



Αριθμός απόφασης: 342/2026

(Αριθμός κατάθεσης αίτησης: ΓΑΚ/ΕΑΚ/2504/276/2026)

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΧΑΝΙΩΝ

(Διαδικασία εκούσιας δικαιοδοσίας)



[Handwritten signature]

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή Αλεξία Φλώρου, Πρωτοδίκη, την οποία όρισε η Διευθύνουσα το Πρωτοδικείο Χανίων Πρόεδρος Πρωτοδικών, και από τη Γραμματέα Ευαγγελία Καράπα.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του στις 2 Ιουλίου 2026, για να δικάσει τη με αριθμό κατάθεσης ΓΑΚ/ΕΑΚ/2504/276/2026 αίτηση ανάκλησης, άλλως μεταρρύθμισης δικαστικής απόφασης, μεταξύ:

ΤΗΣ ΑΙΤΟΥΣΑΣ – ΚΑΘ' ΗΣ Η ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ : Δέσποινας Καπαδουκάκη του Μίνως και της Αντωνίας, κατοίκου Κουνουπιδιανών Ακρωτηρίου Χανίων, οδός Κριάρη και Καραϊσκάκη αρ. 2, με ΑΦΜ 062314307, η οποία παραστάθηκε μετά του πληρεξούσιου δικηγόρου της Νικολάου Ποντικάκη (ΑΜΔΣ Χανίων : 489), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις, προκατέβαλε δε κατ' άρθρ. 61 παρ. 4 ν. 4194/2013 τις προβλεπόμενες από τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του ιδίου ως άνω άρθρ. εισφορές (βλ. το με αριθ. Α24838/02.07.2026 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων του Δικηγορικού Συλλόγου Χανίων).

ΤΩΝ ΚΑΘ' ΩΝ Η ΑΙΤΗΣΗ : 1) Νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «ΤΑΜΕΙΟ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΩΝ», με έδρα στην Αθήνα, οδός Ακαδημίας αρ. 40, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, το οποίο δεν παραστάθηκε, 2) ΚΑΙ ΥΠΕΡ ΗΣ Η ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ : Ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», με έδρα στην Αθήνα, οδός Σταδίου αρ. 40, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, η οποία δεν παραστάθηκε, 3) Ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε.», με έδρα στην Αθήνα, οδός Όθωνος αρ. 8, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, ως καθολικής διαδόχου της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS Α.Ε.», ατομικώς και ως καθολικής διαδόχου, λόγω συγχώνευσης με απορρόφηση, της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΝΕΟ ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Τ.Ε.» (ΦΕΚ ΑΕ-ΕΠΕ 7066/21.10.2013), η οποία δεν παραστάθηκε, 4) Ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», με έδρα στην Αθήνα, οδός Αμερικής αρ. 4, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, ως καθολικής διαδόχου της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ

ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», λόγω συγχώνευσης δι' εξαγοράς της δεύτερης από την πρώτη, η οποία δεν παραστάθηκε, 5) Ανώνυμης εταιρείας διαχείρισης απαιτήσεων κατά τον ν. 4354/2015 με την επωνυμία «INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» και τον διακριτικό τίτλο «INTRUM HELLAS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.», με έδρα στην Αθήνα, Λεωφόρος Μεσογείων αρ. 109-111, με ΑΦΜ 801215902, όπως εκπροσωπείται νόμιμα, ως διαχειρίστριας των απαιτήσεων της αλλοδαπής εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «SUNRISE I NPL FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY», με έδρα στο Δουβλίνο Ιρλανδίας (George's Dock 3, IFSC, 4ος όροφος, Δουβλίνο 1), ειδικής διαδόχου της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», με έδρα στην Αθήνα, οδός Αμερικής αρ. 4, με ΑΦΜ 996763330, η οποία δεν παραστάθηκε.

ΤΟΥ ΠΡΟΣ ΩΝ Η ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ: Στέφανου Μαμάκη του Εμμανουήλ, κατοίκου Ηρακλείου Κρήτης, Λεωφ. Δημοκρατίας αρ. 15, υπό την ιδιότητά του ως εκκαθαριστή, ορισθέντος δυνάμει της υπ' αριθ. 1265/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Χανίων, ο οποίος δεν παραστάθηκε.

ΤΗΣ ΠΡΟΣΘΕΤΩΣ ΠΑΡΕΜΒΑΙΝΟΥΣΑΣ: Ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «CEPAL HELLAS ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» («Cepal Hellas»), που εδρεύει στην Καλλιθέα Αττικής, επί της Λεωφόρου Συγγρού αρ. 348, με ΑΦΜ 800715056, ως διαχειρίστριας των απαιτήσεων της αλλοδαπής εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «HOIST FINANCE AB (PUBL)», που εδρεύει στη Στοκχόλμη Σουηδίας (P.O. Box 7848, 10399) και εκπροσωπείται νόμιμα, ειδικής διαδόχου α) αφενός της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με ΑΦΜ 094014249 και β) αφετέρου της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ALPHA BANK», που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Σταδίου αρ. 40, με ΑΦΜ 996807331, καθολικής διαδόχου της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με ΑΦΜ 094014249 (διασπώμενη), κατόπιν διάσπασης της τελευταίας με απόσχιση του κλάδου της τραπεζικής δραστηριότητας και εισφοράς του στη νεοσυσταθείσα εταιρεία – πιστωτικό ίδρυμα (επωφελούμενη), η οποία είχε αρχικώς μεταβιβάσει απαιτήσεις της, στο πλαίσιο τιτλοποίησης απαιτήσεων σύμφωνα με τον ν. 3156/2003, στην αλλοδαπή εταιρεία ειδικού σκοπού με την επωνυμία «GEMINI CORE



SECURITISATION DESIGNATED ACTIVITY COMPANY», με έδρα στην Ιρλανδία, και τις οποίες η τελευταία επαναμεταβίβασε εν συνεχεία στην ως άνω ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που παραστάθηκε δια της πληρεξούσιας δικηγόρου της Ρεβέκκας Μαρίας Μπαρμπουδάκη (ΑΜΔΣ Χανίων : 331), η οποία κατέθεσε προτάσεις, προκατέβαλε δε κατ' άρθρ. 61 παρ. 4 ν. 4194/2013 τις προβλεπόμενες από τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του ιδίου ως άνω άρθρ. εισφορές (βλ. το με αριθ. Α24985/07.07.2026 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων του Δικηγορικού Συλλόγου Χανίων).

Η αιτούσα ζητά να γίνει δεκτή η υπό κρίση αίτησή της, που προσδιορίστηκε για την αναφερόμενη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο και γράφτηκε στο πινάκιο, οπότε και συζητήθηκε. Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης η προσθέτως παρεμβαίνουσα άσκησε προφορικά και με τις κατατεθείσες προτάσεις της πρόσθετη παρέμβαση και ζήτησε να γίνει δεκτή.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, οι διάδικοι παραστάθηκαν όπως αναφέρεται ανωτέρω και οι πληρεξούσιοι δικηγόροι τους ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης και τις προτάσεις που κατέθεσαν.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΝΟΜΟ

Ι. Από τις με αριθμούς 11907/12.06.2026, 11904/12.06.2026, 11905/12.06.2026, 11909/12.06.2026 και 11911/12.06.2026 εκθέσεις επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών, με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών, Μάρθας Χρυσού, καθώς από και τη με αριθμό 1480δ'/10.06.2026 έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας της περιφέρειας του Εφετείου Ανατολικής Κρήτης, με έδρα το Πρωτοδικείο Ηρακλείου, Κωστούλας Σωμαράκη, που επικαλείται και προσκομίζει η αιτούσα αποδεικνύεται ότι ακριβές επικυρωμένο αντίγραφο της κρινόμενης αίτησης, με πράξη ορισμού δικασίμου και κλήση προς συζήτηση για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας, επιδόθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στους πρώτο, δεύτερη, τρίτη, τέταρτη και πέμπτη των καθ' ων η αίτηση και στον προς ων η κοινοποίηση, αντίστοιχα (άρθρ. 741, 122 παρ. 1, 123, 124, 126 παρ. 1, 128 παρ. 1 ΚΠολΔ). Ωστόσο, οι ανωτέρω δεν παραστάθηκαν κατά τη συζήτηση της υπόθεσης στην αναφερόμενη στην αρχή

της παρούσας δικάσιμο, μετά την εκφώνησή της κατά τη σειρά εγγραφής της στο οικείο πινάκιο. Συντρέχει, επομένως, νόμιμη περίπτωση να εξεταστεί κατ' ουσίαν η υπόθεση ερήμην των καθ' ων η αίτηση και του προς ων η κοινοποίηση (άρθρο 764 παρ. 2 εδ. β' ΚΠολΔ, σε συνδυασμό προς το άρθρο 3 εδ. β' του ν. 3869/2010).

