



- CYLAW

[Έρευνα](#) - [Κατάλογος Αποφάσεων Πρωτόδικων Δικαστηρίων](#) - [Εμφάνιση Αναφορών \(Noteup on\)](#) - [Αφαίρεση Υπογραμμίσεων](#)

ECLI:CY:EDLEM:2023:A144

ΣΤΟ ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ

Ενώπιον: Μ. Αγιομαμίτη, Α.Ε.Δ.

Αρ. Αίτησης / Έφεσης: 89/2023 (iJ)

Επί τοις αφορώσι τον [περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμο 9/65](#) όπως έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα

Μεταξύ:

1. Νεοφυτούλλα Νικολάου
2. Γιώργος Νικολάου

Αιτητές / Εφεσείοντες

v.

THEMIS PORTFOLIO MANAGEMENT HOLDINGS LIMITED,

Καθ' ης η αίτηση /Εφεσίβλητη

Ημερομηνία: 29.06.23

Για Αιτητές: κ. Α. Χαραλάμπους με κ. Β. Χαραλάμπους

Για Καθ' ης η Αίτηση: κα Βελισσαρίου

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Η παρούσα αίτηση/έφεση στρέφεται εναντίον της ειδοποίησης «ΙΑ» ημερομηνίας 01.02.23, δυνάμει της οποίας προγραμματίστηκε για τις 17.07.23 ηλεκτρονικός πλειστηριασμός του ενυπόθηκου ακινήτου ιδιοκτησίας της Αιτήτριας 1.

Οι Αιτητές προβάλλουν 9 λόγους έφεσης προς παραμερισμό της επίδικης ειδοποίησης. Ο ευπαίδευτος συνήγορος των Αιτητών κατά την ακρόαση απέσυρε τους λόγους έφεσης με αρ.1 - 3.

Οι λόγοι έφεσης που έχουν παραμείνει περιστρέφονται στους ακόλουθους δύο άξονες:

- Η επίδικη ειδοποίηση «ΙΑ» είναι άκυρη και/ή αντικανονική και/ή πρόωρη, καθώς η προηγηθείσα ειδοποίηση «Ι» ημερομηνίας 15.12.21 ακυρώθηκε από την Καθ' ης η αίτηση ενόψει της ακύρωσης του πλειστηριασμού ημερομηνίας 02.12.22.
- Δεν πραγματοποιήθηκαν οι απαιτούμενες δημοσιεύσεις του επίμαχου ηλεκτρονικού πλειστηριασμού.

Η αίτηση/έφεση υποστηρίζεται από την ένορκη δήλωση της Αιτήτριας 1. Σε αυτήν αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι η Καθ' ης η αίτηση κατά ή περί την 15.12.21 επέδωσε στους Αιτητές ειδοποίηση τύπου «Ι» (Τεκμήριο 3 της αίτησης/έφεσης), σηματοδοτώντας με αυτόν τον τρόπο την έναρξη της διαδικασίας εκποίησης του ενυπόθηκου ακινήτου στη βάση του Μέρους VIA του [N.9/65](#).

Ακολούθως, η Καθ' ης η αίτηση επέδωσε ειδοποίηση τύπου «ΙΑ» ημερ.01.07.22 με την οποία όρισε ως ημερομηνία πλειστηριασμού του ενυπόθηκου ακινήτου την 02.12.22 (Τεκμήριο 4 της αίτησης/έφεσης).

Στις 22.11.22 η Αιτήτρια 1 πληροφορήθηκε, μέσω ηλεκτρονικού μηνύματος της Καθ' ης η αίτηση, για την ακύρωση του προαναφερόμενου πλειστηριασμού. Μετά την πιο πάνω εξέλιξη, η Καθ' ης η αίτηση προγραμματίσε νέο πλειστηριασμό του ενυπόθηκου ακινήτου στις 17.07.23 επιδίδοντας στους Αιτητές την επίδικη ειδοποίηση «ΙΑ».

Σύμφωνα με νομική συμβουλή των δικηγόρων των Αιτητών, δεν είναι δυνατός ο ορισμός νέας ημερομηνίας πλειστηριασμού του ενυπόθηκου ακινήτου χωρίς προηγουμένως να μεσολαβήσει η

επίδοση καινούριας ειδοποίησης «Ι». Η ακύρωση του πλειστηριασμού ημερομηνίας 15.12.21, συμπαρασύρει σε ακυρότητα και ό,τι προηγήθηκε. Επομένως, η Καθ' ης η αίτηση θα έπρεπε να ετοιμάσει και να επιδώσει νέα ειδοποίηση «Ι» στην οποία να επισυνάπτεται κατάσταση λογαριασμού με το ενυπόθηκο χρέος, όπως αυτό διαμορφώθηκε στο μεσοδιάστημα, και να δώσει την προβλεπόμενη εκ του Νόμου δυνατότητα στους Αιτητές για εξόφληση του ενυπόθηκου χρέους. Αντ' αυτού, η Καθ' ης η αίτηση στηρίχθηκε στην ειδοποίηση «Ι» ημερομηνίας 15.12.21 για να ορίσει νέο πλειστηριασμό με την επίδικη ειδοποίηση «ΙΑ», γεγονός το οποίο καθιστά την όλη διαδικασία παράτυπη και άκυρη.

