ ανά στρέμμα, ήτοι στα συνολικά ποσά των 2.300,00 και 2.650,00 ευρώ, αντίστοιχα. Οι αγοραίες αξίες των προπεριγραφόμενων ακινήτων υπολογίστηκαν με βάση τη συγκριτική μέθοδο και τα αναφερόμενα σε αυτή (έκθεση εκτίμησης) συγκριτικά στοιχεία, και με την παραδοχή ότι οι ζητούμενες τιμές από τους πωλητές λόγω της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης και της διαπραγμάτευσης από πλευράς αγοραστών απέχουν κατά 20% από τις τελικά υλοποιούμενες (συντελεσμένες αγοραπωλησίες), παραδοχή που, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, κρίνεται υπερβολική. Ο καθού ισχυρίζεται ότι η παρούσα αγοραία αξία των κατασχεθέντων ανέρχεται στα ποσά που ορίστηκαν με την έκθεση κατάσχεσης δίχως όμως να προσκομίσει, ούτε καν να επικαλεστεί, κάποιο πρόσφατο συγκριτικό στοιχείο, ενώ ο ισχυρισμός του ότι η αντικειμενική αξία των

κατασχεθέντων τυγχάνει μεγαλύτερη της αιτούμενης είναι αλυσιτελής διότι από το συνδυασμό των άρθρων 993§2α, 995§1δ, ως ισχύουν μετά το ν. 4335/2015, προκύπτει ότι ως γενική βάση τόσο για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων όσο και για τον καθορισμό της τιμής πρώτης προσφοράς στον πλειστηριασμό τους λαμβάνεται η εμπορική τους αξία και όχι η αντικειμενική και είναι δυνατός ο ορισμός τιμής πρώτης προσφοράς με ποσό κατώτερο της αντικειμενικής. Επομένως, συντρέχει νόμιμη περίπτωση να επιτραπεί η διενέργεια νέου πλειστηριασμού μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την κατάθεση της απόφασης αυτής στην αρμόδια συμβολαιογράφο με κατώτερη τιμή πρώτης προσφοράς η οποία να ανέρχεται στο ποσό των 450,00 ευρώ ανά στρέμμα, ήτοι στο ποσό των 2.610,00 ευρώ για το πρώτο ακίνητο και στο ποσό των 2.980,00 ευρώ για το δεύτερο ακίνητο, ποσά στα οποία ανέρχονται, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, οι αγοραίες αξίες των κατασχεθέντων ακινήτων, ώστε να μειωθεί ο κίνδυνος συνεχών πλειστηριασμών που αποβαίνουν ατελέσφοροι και ταυτόχρονα να μην απαξιώνεται η παρούσα εμπορική αξία των κατασχεθέντων. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω πρέπει να γίνει μερικά δεκτή η αίτηση, ως ουσιαστικά βάσιμη, και να διαταχθεί η διενέργεια νέου πλειστηριασμού των παραπάνω ακινήτων, μέσα σε προθεσμία τριάντα ημερών από την κατάθεση αντιγράφου της απόφασης αυτής στην ως άνω συμβολαιογράφο, ως επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, με τιμή πρώτης προσφοράς ως ορίζεται στο διατακτικό. Τα δικαστικά έξοδα της αιτούσας πρέπει να επιβληθούν σε βάρος της καθής, λόγω της ήττας της (άρθρα 176 ΚΠολΔ, 63 §1, 166 και Παράρτημα 1, Ν. 4194/13 (Κώδικας Δικηγόρων), κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.

Δέχεται εν μέρει την αίτηση.

Διατάσσει τη διενέργεια νέου πλειστηριασμού για τα αναφερόμενα στο σκεπτικό της παρούσας ακίνητα του καθού, εντός τριάντα ημερών από την κατάθεση

της απόφασης αυτής στην επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, με τιμή πρώτης προσφοράς τα ποσά των 2.610,00 ευρώ και 2.980,00 ευρώ, αντίστοιχα.

Καταδικάζει τον καθού στα δικαστικά έξοδα της αιτούσας, τα οποία ορίζει στο ποσό των διακοσίων (200,00) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στην Λαμία, στις ... Απριλίου 2019.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Χ. ΜΑΚΡΗΣ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ

Η ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΤΑΓΗ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΚΠΟΛΔ

Πρακτικός Οδηγός
(Ερμηνευτική ανάλυση-διαδικασία-
σχέδια προσωρινών διαταγών)

Ενημέρωση μέχρι και το Ν. 4549/2018

ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΝΟΜΟΡΑΜΑ.ΝΤ
2018