II. Από τη διάταξη του άρθρου 758 παρ. 1 του ΚΠολΔ, κατά την οποία «Οι αποφάσεις που αποφαίνονται οριστικά, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, μπορούν με αίτηση διαδίκου, μετά τη δημοσίευσή τους, να ανακληθούν ή να μεταρρυθμιστούν από το δικαστήριο που τις εξέδωσε, αν προκύψουν νέα πραγματικά περιστατικά ή μεταβληθούν οι συνθήκες κάτω από τις οποίες εκδόθηκαν. Η ανάκληση ή μεταρρύθμιση γίνεται κατά τη διαδικασία των άρθρων 741 έως 781, αφού κληθούν οι διάδικοι της αρχικής δίκης και τα πρόσωπα τα οποία είχαν διοριστεί ή είχαν αντικατασταθεί ή παυθεί από την απόφαση για την άσκηση λειτουργήματος», προκύπτει ότι σε ανάκληση υπόκεινται, εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, όλες οι οριστικές αποφάσεις οι εκδιδόμενες επί υποθέσεων των άρθρων 782 έως 866 ΚΠολΔ ή επί άλλων υποθέσεων υπαγόμενων βάσει διάταξης νόμου στην ως άνω διαδικασία, όπως συμβαίνει και στον ν. 3869/2010, ακόμη και αν είναι τελεσίδικες ή αμετάκλητες ή ανακλητικές ή μεταρρυθμιστικές προηγούμενων αποφάσεων. Ως μεταβολή των συνθηκών κατά την έννοια της πιο πάνω διάταξης νοείται η μεταγενέστερη επίκληση νέων πραγματικών γεγονότων, τα οποία ανατρέπουν ή διαφοροποιούν σημαντικώς τη βάση επί της οποίας στηρίχθηκε η απόφαση, διότι ήδη διαφοροποιείται με το ρυθμιστικό μέτρο που διατάχθηκε η εξυπηρέτηση είτε του συμφέροντος του αιτούντος είτε και του γενικότερου συμφέροντος, ενώ είναι πρόδηλο ότι στην έννοια της εμφάνισης νέων πραγματικών περιστατικών ή της μεταβολής των συνθηκών δεν συμπεριλαμβάνονται οι νομικές πλημμέλειες της απόφασης ούτε και η διαφορετική στάθμιση ή αξιολόγηση εκ μέρους των ενδιαφερομένων της πραγματικής κατάστασης βάσει της οποίας εκδόθηκε η απόφαση, της οποίας ζητείται η μεταρρύθμιση (βλ. ΜΕφΠατρ 403/2020, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΕφΠειρ 104/2013, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ), ούτε αποκλείεται η επίκληση και γεγονότων τα οποία υπήρχαν κατά τον χρόνο της πρώτης δίκης, πλην όμως δεν προβλήθηκαν κατ' αυτήν, χωρίς να ενδιαφέρει η τυχόν υπαιτιότητα του αιτούντος στην έγκαιρη προβολή αυτών (βλ. ΕφΘεσ 2778/2018, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕφΛαρ 74/2013, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕφΠειρ 736/2010, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Επιπλέον τα νέα πραγματικά περιστατικά πρέπει να είναι, κατ' εύλογη κρίση, σημαντικά, με ουσιώδη και αποφασιστική επιρροή στην έκβαση της δίκης και να προσδίδουν διαφορετική πραγματική εικόνα από την



αντίστοιχη την οποία είχε δεχθεί το δικαστήριο. Έτσι, στην περίπτωση του ν. 3869/2010 για τη ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων, όπως προκύπτει από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 8 παρ. 4 ν. 3869/2010 και 758 ΚΠολΔ, οι εκδοθείσες σχετικά οριστικές αποφάσεις μπορούν, με αίτηση διαδίκου, μετά τη δημοσίευσή τους, να ανακληθούν ή να μεταρρυθμιστούν από το Δικαστήριο που τις εξέδωσε, αν προκύψουν νέα πραγματικά περιστατικά ή μεταβολές της περιουσιακής κατάστασης και των εισοδημάτων του οφειλέτη, εξαιτίας των οποίων μεταβλήθηκαν και μεταγενέστερα οι συνθήκες κάτω από τις οποίες εκδόθηκε η απόφαση (βλ. ΑΠ 1398/2019, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΝαυπλ 457/2025, ΕΕμπΔ 2026.301). Ακόμη, μεταρρύθμιση τέτοιας απόφασης δύναται να ζητηθεί και σε άλλες περιπτώσεις, όπως στις περιπτώσεις εκποίησης του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3869/2010. Ειδικότερα, η εκποίηση που διατάσσεται σύμφωνα με τον ν. 3869/2010 δεν είναι είδος αναγκαστικής εκτέλεσης ή πλειστηριασμού. Ο νόμος στη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 εδ. γ' αναφέρει ρητά «πρόσφορη εκποίηση» και όχι διαδικασίες πλειστηριασμού, δεδομένου ότι δεν θα μπορούν να ξεκινήσουν οι διαδικασίες αυτού, αφού δεν θα είναι δυνατός ο καταλογισμός σε βάρος κάποιου των εξόδων της έναρξης της διαδικασίας του πλειστηριασμού (έξοδα δημοσιεύσεων), όπως αντίθετα προβλέπει το άρθρο 5 παρ. 4 του ΠτΚ, αλλά και στη συνέχεια οι υπόλοιπες δαπάνες του πλειστηριασμού, όπως τα έξοδα και η αμοιβή συμβολαιογράφου, έξοδα από τυχόν ματαιώσεις των πλειστηριασμών, αμοιβές δικαστικών επιμελητών κ.λπ. θα βαρύνουν τον ήδη υπερχρεωμένο οφειλέτη, γεγονός που δεν εντάσσεται στο πνεύμα και στον σκοπό του νόμου. Η «πρόσφορη εκποίηση», σύμφωνα με τον ν. 3869/2010, είναι μια *sui generis* σύμβαση, η οποία περιλαμβάνει δύο διακριτές φάσεις μεταξύ τους, εκείνη της εξεύρεσης του καταλληλότερου για τον οφειλέτη και τους πιστωτές αγοραστή (η οποία θυμίζει διαδικασία πλειστηριασμού) και εκείνη της πώλησης (που θυμίζει πώληση του αστικού δικαίου). Πρόκειται, συνεπώς, για διαδικασία ανάδειξης, μέσα από την «ελεύθερη πρόσφορη πώληση», του ποσοτικά «καλύτερου» αγοραστή και όχι για διαδικασία που οδηγεί στη μεταβίβαση των εκπλειστηριαζομένων πραγμάτων. Άλλωστε, η αναλογική εφαρμογή του ΠτΚ έχει επιφυλαχθεί μόνον ως προς τις διατάξεις περί συνδίκου, ενώ συνάγεται σαφώς και από τον ορισμό του νόμου, όπου γίνεται ρητά λόγος (άρθρο 9 παρ. 1 εδ. γ' του ν. 3869/2010) για «εκποιούμενο πράγμα» και όχι για «πλειστηριασθέν πράγμα» (βλ. ΕιρΑθ 66/2012, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Κατά συνέπεια, ο εκκαθαριστής προβαίνει στην εκποίηση των περιουσιακών στοιχείων που του υποδεικνύει το Δικαστήριο, χωρίς τις

προϋποθέσεις του εκούσιου πλειστηριασμού, με απόλυτη ελευθερία κινήσεων, με μόνη εξαίρεση, αν τεθούν όρια από το Δικαστήριο, ως προς τον χρόνο εκποίησης, την εκτιμώμενη αξία του ακινήτου και κάποιο ελάχιστο τίμημα [ΜΠρΑχαΐας 343/2025, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕιρΑθ 489/2023, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕιρΠατρ 167/2023, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕιρΑθ 1750/2022, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕιρΠατρ 106/2018, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕιρΚορινθ 1355/2013, ΕφΑΔ 2014.88, με παρατ. Αθ. Κρητικού). Έτσι, γίνεται δεκτό ότι στις περιπτώσεις εκποίησης του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3869/2010 δύναται να ζητηθεί η μεταρρύθμιση της εκδοθείσας απόφασης, όπως λ.χ. σε περίπτωση εξειδίκευσης των καθηκόντων του εκκαθαριστή, ο οποίος έχει διοριστεί με την εκδοθησομένη απόφαση, σε περίπτωση αποποίησης του διορισμού αυτού ή σε περίπτωση ανάγκης αντικατάστασης αυτού για οποιονδήποτε λόγο ή προκειμένου να μεταρρυθμιστεί η ελάχιστη τιμή πώλησης που όρισε το Δικαστήριο. Νέα πραγματικά περιστατικά θεμελιωτικά άσκησης της κατ' άρθρο 758 ΚΠολΔ αίτησης μεταρρύθμισης της απόφασης, με την οποία διατάχθηκε η ελεύθερη εκποίηση των κατά το άρθρο 9 παρ. 1 του ν. 3869/2010 περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη, μπορούν να αποτελέσουν και οι άνευ αποτελέσματος επανειλημμένες προσπάθειες του εκκαθαριστή προς εκποίηση αυτών με την ορισθείσα από το Δικαστήριο ελάχιστη τιμή πώλησης και δικαιολογείται στην περίπτωση αυτή η μεταρρύθμιση της τιμής πώλησης (βλ. Α. Κρητικό, Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων, 4^η έκδοση, 2016, σελ. 389). Σημειωτέον ότι η εκποίηση του ακινήτου πρέπει να γίνεται κατά τον πλέον πρόσφορο τρόπο, που να υπόσχεται το μεγαλύτερο τίμημα χωρίς μάλιστα την τήρηση διατυπώσεων που επαυξάνουν τις δαπάνες (π.χ. έξοδα συμβολαιογράφου, δαπάνες δημοσιεύσεων) προς βλάβη του οφειλέτη αλλά και των πιστωτών (Α. Κρητικός, ό.π., σελ. 389). Σε συνάρτηση προς τα ανωτέρω, άλλωστε, η οριζόμενη από το Δικαστήριο ελάχιστη τιμή πώλησης δεν είναι δυνατό να ευρίσκεται σε αναντιστοιχία προς την εμπορική αξία του αντικειμένου ούτε να καταλήγει στην πλήρη απαξίωση ενός σημαντικού περιουσιακού στοιχείου, προς βλάβη των συμφερόντων τόσο του αιτούντος, όσο ιδίως και των πιστωτών του (ΜΠρΘεσ 1059/2021, αδημ.). Υπό την ανωτέρω έννοια νοείται και είναι σύμφυτη με το πνεύμα και τον σκοπό του νόμου –αφού, άλλωστε, ούτε ορίζεται διαφορετικά ούτε θεσπίζεται σχετική απαγόρευση- η μεταρρύθμιση της απόφασης του ν. 3869/2010 και όταν ανακύπτει μεταβολή των συνθηκών που συνεπάγεται σημαντική αύξηση ή μείωση της εμπορικής αξίας του ακινήτου, η οποία επιδρά και στην ορισθείσα από το Δικαστήριο ελάχιστη τιμή πώλησης αυτού. Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 758 παρ. 2 ΚΠολΔ «Η ανακλητική ή μεταρρυθμιστική



απόφαση δεν έχει αναδρομική ισχύ, εκτός αν το ορίσει ειδικά το δικαστήριο». Η πρόσδοση αναδρομικής ισχύος στην ανακλητική/μεταρρυθμιστική απόφαση εναπόκειται στην κυριαρχική κρίση του δικαστηρίου της ουσίας, που δεν ελέγχεται αναίρετικά (βλ. Μακρή, Εκούσια δικαιοδοσία, § 98 σ. 76).