Ως εκ των ανωτέρω, η επίδικη ειδοποίηση «ΙΑ» θα πρέπει να παραμεριστεί.

Η Καθ' ης η αίτηση εγείρει 27 λόγους ένστασης. Οι πολυάριθμοι λόγοι ένστασης επαναλαμβάνουν, ως επί το πλείστον, τα ίδια ζητήματα τα οποία μπορούν να συνοψισθούν ως ακολούθως:

- Η αίτηση/έφεση είναι παράτυπη και αντικανονική, καθώς δεν περιέχει ξεχωριστά τους λόγους έφεσης και τις αιτιολογίες αυτών και δεν διευκρινίζονται με επάρκεια οι λόγοι έφεσης.
- Δεν συντρέχει οποιοσδήποτε βάσιμος λόγος παραμερισμού της επίδικης ειδοποίησης «ΙΑ» και/ή η Καθ' ης η αίτηση εφάρμοσε πιστά όλες τις διαδικασίες που προβλέπονται στο Μέρος VIA του [N.9/65](#).
- Τυχόν αναστολή της ημερομηνίας πλειστηριασμού από τον ενυπόθηκο δανειστή, χωρίς την ύπαρξη δικαστικής απόφασης, δεν καθιστά τις αποσταλθείσες ειδοποιήσεις άκυρες.

Η ένσταση υποστηρίζεται από την ένορκη δήλωση δικαστηριακού λειτουργού της εταιρείας «THEMIS PORTFOLIO MANAGEMENT LIMITED», η οποία είναι 100% θυγατρική εταιρεία της Καθ' ης η αίτηση. Μεταξύ της εν λόγω εταιρείας και της Καθ' ης η αίτηση υπογράφηκε συμφωνία για παροχή υπηρεσιών. Μέσα στο πλαίσιο της πιο πάνω συμφωνίας, η εταιρεία ανέλαβε τη διαχείριση αριθμού χρηματοπιστωτικών διευκολύνσεων της Καθ' ης η αίτηση περιλαμβανομένης και της διευκόλυνσης που εξασφαλίζεται με το ενυπόθηκο ακίνητο.

Η Καθ' ης η αίτηση, λόγω παράλειψης των Αιτητών να αποπληρώσουν το χρεωστικό υπόλοιπο του στεγαστικού δανείου που εξασφαλίζεται με το ενυπόθηκο ακίνητο, ξεκίνησαν τη διαδικασία εκποίησης του δυνάμει των προνοιών του Μέρους VIA του [N.9/65](#). Για τον σκοπό αυτό στάλθηκαν οι ειδοποιήσεις «Θ» και «Ι» ημερομηνίας 15.12.21, οι οποίες επιδόθηκαν δεόντως στους Αιτητές. Κατά τον χρόνο σύνταξης και επίδοσης των προαναφερόμενων ειδοποιήσεων δεν τελούσαν σε αναστολή οι σχετικές διατάξεις του Μέρους VIA του [N.9/65](#).

Δεν υπήρξε οποιαδήποτε συμμόρφωση με το περιεχόμενο των ειδοποιήσεων «Θ» και «Ι», με αποτέλεσμα η Καθ' ης η αίτηση να ετοιμάσει και να επιδώσει στην Αιτήτρια 1 ειδοποιήσεις «ΙΑ» και «ΙΒ» ημερομηνίας 01.07.22. Με τις εν λόγω ειδοποιήσεις ορίστηκε ως ημερομηνία πλειστηριασμού του ενυπόθηκου ακινήτου η 02.12.22.

Οι προαναφερόμενες ειδοποιήσεις «ΙΑ» και «ΙΒ» δεν κατέστη δυνατό να επιδοθούν μέσω συστημένου ταχυδρομείου στον Αιτητή 2. Ταυτόχρονα, στις 12.08.22 τέθηκε σε ισχύ η αναστολή των προνοιών του Μέρους VIA του [Ν.9/65](#) μέχρι την 31.10.22. Ενόψει του ότι θα ήταν αδύνατη η τήρηση των προθεσμιών που προβλέπονται στο Μέρος VIA του [Ν.9/65](#) σε σχέση με τον Αιτητή 2, η Καθ' ης η αίτηση ανέστειλε τον πλειστηριασμό ημερομηνίας 02.12.22.

Η Καθ' ης η αίτηση δεν είχε πρόθεση να ακυρώσει ολόκληρη τη διαδικασία, παρά μόνο τη διεξαγωγή του προγραμματισμένου πλειστηριασμού της 02.12.22. Επομένως, δεν όφειλε να ετοιμάσει και να επιδώσει νέα ειδοποίηση «Ι». Κατά συνέπεια, η ετοιμασία και επίδοση της επίδικης ειδοποίησης «ΙΑ» είναι καθόλα έγκυρη και νομότυπη.