III. Με την κρινόμενη αίτησή της, κατά τη δέουσα εκτίμηση του περιεχομένου της από το Δικαστήριο, η αιτούσα εκθέτει ότι δυνάμει της υπ' αριθ. 1265/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Χανίων, η οποία εκδόθηκε επί της με αριθ. έκθ. κατάθ. 39/01.03.2018 (και κατόπιν επαναπροσδιορισμού αυτής σύμφωνα με τις διατάξεις ν. 4745/2020 υπ' αριθ. 138338) αίτησής της για υπαγωγή της στις διατάξεις του ν. 3869/2010 για τα υπερχρεωμένα φυσικά πρόσωπα, έγινε εν μέρει δεκτή η αίτησή της. Ότι, με την ως άνω απόφαση διατάχθηκε, πλην των άλλων, η ελεύθερη εκποίηση των αναλυτικώς περιγραφόμενων στην αίτηση ακινήτων της, ήτοι : α) μιας κάθετης ιδιοκτησίας, με ΚΑΕΚ 50074250528/1/0, που βρίσκεται στα Κουνουπιδιανά Δημοτικής Ενότητας Ακρωτηρίου Δήμου Χανίων, στη θέση «Κάτω Χωριό», επί των οδών Κριάρη και Καραϊσκάκη αρ. 2, που φέρει το στοιχείο 1, εμβαδού 242,50 τ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 500/1000, επί της οποίας υφίσταται οικία ανεγερθείσα το έτος 2003, επιφάνειας του α' ορόφου 156,94 τ.μ. και του υπογείου 105,09 τ.μ., η οποία αποτελεί και την κύρια κατοικία της, καθώς και β) του δικαιώματος ανέγερσης μελλοντικών ορόφων (δικαιώματος υψούν) με ΚΑΕΚ 501506001001/5/2 μια οικοδομής ευρισκόμενης στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Χανίων, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Χανίων, στην περιοχή Αγίου Ιωάννη και επί της οδού Ηλία Δεληγιαννάκη αρ. 27, με τον πλέον πρόσφορο τρόπο, με ελάχιστο τίμημα αναφορικά με την ως άνω κύρια κατοικία της το ποσό των 130.000 ευρώ και του δικαιώματος μελλοντικής επέκτασης της οικοδομής το ποσό των 15.000 ευρώ, ορίζοντας παράλληλα ως εκκαθαριστή τον Στέφανο Μαμάκη του Εμμανουήλ, λογιστή, κάτοικο Ηρακλείου, ήδη προς ων η κοινοποίηση της κρινόμενης αίτησης. Ότι ο ανωτέρω εκκαθαριστής έχει ήδη αναρτήσει αγγελία πώλησης των ανωτέρω ακινήτων την 09^η.04.2026 στην ιστοσελίδα insolvency.gr και ειδικότερα όσον αφορά στη μεν κύρια κατοικία της αιτούσας με τιμή πρώτης προσφοράς το ποσό των 130.000 ευρώ, όσον αφορά δε στο δικαίωμα μελλοντικής επέκτασης της οικοδομής το ποσό των 15.000 ευρώ, με προθεσμία υποβολής προσφορών έως την 13^η.07.2026. Ότι από τον χρόνο δημοσίευσης της υπό μεταρρύθμιση απόφασης, η οποία εκδόθηκε σε χρονικό διάστημα που επικρατούσε βαθιά οικονομική κρίση και ήταν ακόμη εμφανείς οι επιπτώσεις της πανδημίας του

κορονοϊού (covid-19), έχουν μεταβληθεί οι συνθήκες της αγοράς με αύξηση των αξιών των ακινήτων στην περιοχή των Χανίων, με αποτέλεσμα το ορισθέν με την ανωτέρω υπό μεταρρύθμιση απόφαση ελάχιστο τίμημα αναφορικά με την ως άνω κύρια κατοικία της ποσό των 130.000 ευρώ -το οποίο μάλιστα υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας που έφερε το έτος 2020 (159.440,44 ευρώ)- να εκτιμάται σήμερα στο ποσό των 565.000 ευρώ, σύμφωνα και με την προσαρτώμενη στο δικόγραφο της κρινόμενης αίτησης από 15.05.2026 έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Ελεάννας Σκουλά. Με βάση τα περιστατικά αυτά, ζητεί, κατ' ορθή εκτίμηση των αιτημάτων της : α) να μεταρρυθμιστεί η ως άνω υπ' αριθ. 1265/2022 απόφαση του Ειρηνοδικείου Χανίων ως προς την ελάχιστη τιμή πώλησης της κύριας κατοικίας της και δη την αύξηση αυτής στο ποσό των 565.000 ευρώ, β) να έχει η εκδοθησόμενη απόφαση αναδρομική ισχύ και γ) να διαταχθεί ο εκκαθαριστής που ορίσθηκε με την προαναφερθείσα απόφαση να προβεί στις νόμιμες ενέργειες, ήτοι να αυξήσει την τιμή πώλησης σύμφωνα με την εκδοθησόμενη απόφαση. Με το παραπάνω περιεχόμενο και αιτήματα η κρινόμενη αίτηση, παραδεκτά φέρεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού που είναι αρμόδιο (κατόπιν κατάργησης των Ειρηνοδικείων και ενοποίησης του πρώτου βαθμού δικαιοδοσίας σύμφωνα με τον ν. 5108/2024), κατά την προκείμενη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρο 758 ΚΠολΔ), καθώς έχουν κλητευθεί όλοι οι διάδικοι της αρχικής δίκης, καθώς και ο ορισθείς με την υπό μεταρρύθμιση απόφαση εκκαθαριστής (βλ. τις προρρηθείσες υπό στοιχείο Ι εκθέσεις επίδοσης), ενώ η αιτούσα, η οποία ήταν διάδικος στην αρχική δίκη, επί της οποίας εκδόθηκε η υπό μεταρρύθμιση απόφαση, έχει άμεσο έννομο συμφέρον για τη μεταρρύθμισή της. Περαιτέρω, η αίτηση είναι ορισμένη, περιέχουσα όλα τα απαραίτητα κατά τα άρθρα 758 και 747 του ΚΠολΔ στοιχεία, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ανωτέρω νομική σκέψη (υπό στοιχείο ΙΙ), καθώς η αιτούσα εκθέτει τα νέα πραγματικά περιστατικά που προέκυψαν μετά την έκδοση της υπό μεταρρύθμιση απόφασης, ήτοι την αύξηση της αξίας των ακινήτων στην περιοχή των Χανίων κατά τα τελευταία έτη και συνακόλουθα την επαύξηση της εμπορικής αξίας του υπό εκποίηση ακινήτου ιδιοκτησίας της, απορριπτομένης της ένστασης αοριστίας που προέβαλε η προσθέτως παρεμβαίνουσα, και είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις αναφερόμενες στη μείζονα σκέψη της παρούσας (υπό στοιχείο ΙΙ) διατάξεις, πλην του υπό στοιχείο γ' αιτήματος να διαταχθεί ο εκκαθαριστής να προβεί στις νόμιμες ενέργειες, σύμφωνα με το περιεχόμενο της εκδοθησόμενης απόφασης, το οποίο τυγχάνει απορριπτέο ως μη νόμιμο, δοθέντος ότι η διαπλαστική ενέργεια του



διατασσόμενου μέτρου και η εκτελεστότητα της απόφασης της εκούσιας δικαιοδοσίας επέρχονται από την έκδοση της απόφασης αυτής, η οποία συνεπώς είναι άμεσα εκτελεστή (άρθρο 763 παρ. 1 ΚΠολΔ· βλ. και ΜΠρΘεσ 939/2018, ΕΠολΔ 2018.594). Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση, στο μέτρο που κρίθηκε νόμιμη, πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

IV. Από τη διάταξη του άρθρου 80 ΚΠολΔ προκύπτει ότι τρίτος μπορεί να ασκήσει σε εκκρεμή μεταξύ άλλων δίκη πρόσθετη παρέμβαση για την υποστήριξη κάποιου διαδίκου μέχρι να εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση. Σύμφωνα, δε, με τη διάταξη του άρθρου 752 ΚΠολΔ, η κύρια παρέμβαση ασκείται με δικόγραφο και εφαρμόζονται για την παρέμβαση αυτή τα άρθρα 747, 748 και 751 ΚΠολΔ, ενώ η πρόσθετη παρέμβαση μπορεί να ασκηθεί και κατά τη συζήτηση στο ακροατήριο, χωρίς προδικασία. Ωστόσο, όταν πρόκειται για αίτηση που ασκείται στο πλαίσιο του ν. 3869/2010, η οποία δικάζεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, η διάταξη του άρθρου 752 ΚΠολΔ παρακάμπτεται, λόγω της ειδικής ρύθμισης του εδ. β' της παρ. 1 του άρθρου 130 ν. 4738/2020, που εφαρμόζεται αναλογικά κατ' άρθρο 15 ν. 3869/2010. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, οι πρόσθετες παρεμβάσεις ασκούνται ενώπιον του πτωχευτικού δικαστηρίου και με δήλωση που καταχωρείται στα πρακτικά. Περαιτέρω, αναγκαίος όρος για την άσκηση πρόσθετης παρέμβασης, είναι η ύπαρξη άμεσου εννόμου συμφέροντος στο πρόσωπο του παρεμβαίνοντος. Τέτοιο έννομο συμφέρον για την άσκηση της πρόσθετης παρέμβασης υφίσταται, όταν με την πρόσθετη παρέμβαση μπορεί να προστατευθεί δικαίωμα του παρεμβαίνοντος ή να αποτραπεί η δημιουργία σε βάρος του νομικής υποχρέωσης, που είτε απειλούνται από τη δεσμευτικότητα και την εκτελεστότητα της απόφασης που θα εκδοθεί είτε υπάρχει κίνδυνος προσβολής τους από τις αντανakλαστικές συνέπειές της, ως τρίτος, δε, κατά την έννοια της ίδιας διάταξης του άρθρου 80 ΚΠολΔ, νοείται εκείνος ο οποίος δεν είχε προσλάβει την ιδιότητα του διαδίκου με οποιονδήποτε τρόπο στην αρχική δίκη ή σε στάδιο προηγούμενης δίκης επί της υπόθεσης. Ειδικότερα, ενώ στη δίκη της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας το έννομο συμφέρον του παρεμβαίνοντος αναφέρεται στη θετική ή αρνητική διάγνωση του επιδίκου δικαιώματος, στις περιπτώσεις της εκούσιας δικαιοδοσίας το έννομο συμφέρον του παρεμβαίνοντος συνίσταται στην παραδοχή ή απόρριψη της αίτησης αναφορικά με το ζητούμενο ρυθμιστικό μέτρο. Εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 83 ΚΠολΔ, αν η ισχύς της απόφασης στην κύρια δίκη εκτείνεται και στις έννομες σχέσεις εκείνου που άσκησε πρόσθετη παρέμβαση προς τον αντίδικό του, εφαρμόζονται οι

διατάξεις των άρθρων 76 έως 78. Από τη διάταξη αυτή συνάγεται ότι αποφασιστικό κριτήριο για τον χαρακτηρισμό της πρόσθετης παρέμβασης ως αυτοτελούς είναι η επέκταση της ισχύος της απόφασης, δηλαδή των υποκειμενικών ορίων του δεδικασμένου, της εκτελεστότητας και της διαπλαστικής ενέργειας αυτής στις έννομες σχέσεις του τρίτου προς τον αντίδικό του. Το δικονομικό δικαίωμα της άσκησης αυτοτελούς πρόσθετης παρέμβασης παρέχεται όχι λόγω της πιθανής εκδήλωσης δυσμενών ενεργειών της απόφασης σε βάρος τρίτου, αλλά λόγω της δεσμευτικότητας αυτών που θα κριθούν στην ήδη εκκρεμή δίκη, όσον αφορά σχέσεις του παρεμβαίνοντος προς τον αντίδικό του, χωρίς να υπάρχει δυνατότητα άλλης διαδικασίας. Με την άσκηση της αυτοτελούς πρόσθετης παρέμβασης ο παρεμβαίνων, χωρίς να εισάγει στη δίκη μια νέα έννομη σχέση, αντιδικεί για την ήδη εκκρεμή έννομη σχέση, η διάγνωση της οποίας επισύρει την επέκταση της ισχύος της απόφασης. Η ασκούμενη κατά το άρθρο 83 ΚΠολΔ αυτοτελής πρόσθετη παρέμβαση δημιουργεί περιορισμένου περιεχομένου επιγενόμενη αναγκαία ομοδικία του παρεμβαίνοντος με τον διάδικο υπέρ του οποίου η παρέμβαση, στο μέτρο που ο παρεμβαίνων θεωρείται κατά πλάσμα δικαίου ως αναγκαίος ομόδικος με τις παρεχόμενες δικονομικές εξουσίες αυτού, χωρίς όμως να έχει στη διάθεσή του διαδικαστικές ευχέρειες που προσιδιάζουν αποκλειστικά στο πρόσωπο του κυρίου διαδίκου. Ως αυτοτελής πρόσθετη παρέμβαση πρέπει να θεωρηθεί και εκείνη την οποία ασκεί αυτός που έγινε διάδοχος του διαδίκου όσο διαρκούσε η δίκη ή μετά το πέρας αυτής (άρθρο 225 παρ. 2 ΚΠολΔ), αφού το δεδικασμένο από τη δίκη ισχύει υπέρ και κατά αυτού κατά το άρθρο 325 αρ. 2 ΚΠολΔ (ΑΠ 525/2024· ΑΠ 107/2024· ΑΠ 610/2023, άπασες σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Λόγω, δε, της δημιουργούμενης αναγκαστικής ομοδικίας για τους ομοδίκους που απουσιάζουν, δεν επέρχονται οι συνέπειες της ερημοδικίας, αλλά αυτοί αντιπροσωπεύονται κατ' άρθρο 76 παρ. 1 τελ. εδ. ΚΠολΔ από τους παριστάμενους ομοδίκους τους, υπό την έννοια ότι θεωρείται ότι παρίστανται και αυτοί, ότι συμμετέχουν στη συζήτηση και ότι ενεργούν με τον ίδιο τρόπο που ενεργεί και ο παριστάμενος αναγκαίος ομόδικός τους, γι' αυτό και η απόφαση που εκδίδεται είναι κατ' αντιμωλία απόφαση ως προς όλους τους ομοδίκους και η διαδικασία διεξάγεται σαν να ήταν παρών και ο απών αναγκαίος ομόδικος. Άλλωστε, κατά τη διάταξη του άρθρου 274 παρ. 2 περ. β' ορίζεται ότι «Αν εκείνος που άσκησε πρόσθετη παρέμβαση λάβει μέρος κανονικά στη δίκη, τότε : α)....β) αν δεν λάβει μέρος κανονικά στη δίκη μόνο εκείνος υπέρ του οποίου ασκήθηκε η παρέμβαση, το δικαστήριο συζητεί την υπόθεση ερήμην του μεταξύ εκείνου που άσκησε την



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΧΑΝΙΩΝ

παρέμβαση και του αντιδίκου εκείνου υπέρ του οποίου ασκήθηκε η παρέμβαση» (ΕφΑθ 1527/2024, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Περαιτέρω, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 1 περ. γ' του Ν. 4354/2015 «Διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων.....», «.....Τα δικαιώματα που απορρέουν από τις μεταβιβαζόμενες λόγω πώλησης απαιτήσεις δύνανται να ασκούνται μόνο μέσω των εταιριών διαχείρισης της παρούσας παραγράφου. Οι μεταβιβαζόμενες απαιτήσεις από δάνεια και πιστώσεις λογίζονται ως τραπεζικές και μετά τη μεταβίβασή τους. Οι εταιρίες διαχείρισης απαιτήσεων ευθύνονται για όλες τις υποχρεώσεις απέναντι στο Δημόσιο και σε τρίτους, οι οποίες βαρύνουν τις εταιρίες απόκτησης απαιτήσεων και απορρέουν από τις μεταβιβαζόμενες απαιτήσεις». Επίσης, σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 2 του άνω νόμου 4354/2015, «Οι Εταιρίες Διαχείρισης νομιμοποιούνται, ως μη δικαιούχοι διάδικοι, να ασκήσουν κάθε ένδικο βοήθημα και να προβαίνουν σε κάθε άλλη δικαστική ενέργεια για την είσπραξη των υπό διαχείριση απαιτήσεων, καθώς και να κινούν, παρίστανται ή συμμετέχουν σε προπτωχευτικές διαδικασίες εξυγίανσης, πτωχευτικές διαδικασίες αφερεγγυότητας, διαδικασίες διευθέτησης οφειλών και ειδικής διαχείρισης των άρθρων 61 επ. του ν. 4307/2014 (Α' 246). Εφόσον οι Εταιρίες συμμετέχουν σε οποιαδήποτε δίκη με την ιδιότητα του μη δικαιούχου διαδίκου το δεδικασμένο της απόφασης καταλαμβάνει και τον δικαιούχο της απαίτησης». Δεδομένου, δε, ότι ο νόμος δεν ορίζει τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες διαχείρισης εισέρχονται στη δίκη, εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του ΚΠολΔ. Επομένως, για να εισέλθει η εταιρεία διαχείρισης στην εκκρεμή ήδη μεταξύ του οφειλέτη και της δανείστριας τραπεζικής εταιρείας δίκη και να μετάσχει σε αυτήν ως μη δικαιούχος διάδικος πρέπει να ασκήσει παρέμβαση, η οποία έχει τον χαρακτήρα αυτοτελούς πρόσθετης παρέμβασης, κατά τα ανωτέρω. Μεταξύ της κυρίας διαδίκου τραπεζικής εταιρείας και της αυτοτελώς υπέρ αυτής προσθέτως παρεμβαίνουσας εταιρείας διαχείρισης δημιουργείται σχέση επιγενόμενης αναγκαίας ομοδικίας, όπως ήδη αναλύθηκε ανωτέρω (ΕφΑθ 2638/2023· ΜΕφΑθ 753/2024· ΜΕφΘεσ 49/2022, άπασες σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Σημειώνεται ότι οι εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις έχουν την κατ' εξαίρεση νομιμοποίηση του άρθρου 2 παρ. 4 του Ν. 4354/2015, προς άσκηση κάθε ένδικου βοηθήματος και κάθε άλλης δικαστικής ενέργειας προς είσπραξη των υπό διαχείριση απαιτήσεων, ανεξάρτητα από το ειδικότερο νομικό πλαίσιο, με βάση το οποίο συντελείται η μεταβίβαση αυτών, δηλαδή ακόμη και όταν η μεταβίβαση των απαιτήσεων και η ανάθεση της διαχείρισής τους στις εν λόγω εταιρείες συντελείται σύμφωνα με τις

διατάξεις του Ν. 3156/2003 για την τιτλοποίηση των απαιτήσεων (ΟΛΑΠ 1/2023, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Στην προκειμένη περίπτωση, η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «CEPAL HELLAS ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» και τον διακριτικό τίτλο «CEPAL HELLAS», που εδρεύει στην Καλλιθέα Αττικής και εκπροσωπείται νόμιμα, παρενέβη στην παρούσα δίκη με προφορική δήλωση της πληρεξούσιας δικηγόρου της, που καταχωρίστηκε στα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του παρόντος Δικαστηρίου, καθώς και με τις επί της έδρας κατατεθείσες προτάσεις της, υπέρ της δεύτερης των καθ' ων η αίτηση, ζητώντας την απόρριψη της αίτησης, επικαλούμενη ως έννομο συμφέρον της το γεγονός ότι η ίδια, ως εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις, νόμιμα αδειοδοτηθείσα από την Τράπεζα της Ελλάδος, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 505/28.06.2024 απόφαση της ΕΠΑΘ της ΤτΕ, ανέλαβε τη διαχείριση των απαιτήσεων της αλλοδαπής εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «HOIST FINANCE AB (PUBL)», που εδρεύει στη Στοκχόλμη Σουηδίας, η οποία κατέστη ειδική διάδοχος α) αφενός μεν της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με ΑΦΜ 094014249, δυνάμει της από 21.12.2018 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων, β) αφετέρου δε της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ALPHA BANK», που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Σταδίου αρ. 40, με ΑΦΜ 996807331, καθολικής διαδόχου της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με ΑΦΜ 094014249 (διασπώμενη), κατόπιν διάσπασης της τελευταίας με απόσχιση του κλάδου της τραπεζικής δραστηριότητας και εισφοράς του στη νεοσυσταθείσα εταιρεία – πιστωτικό ίδρυμα (επωφελούμενη), δυνάμει της από 19.10.2023 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων, αφού προηγουμένως η ως άνω εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» είχε μεταβιβάσει απαιτήσεις της σύμφωνα με τον ν. 3156/2003 στην αλλοδαπή εταιρεία ειδικού σκοπού με την επωνυμία «GEMINI CORE SECURITISATION DESIGNATED ACTIVITY COMPANY», που εδρεύει στην Ιρλανδία, τις οποίες εν συνεχεία η τελευταία επαναμεταβίβασε στην προαναφερθείσα εταιρεία. Ακολούθως, εκθέτει ότι μεταξύ των απαιτήσεων, των οποίων η διαχείριση έχει ανατεθεί στην ίδια (προσθέτως παρεμβαίνουσα), δυνάμει αφενός της από 18.12.2025 σύμβασης διαχείρισης πιστώσεων αφετέρου του από



20.10.2023 ιδιωτικού συμφωνητικού διαχείρισης, περιλαμβάνονται και οι απαιτήσεις της δεύτερης καθ' ης κατά της αιτούσας, οι οποίες ρυθμίστηκαν με την υπό μεταρρύθμιση απόφαση και οι οποίες αναφέρονται στα προσκομιζόμενα αποσπάσματα εκ των παραρτημάτων των προαναφερόμενων συμβάσεων πώλησης. Όπως προκύπτει δε από τα προσκομιζόμενα από την προσθέτως παρεμβαίνουσα έγγραφα, η ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», με ΑΦΜ 094014249, ήδη δεύτερη καθ' ης, πώλησε και μεταβίβασε απαιτήσεις της από δάνεια και πιστώσεις στην αλλοδαπή εταιρεία ειδικού σκοπού με την επωνυμία «HOIST FINANCE AB (PUBL)», που εδρεύει στη Στοκχόλμη Σουηδίας δυνάμει της από 21.12.2018 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης επιχειρηματικών απαιτήσεων, η οποία δημοσιεύθηκε νόμιμα σε περίληψη στα δημόσια βιβλία του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών με αριθ. πρωτ. 321/21.12.2018, στον τόμο 10 και με αύξοντα αριθμό 17, μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονται και απαιτήσεις κατά της αιτούσας, όπως προκύπτει από το υπ' αριθ. 102/16.01.2019 απόσπασμα εκ του παραρτήματος της προαναφερόμενης σύμβασης πώλησης (σελ. 1929 υπό τον α/α 92560). Ακολούθως, δυνάμει της από 18.12.2025 σύμβασης διαχείρισης απαιτήσεων, η οποία δημοσιεύθηκε σε περίληψη στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Ενεχύρου (ν. 5123/2024) με αριθ. πρωτ. 1075/19.12.2025, η ως άνω αλλοδαπή εταιρεία ειδικού σκοπού ανέθεσε τη διαχείριση των απαιτήσεων που απέκτησε δυνάμει της προαναφερθείσας σύμβασης πώλησης στην προσθέτως παρεμβαίνουσα. Ακολούθως, κατόπιν διάσπασης με απόσχιση του κλάδου της τραπεζικής δραστηριότητας της ως άνω ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», με ΑΦΜ 094014249 (διασπώμενη) και εισφοράς του στη νεοσυσταθείσα εταιρεία – πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», με ΑΦΜ 996807331 (επωφελούμενη), εγκριθείσας της ως άνω διάσπασης με την αριθ. πρωτ. 45.089/16.04.2021 απόφαση της Διεύθυνσης Εταιρειών του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, που καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. και δημοσιεύθηκε στα στοιχεία της διασπώμενης και της επωφελούμενης με τις υπ' αριθ. πρωτ. 45.116/16.04.2021 και 45.123/16.04.2021 Ανακοινώσεις, αντίστοιχα, η Επωφελούμενη υπεισήλθε αυτοδικαίως, από την 16.04.2021 ως καθολική διάδοχος της Διασπώμενης, στα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητας, όπως αυτά είχαν διαμορφωθεί κατά την ημερομηνία της διάσπασης και εν γένει σε κάθε δικαίωμα ή υποχρέωση ή έννομη σχέση ή δραστηριότητα που αφορά τον ανωτέρω

κλάδο. Κατόπιν τούτου, η ως άνω εταιρεία (Επωφελούμενη) μεταβίβασε χαρτοφυλάκιο απαιτήσεων της στην αλλοδαπή εταιρεία ειδικού σκοπού με την επωνυμία «GEMINI CORE SECURITISATION DESIGNATED ACTIVITY COMPANY», που εδρεύει στην Ιρλανδία, δυνάμει της από 25.06.2021 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων, που δημοσιεύθηκε νόμιμα σε περίληψη στα δημόσια βιβλία του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών με αριθ. πρωτ. 231/28.06.2021, στον τόμο 12 και με αύξοντα αριθμό 221. Ακολούθως, την 10.10.2023, η ως άνω αλλοδαπή εταιρεία ειδικού σκοπού με την επωνυμία «GEMINI CORE SECURITISATION DESIGNATED ACTIVITY COMPANY», προέβη σε επανεκχώρηση των απαιτήσεων που συμπεριλαμβάνονταν στην προαναφερθείσα από 25.06.2021 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων (με αριθ. πρωτ. 231/28.06.2021) στην ανωτέρω «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», δημοσιευθείσας της ως άνω σύμβασης επανεκχώρησης νόμιμα σε περίληψη στα δημόσια βιβλία του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών με αριθ. πρωτ. 258/11.10.2023, στον τόμο 16 και με αύξοντα αριθμό 499. Ακολούθως, η «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» μεταβίβασε απαιτήσεις της από δάνεια και πιστώσεις στην αλλοδαπή εταιρεία ειδικού σκοπού με την επωνυμία «HOIST FINANCE AB (PUBL)», που εδρεύει στη Στοκχόλμη Σουηδίας, δυνάμει της από 19.10.2023 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης επιχειρηματικών απαιτήσεων, η οποία δημοσιεύθηκε νόμιμα σε περίληψη στα δημόσια βιβλία του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών με αριθ. πρωτ. 283/20.10.2023, στον τόμο 17 και με αύξοντα αριθμό 24, μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονταν και απαιτήσεις της έναντι της αιτούσας, όπως προκύπτει από το υπ' αριθ. 331/25.10.2023 απόσπασμα εκ του παραρτήματος της προαναφερόμενης σύμβασης πώλησης (σελ. 1860 υπό τους α/α 77.325 και 77.326). Τέλος, η ως άνω αλλοδαπή εταιρεία ειδικού σκοπού ανέθεσε στην προσθέτως παρεμβαίνουσα τη διαχείριση των απαιτήσεων, που απέκτησε δυνάμει της προαναφερθείσας σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων, δυνάμει του από 20.10.2023 ιδιωτικού συμφωνητικού διαχείρισης απαιτήσεων, σε συνδυασμό και με το υπ' αριθ. 48.571/23.10.2023 ειδικό πληρεξούσιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Θωμά Στεφανάκου. Με βάση τα παραπάνω, η υπό κρίση παρέμβαση παραδεκτά εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού (άρθρα 15 ν. 3869/2010, 130 παρ. 1 εδ. β' ν. 4738/2020 και 31 παρ. 1 και 2 ΚΠολΔ), η οποία πρέπει, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 31 παρ. 1, 2, 246 και 741 ΚΠολΔ, να συνεκδικαστεί με την κρινόμενη αίτηση, καθόσον είναι συναφείς μεταξύ τους,



υπάγονται στην ίδια διαδικασία και από τη συνεκδικασή τους διευκολύνεται και επιταχύνεται η διεξαγωγή της δίκης, επέρχεται δε επιπλέον μείωση των εξόδων. Η υπό κρίση παρέμβαση χαρακτηρίζεται από το Δικαστήριο ως αυτοτελής πρόσθετη, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στην προηγούμενη μείζονα σκέψη της παρούσας, με αποτέλεσμα μεταξύ της απολειπόμενης κύριας διαδικού – δεύτερης καθ' ης η αίτηση και της προσθέτως υπέρ αυτής παρεμβαίνουσας να δημιουργείται σχέση επιγενόμενης αναγκαίας ομοδικίας, συνεπεία της οποίας να θεωρείται ότι η υπέρ ης η αυτοτελής πρόσθετη παρέμβαση αντιπροσωπεύεται στην παρούσα δίκη από την αναγκαία ομόδική της - αυτοτελώς προσθέτως παρεμβαίνουσα, σύμφωνα και με όσα εκτέθηκαν σε σχετική μείζονα σκέψη της παρούσας. Τέλος, αυτή κρίνεται παραδεκτή και νόμιμη κατ' άρθρα, 76, 80, 81, 83, 741, 752 ΚΠολΔ, 1 και 2 ν. 4354/2015, 130 παρ. 1 εδ. β' ν. 4738/2020 και 15 ν. 3869/2010 και, συνεπώς, πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν.

V. Από όλα τα έγγραφα, που προσκομίζουν νόμιμα μετ' επικλήσεως οι διάδικοι, καθώς και από τα αυτεπαγγέλτως λαμβανόμενα υπόψη διδάγματα της κοινής πείρας (άρθρο 336 αρ. 4 ΚΠολΔ), αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Με την υπ' αριθ. 1265/2022 οριστική απόφαση του Ειρηνοδικείου Χανίων, το οποίο δίκασε επί της με αριθμό έκθεσης κατάθεσης 39/2017 αίτησης της νυν αιτούσας για ρύθμιση χρεών της κατά τις διατάξεις του ν. 3869/2010 και εξαίρεση της κύριας κατοικίας της από την εκποίηση, έγινε εν μέρει δεκτή ως κατ' ουσίαν βάσιμη η αίτησή της και ρυθμίστηκαν τα χρέη της ύψους 189.690,62 ευρώ προς τις πιστώτριές της, ήδη καθ' ων η αίτηση, με μηνιαίες καταβολές επί τριετία, ακολούθως δε διατάχθηκε η πρόσφορη εκποίηση εντός πέντε (5) ετών από την ανάληψη των καθηκόντων του εκκαθαριστή : α) αφενός μεν της κύριας κατοικίας της αιτούσας, και συγκεκριμένα μιας κάθετης ιδιοκτησίας, με ΚΑΕΚ 500742505028/1/0, που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του χωριού Κουνουπιδιανά της Δημοτικής Ενότητας Ακρωτηρίου του Δήμου Χανίων, στη θέση «Κάτω Χωριό», εντός των ορίων του συνεκτικού και διάσπαρτου τμήματος του οικισμού Κουνουπιδιανών, ήτοι της υπό στοιχεία ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΕΝΑ (1) πρώτης οριζόντιας κατ' έκταση ιδιοκτησίας του μείζονος οικοπέδου, η οποία έχει εμβαδόν 242,50 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 500/1000, επί της οποίας υφίσταται οικία ανεγερθείσα το έτος 2003, επιφάνειας του α' ορόφου 156,94 τ.μ. και του υπογείου 105,09 τ.μ., της οποίας η αντικειμενική αξία ανέρχεται στο ποσό των 159.440,24 ευρώ σύμφωνα με τη δήλωση ΕΝΦΙΑ του έτους 2020 (βλ. σελ. 24^η της υπό μεταρρύθμιση απόφασης) και β) αφετέρου του δικαιώματος

ανέγερσης ορόφων μελλοντικά απεριόριστα καθ' ύψος και κατ' έκταση μιας οικοδομής που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Χανίων, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Χανίων, στην περιοχή Αγίου Ιωάννη και επί της οδού Ηλία Δεληγιαννάκη αρ. 27, απαρτιζόμενης από το ισόγειο και την στήλη αέρος αυτής, κτισμένης επί οικοπέδου που αποτελεί οριζόντια κατ' έκταση (κάθετη) ιδιοκτησία μείζονος ακινήτου, επιφάνειας του μείζονος αυτού ακινήτου 1.509,21 τ.μ., το δε διακεκριμένο τμήμα επί του οποίου υφίσταται η ως άνω οικοδομή έχει επιφάνεια 377,00 τ.μ. με το ανάλογο ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του μείζονος ακινήτου, με ελάχιστο τίμημα το ποσό των 130.000 ευρώ όσον αφορά στην ως άνω κύρια κατοικία της αιτούσας και το ποσό των 15.000 όσον αφορά στο δικαίωμα μελλοντικής επέκτασης της οικοδομής, ορισθέντος προς τον σκοπό αυτό ως εκκαθαριστή του λογιστή, Στέφανου Μαμάκη του Εμμανουήλ, κατοίκου Ηρακλείου Κρήτης. Περαιτέρω αποδεικνύεται ότι ο ανωτέρω εκκαθαριστής προέβη σε ανάρτηση αγγελίας πώλησης της ως άνω κύριας κατοικίας της αιτούσας στο διαδίκτυο στην ιστοσελίδα «insolvency.gr» στις 09.04.2026 με τον κωδικό «N3869-1265-2022-001-CHA» (βλ. προσκομιζόμενο από την αιτούσα έγγραφο και δη μηχανική απεικόνιση από την ως άνω ηλεκτρονική ιστοσελίδα) με ελάχιστο τίμημα πώλησης το ποσό των 130.000 ευρώ και προθεσμία υποβολής προσφορών έως την 13^η.07.2026 και ώρα 14:00. Περαιτέρω, αποδεικνύεται ότι σύμφωνα με την υπ' αριθ. 1265/2022 απόφαση του Ειρηνοδικείου Χανίων, η εμπορική αξία της ως άνω κύριας κατοικίας της αιτούσας εκτιμήθηκε -λαμβάνοντας υπόψη τη θέση, την παλαιότητα (έτους κατασκευής 2003), το εμβαδόν και την αντικειμενική της αξία- στο ποσό των 150.000 ευρώ (βλ. σελ. 25^η της υπό μεταρρύθμιση απόφασης), ήτοι σε ποσό κατώτερο της αντικειμενικής αξίας αυτής. Ακολουθώντας, σύμφωνα με την προσκομιζόμενη από την αιτούσα από 15.05.2026 έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Ελεάννας Σκουλά (αριθμός μητρώου εκτιμητών του Υπ.Οικ. 362), η περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπό εκποίηση ακίνητο (μεζονέτα με υπόγειο) είναι πολύ κοντά στον οικισμό του Αγίου Ονουφρίου στην περιοχή του Ακρωτηρίου Χανίων. Η περιοχή είναι κυρίως προαστιακή περιοχή της πόλης των Χανίων με τα περισσότερα από τα οικοπέδα του οικισμού να είναι αξιοποιήσιμα ως μονοκατοικίες, συστήματα κατοικιών ή μικρές πολυκατοικίες, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων λειτουργεί ως μόνιμες κατοικίες. Σήμερα, ενόψει της μεγάλης στροφής στον τουρισμό αρκετές από αυτές έχουν αλλάξει χρήση σε τουριστικές επιπλωμένες, ειδικά οι μεγαλύτερες με πισίνα. Τα Κουνουπιδιανά σήμερα έχουν εξελιχθεί ως ο μεγαλύτερος οικισμός της περιοχής του Ακρωτηρίου, βρίσκονται



μόλις 5 χλμ από την πόλη των Χανίων, ενώ εκεί βρίσκεται και το Πολυτεχνείο Κρήτης, πλήθος καταστημάτων και υπηρεσιών, σουπερμάρκετ, εστιατόρια, ιατρεία και φροντιστήρια, φαρμακεία και λοιπές δραστηριότητες. Η περιοχή του Αγίου Ονουφρίου έχει μια από τις κοντινότερες στην πόλη των Χανίων οργανωμένη παραλία, αν και μικρή, έχει τον οικισμό ΟΣΣΑΥΚ, τένις κλαμπ, ενώ εκεί βρίσκεται και το κύριο θερινό κέντρο αναψυχής της Πολεμικής Αεροπορίας. Η περιοχή έχει μεγάλη ζήτηση για κατοικίες, παραθεριστικές κατοικίες και βίλες, αλλά και αδόμητα οικοπέδα. Περαιτέρω, σύμφωνα με την ίδια ως άνω έκθεση εκτίμησης, η κάθετη 1 του οικοπέδου, στην οποία βρίσκεται η προαναφερθείσα κύρια κατοικία της αιτούσας, φέρει μεγαλύτερη αξία σε σχέση με τις δύο κάθετες του οικοπέδου, διότι έχει άμεση πρόσβαση στον δημοτικό-κοινοτικό δρόμο και απεριόριστη θέα προς τη θάλασσα. Ειδικότερα, το οικοπέδο έχει καλό σχήμα, είναι επίπεδο και το μεγαλύτερο μέρος αυτού έχει δομηθεί, ενώ το εναπομείναν έχει διαμορφωθεί ως περιβάλλον χώρος της οικίας. Η έτερη κάθετη ιδιοκτησία περιέχει πισίνα, η δε αξία της κάθετης 1 επηρεάζεται, γιατί η κάθετη 2 λόγω της ύπαρξης πισίνας δεν μπορεί να κτιστεί, οπότε η κάθετη 1 και από τη βόρεια πλευρά έχει ανοικτή θέα και λιγότερη όχληση. Η εν λόγω μεζονέτα έχει κτιστεί σύμφωνα με την υπ' αριθ. 168/2002 οικοδομική άδεια, εντούτοις παρατηρούνται αποκλίσεις από αυτήν, οι οποίες δύνανται να ενταχθούν στον ν. 4497/2017, το δε κόστος της τακτοποίησης, συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων του μηχανικού, ανέρχεται στο ποσό των 20.000 ευρώ περίπου. Εξάλλου, όπως διαπίστωσε η ως άνω εκτιμήτρια κατόπιν αυτοψίας τόσο στο εξωτερικό όσο και στο εσωτερικό του ως άνω ακινήτου, που πραγματοποιήθηκε στις 10.05.2026, η κατοικία είναι πολύ καλής κατασκευής με σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος, πλήρωση από οπτοπλινθοδομή και κουφώματα αλουμινίου, τα δάπεδα είναι από κεραμικά πλακίδια, ενώ υπάρχει και τζάκι. Στο ακίνητο έχει γίνει καλή συντήρηση και κατοικείται, έχει δε όμορφη θέα προς τη γύρω περιοχή και τη θάλασσα. Ο περιβάλλον χώρος έχει πλακόστρωση από οπτοπλινθούς και φύτευση με δέντρα. Περιμετρικά υπάρχει περίφραξη λιθόκτιστη, ενώ η όλη εικόνα του ακινήτου είναι πολύ καλή. Ενόψει όλων των ανωτέρω, η ως άνω εκτιμήτρια, λαμβάνοντας υπόψη ότι το ακίνητο έχει εξαντλήσει το υπόλοιπο δόμησης, και υπολογίζοντας ότι οι βοηθητικοί χώροι προσμετρούν στο 30% της επιφάνειας του ακινήτου, υπολογίζει την επιφάνεια αυτού σε $(156,94 \text{ τ.μ.} + 105,09 \times 30\% =) 188,87 \text{ τ.μ.}$ και αποτιμά την τρέχουσα εμπορική αξία της εν λόγω κατοικίας ως ανερχόμενη στο ποσό των 565.000 ευρώ, με βάση τη συγκριτική μέθοδο (comparative method). Ειδικότερα, η ως άνω εκτιμήτρια

καταλήγει στην ανωτέρω εμπορική αξία επισκοπώντας συγκριτικά αγγελίες πώλησης ακινήτων στην ίδια ευρύτερη περιοχή και συγκεκριμένα τέσσερις (4) αγγελίες πώλησης ακινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά, ευρισκόμενων στην περιοχή των Κουνουπιδιανών Χανίων, και δη : 1) κτιρίου συνολικού εμβαδού 210 τ.μ., κτισμένου το έτος 2012 σε οικόπεδο εμβαδού 500 τ.μ. στον Άγιο Ονούφριο Κουνουπιδιανών, με ποιότητα κατασκευής/συντήρησης όμοια με το επίδικο, θέση και θέα παρόμοια με το επίδικο, με κήπο με θέση στάθμευσης και μπάρμπεκιου (bbq), του οποίου η εμπορική αξία ανέρχεται σε 4.523,81 ευρώ/τ.μ., 2) μονοκατοικίας συνολικού εμβαδού 175 τ.μ., κτισμένης το έτος 1981 και ανακαινισμένης το έτος 2018, επί οικοπέδου εμβαδού 628 τ.μ. στα Κουνουπιδιανά, σε θέση παρόμοια με το επίδικο, με ποιότητα κατασκευής/συντήρησης όμοια με το επίδικο, θέση και θέα παρόμοια με το επίδικο, με κήπο με θέση στάθμευσης και υπόλοιπο δόμησης, του οποίου η εμπορική αξία ανέρχεται σε 3.406,25 ευρώ/τ.μ., 3) μονοκατοικίας εμβαδού 250 τ.μ., κτισμένης το έτος 2000 επί οικοπέδου εμβαδού 695 τ.μ. στα Κουνουπιδιανά, με ποιότητα κατασκευής/συντήρησης όμοια με το επίδικο, καλύτερη θέση σε σχέση με το επίδικο και κήπο, του οποίου η εμπορική αξία ανέρχεται σε 2.800 ευρώ/τ.μ. και 4) μονοκατοικίας εμβαδού 190 τ.μ., κτισμένης το έτος 2007 στα Κουνουπιδιανά, με πολυτελή ποιότητα κατασκευής και πολύ καλή συντήρηση, καλύτερη θέση σε σχέση με το επίδικο και κήπο, καθώς και home cinema, του οποίου η εμπορική αξία ανέρχεται σε 4.631,58 ευρώ/τ.μ. Με βάση τα ανωτέρω συγκριτικά στοιχεία, η ως άνω εκτιμήτρια καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η μέση τιμή πώλησης ανά τ.μ. για ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με την επίδικη κατοικία ανέρχεται σε 3.100,15 ευρώ/τ.μ., συνεπώς η συνολική εμπορική αξία της επίδικης κατοικίας ανέρχεται σε $(3.100,15 \times 188,87 =) 585.000$ ευρώ περίπου και, κατόπιν αφαίρεσης του ποσού των 20.000 ευρώ που απαιτείται για την τακτοποίηση των αυθαιρεσιών αυτής, στο ποσό των 565.000 ευρώ. Εντούτοις, η ως άνω επαυξημένη εμπορική αξία την οποία επικαλείται η αιτούσα, σύμφωνα και με την προαναφερθείσα, προσαρτώμενη στο δικόγραφο της αίτησης, έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας ακινήτου, δεν ανταποκρίνεται, κατά την κρίση του παρόντος Δικαστηρίου, στην πραγματικότητα, δοθέντος ότι τα συγκριτικώς επισκοπούμενα ακίνητα φέρουν σημαντικές αποκλίσεις ως προς τα κύρια χαρακτηριστικά τους σε σχέση με το επίδικο ακίνητο. Ειδικότερα : α) το υπό στοιχείο 1 ακίνητο βρίσκεται εντός του οικισμού Αγίου Ονούφριου (το επίδικο βρίσκεται κοντά στον οικισμό, αλλά όχι εντός αυτού) σε οικόπεδο πολύ μεγαλύτερης έκτασης (500 τ.μ.) σε σχέση με το επίδικο (242,50 τ.μ.), είναι νεότερης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΧΑΝΙΩΝ

κατασκευής (2007) και διαθέτει επιπρόσθετες παροχές (θέση στάθμευσης και μπάρμπεκιου), β) το υπό στοιχείο 2 ακίνητο είναι κτισμένο σε οικόπεδο πολύ μεγαλύτερης έκτασης (628 τ.μ.) σε σχέση με το επίδικο (242,50 τ.μ.), κτισμένο μεν το έτος 1981, εντούτοις ανακαινισμένο το έτος 2018, ενώ διαθέτει επιπρόσθετες παροχές (θέση στάθμευσης και υπόλοιπο δόμησης), γ) το υπό στοιχείο 3 ακίνητο είναι κτισμένο σε οικόπεδο πολύ μεγαλύτερης έκτασης (695 τ.μ.) σε σχέση με το επίδικο (242,50 τ.μ.), και βρίσκεται σε καλύτερη θέση σε σχέση με το επίδικο, ενώ, τέλος δ) το υπό στοιχείο 4 ακίνητο φέρει πολυτελή ποιότητα κατασκευής, καλύτερη θέση σε σχέση με το επίδικο και πρόσθετες παροχές (home cinema). Άπασες οι ανωτέρω σημαντικές διαφοροποιήσεις ως προς τα κύρια χαρακτηριστικά των προπαρατιθέμενων ακινήτων, καθώς και τις πρόσθετες παροχές αυτών, τις οποίες δεν διαθέτει το επίδικο, επαυξάνουν σαφώς την εμπορική τους αξία, η οποία συνεπώς (επαυξημένη εμπορική αξία) δεν ανταποκρίνεται στις προδιαγραφές του επίδικου ακινήτου. Εξάλλου, όπως ήδη αναφέρθηκε, στο υπό εκποίηση ακίνητο της αιτούσας υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές, η ύπαρξη των οποίων -πέραν του κόστους που απαιτείται για αυτή καθεαυτή την τακτοποίησή τους- απομειώνει έτι περαιτέρω το αγοραστικό ενδιαφέρον ως προς αυτό, καθώς η μεσολάβηση, ενδεχομένως χρονοβόρων, διαδικασιών που απαιτούνται για την περάτωση της διαδικασίας τακτοποίησής τους λειτουργεί σαφώς αποτρεπτικά για τον υποψήφιο αγοραστή, που επιθυμεί να προβεί σε αγορά και άμεση αξιοποίηση του ακινήτου. Εντούτοις, όπως προκύπτει από τα διδάγματα της κοινής πείρας (άρθρο 336 παρ. 4 ΚΠολΔ), παρά την περίοδο αδράνειας που διήλθε η κτηματαγορά λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας της νόσου COVID-19, στη συνέχεια -και ιδίως από το έτος 2022 και εντεύθεν- αναφάνηκαν σημάδια ανάκαμψης αυτής, ήδη δε η κτηματαγορά σημειώνει ισχυρή άνοδο και σταθερά αυξητική τάση, με προτίμηση ιδίως σε νεότερες κατοικίες ενεργειακά πιο αποδοτικές, ακόμη όμως και παλαιότερες οικίες πολύ καλά συντηρημένες, οι οποίες έχουν πολύ μεγάλη ζήτηση ιδίως σε τουριστικές περιοχές, όπως η ευρύτερη περιοχή των Χανίων, καθώς μπορούν να αξιοποιηθούν και τουριστικά. Επομένως, από όλα τα ανωτέρω και ιδίως από τη θέση, την επιφάνεια, την παλαιότητα, την ποιότητα της κατασκευής και τα εν γένει ποιοτικά χαρακτηριστικά της υπό εκποίηση κατοικίας (μεζονέτας) επί της κάθετης ιδιοκτησίας, λαμβάνοντας επιπλέον υπόψη και τις αντικειμενικές υφιστάμενες οικονομικές συνθήκες, το γεγονός ότι στην κτηματαγορά παρατηρείται αύξηση των τιμών των ακινήτων, νεόδμητων και μη, λόγω διαρκούς αύξησης του κόστους κατασκευής, αλλά και το γεγονός ότι τα ακίνητα αυτής της κατηγορίας

επωφελούνται από πρόσφατα γεγονότα, όπως οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (Airbnb), ως παράγοντες οι οποίοι ασκούν επίδραση ως προς την εκτίμηση της αξίας του ως άνω ακινήτου (ΜΠρΘεσ 5344/2023, αδημ. ΜΠρΘεσ 5337/2023, αδημ.), το παρόν Δικαστήριο κρίνει ότι η αξία της κύριας κατοικίας της αιτούσας είναι μεγαλύτερη από την αντικειμενική αξία αυτής, πλην όμως δεν ανέρχεται μέχρι το ποσό που εκτιμά η αιτούσα, αλλά ανέρχεται σήμερα στο ποσό των 270.000 ευρώ, ποσό το οποίο υπερβαίνει σημαντικά εκείνο των 130.000, που ορίσθηκε με την υπό μεταρρύθμιση απόφαση ως ελάχιστο τίμημα πώλησης. Επισημαίνεται, άλλωστε, ότι η ελάχιστη τιμή εκποίησης δεν είναι δυνατό να ευρίσκεται σε αναντιστοιχία προς την εμπορική αξία του προς εκποίηση αντικειμένου ούτε να καταλήγει στην πλήρη απαξίωση ενός σημαντικού περιουσιακού στοιχείου και δη προς βλάβη των συμφερόντων τόσο του οφειλέτη, όσο ιδίως και των πιστωτών του (βλ. ΜΠρΘεσ 10559/2021, αδημ.). Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη ότι από τον χρόνο έκδοσης της υπ' αριθ. 1265/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Χανίων έως και τον χρόνο εκδίκασης της κρινόμενης αίτησης μεταρρύθμισης μεσολάβησε χρονικό διάστημα άνω των 3,5 ετών, κατά το οποίο μεταβλήθηκαν οι συνθήκες υπό τις οποίες εκδόθηκε η υπό μεταρρύθμιση απόφαση όσον αφορά στα δεδομένα της κτηματαγοράς και στη ραγδαία αύξηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων, ιδίως σε περιοχές με τουριστική ανάπτυξη, όπως η ευρύτερη περιοχή των Χανίων, το Δικαστήριο κρίνει ότι συντρέχει περίπτωση να εκποιηθεί το ως άνω ακίνητο της αιτούσας με αυξημένη τιμή σε σχέση με αυτήν που προσδιορίσθηκε με την ως άνω απόφαση και δη ανερχόμενη στο ποσό των 270.000 ευρώ. Σημειωτέον ότι, αν τελικά δεν δύναται να επιτευχθεί η ελεύθερη εκποίηση με τον ανωτέρω (μεταρρυθμισθέν) όρο, υφίσταται η δυνατότητα όποιου έχει έννομο συμφέρον να ζητήσει την τροποποίηση της παρούσας δικαστικής απόφασης, ώστε να μειωθούν ή να εξαφανισθούν οι όροι της εκποίησης. Επιπλέον, και εφόσον παρά τις ανωτέρω ενέργειες, δεν δύναται να πραγματοποιηθεί η εκποίηση του ως άνω ακινήτου, ο έχων έννομο προς τούτο συμφέρον δύναται αρμοδίως να προκαλέσει την παύση του σταδίου της εκκαθάρισης, με την υποβολή σχετικής αίτησης ανάκλησης της αρχικής απόφασης, με την οποία ορίσθηκε η εκποίηση του ακινήτου (κύρια απόφαση υπερχρεωμένων), κατά το σχετικό κεφάλαιό της, μέσω της διάταξης του άρθρου 758 ΚΠολΔ (βλ. και ΕιρΠατρ 106/2018, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, πρέπει η κρινόμενη αίτηση να γίνει εν μέρει δεκτή και ως κατ' ουσία βάσιμη, να μεταρρυθμιστεί εν μέρει η υπ' αριθ. 1265/2022 απόφαση του Ειρηνοδικείου Χανίων ως προς το κεφάλαιό της σχετικά με τη ρευστοποίηση του



προαναφερθέντος περιουσιακού στοιχείου της αιτούσας, ήτοι της κύριας κατοικίας αυτής, και δη να αυξηθεί η ελάχιστη τιμή εκποίησης αυτής, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό. Η απόφαση αυτή δεν θα έχει αναδρομική ισχύ, απορριπτόμενου του σχετικού αιτήματος της αιτούσας, διότι ουδέννας νόμιμος λόγος συντρέχει προς τούτο, ενόψει και του άμεσα εκτελεστού των διαπλαστικών αποφάσεων που εκδίδονται σύμφωνα με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρο 763 παρ. 1 ΚΠολΔ), λαμβάνοντας επιπλέον υπόψη ότι η προκείμενη απόφαση εκδίδεται σε χρόνο πριν από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής προσφορών αναφορικά με το υπό εκποίηση ακίνητο (13.07.2026). Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί η παρούσα μεταρρυθμιστική απόφαση στο περιθώριο της μεταρρυθμιζομένης, με επιμέλεια της γραμματείας του Δικαστηρίου αυτού. Δικαστικά έξοδα δεν επιβάλλονται σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 8 παρ. 6 του ν. 3869/2010, ενώ δεν ορίζεται παράβολο ερημοδικίας για τους απολειπόμενους διαδίκους, διότι δεν προβλέπεται το ένδικο βοήθημα της ανακοπής ερημοδικίας κατά της παρούσας απόφασης.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΣΥΝΕΚΔΙΚΑΖΕΙ την αίτηση και την ασκηθείσα προφορικώς και με τις προτάσεις αυτοτελή πρόσθετη παρέμβαση ερήμην των καθ' ων η αίτηση και του προς ων η κοινοποίηση (της δεύτερης καθ' ης αντιπροσωπευομένης από την αυτοτελώς προσθέτως παρεμβαίνουσα - αναγκαία ομόδικό της), και αντιμωλία των λοιπών διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ εν μέρει την αίτηση.

ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΖΕΙ εν μέρει την υπ' αριθ. 1265/2022 απόφαση του Ειρηνοδικείου Χανίων ως προς το κεφάλαιό της σχετικά με τη ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου της οφειλέτιδας Δέσποινας Καπαδουκάκη, όπως ορίζεται αμέσως κατωτέρω.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την ελεύθερη εκποίηση, με πρωτοβουλία του ορισθέντος εκκαθαριστή με τον πλέον πρόσφορο τρόπο μιας κάθετης ιδιοκτησίας, με ΚΑΕΚ 500742505028/1/0, που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του χωριού Κουνουπιδιανά της Δημοτικής Ενότητας Ακρωτηρίου του Δήμου Χανίων, στη θέση «Κάτω Χωριό», εντός των ορίων του συνεκτικού και διάσπαρτου τμήματος του οικισμού Κουνουπιδιανών, ήτοι της υπό στοιχεία ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΕΝΑ (1) πρώτης οριζόντιας κατ' έκταση ιδιοκτησίας του μείζονος οικοπέδου, η οποία έχει εμβαδόν

242,50 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 500/1000, επί της οποίας υφίσταται οικία ανεγερθείσα το έτος 2003, επιφάνειας του α' ορόφου 156,94 τ.μ. και του υπογείου 105,09 τ.μ., με ελάχιστο τίμημα το ποσό των διακοσίων εβδομήντα χιλιάδων (270.000,00) ευρώ, με τη διαδικασία και τους λοιπούς όρους που αναφέρονται κατά τα λοιπά στην υπ' αριθ. 1265/2022 απόφαση του Ειρηνοδικείου Χανίων.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ τη σημείωση της παρούσας μεταρρυθμιστικής απόφασης στο περιθώριο της μεταρρυθμιζομένης, με επιμέλεια της γραμματείας του Δικαστηρίου αυτού.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στα Χανιά, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους, στις 9-7-26

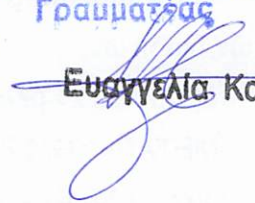
Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ



Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙ: ΡΑΦΟ
ΧΑΝΙΑ 9-7-2026
Γραμματέας


Ευαγγελία Καράπα