Καταληκτικά, ο ενόρκως δηλών υποστηρίζει, ότι οι Αιτητές δεν έχουν καταδείξει οποιοδήποτε λόγο που να δικαιολογεί τον παραμερισμό της ειδοποίησης «ΙΑ» ημερομηνίας 01.02.23.

Η ακρόαση της υπό κρίση αίτησης/έφεσης διεξήχθη στη βάση των ενόρκων δηλώσεων. Οι ευπαίδευτοι συνήγοροι των διαδίκων με τις αγορεύσεις τους προέβαλαν την επιχειρηματολογία τους. Οι αγορεύσεις έχουν μελετηθεί και ειδική αναφορά σε αυτές θα γίνει πιο κάτω, όπου αυτό κριθεί σκόπιμο.

Νομική πτυχή

Με τον τροποποιητικό νόμο 142(Ι)/2014 εισάχθηκε στον [Ν.9/65](#) το Μέρος VIA, το οποίο προνοεί για τη διαδικασία πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου από τον ενυπόθηκο δανειστή.

Η δυνατότητα καταχώρησης έφεσης στο Επαρχιακό Δικαστήριο προς παραμερισμό της ειδοποίησης «ΙΑ», προβλέπεται στο άρθρο 44Γ(3) του Μέρους VIA του [Ν.9/65](#). Στο εν λόγω άρθρο απαριθμούνται κατά τρόπο περιοριστικό οι λόγοι για τους οποίους μπορεί να προσβληθεί η ειδοποίηση «ΙΑ». Συγκεκριμένα, το άρθρο 44Γ(3) έχει ως εξής:

«(3) Ο ενυπόθηκος οφειλέτης καθώς και οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο μέρος δύναται, εντός σαράντα πέντε (45) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης, σύμφωνα με το εδάφιο (2) να καταχωρίσει έφεση στο Επαρχιακό Δικαστήριο για παραμερισμό της ειδοποίησης της σκοπούμενης πώλησης μόνο, για τους ακόλουθους λόγους:

(α) Η επιδοθείσα ειδοποίηση δεν πληροί τις απαιτούμενες κατά τον προβλεπόμενο τύπο και περιεχόμενο, προϋποθέσεις·

(β) η ειδοποίηση δεν έχει δεόντως επιδοθεί·

(γ) η ειδοποίηση έχει αποσταλεί πριν τη λήξη της προθεσμίας για καταβολή της πληρωμής προς τον ενυπόθηκο δανειστή·

(δ) έχει εκδοθεί παρεμπόδιον απαγορευτικό διάταγμα υπέρ του ενυπόθηκου οφειλέτη σύμφωνα με το άρθρο 32 του περί Δικαστηρίων Νόμου·

(ε) ο ενυπόθηκος δανειστής στην περίπτωση που είναι αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα ή αγοραστής κατά την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τις διατάξεις του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου, εφεξής καλούμενος «αγοραστής», αρνήθηκε να προσέλθει και/ή δεν προσήλθε ως όφειλε, σε διαδικασία αναδιάρθρωσης πιστωτικών διευκολύνσεων κατά τα οριζόμενα από τις διατάξεις του Μέρους VIA του περί Σύστασης και Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Εξώδικης Επίλυσης Διαφορών Χρηματοοικονομικής Φύσεως Νόμου ή τέτοια διαδικασία εκκρεμεί κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως Ακινήτων (Τροποποιητικού) (Αρ. 2) Νόμου του 2019:

.....

(στ) έχει εκδοθεί προστατευτικό διάταγμα υπέρ του ενυπόθηκου οφειλέτη δυνάμει των διατάξεων του περί Αφερεγγυότητας Φυσικών Προσώπων (Προσωπικά Σχέδια Αποπληρωμής και Διατάγματα Απαλλαγής Οφειλών) Νόμου ή εκκρεμεί ενώπιον Δικαστηρίου αίτηση για έκδοση τέτοιου προστατευτικού διατάγματος·

(ζ) ο ενυπόθηκος οφειλέτης του οποίου η συμμετοχή εγκρίνεται στο σχέδιο "ΕΣΤΙΑ για αντιμετώπιση των μη εξυπηρετούμενων δανείων και στήριξη ευάλωτων κοινωνικών ομάδων" ή σε οποιαδήποτε άλλο κυβερνητικό σχέδιο επιδότησης πιστωτικής διευκόλυνσης, νοουμένου ότι αυτός αποδέχεται και τηρεί τη συμφωνία και τις πιστωτικές του υποχρεώσεις όπως προκύπτουν από το εν λόγω σχέδιο ή εκκρεμεί σχετική αίτηση.»

Συμπεράσματα

Ένας από τους λόγους ένστασης που προωθεί η Καθ' ης η αίτηση αφορά την εγκυρότητα της υπό κρίση αίτησης/έφεσης. Πιο συγκεκριμένα, η Καθ' ης η αίτηση υποστηρίζει ότι είναι αντικανονική η αίτηση/έφεση, καθώς οι λόγοι έφεσης δεν διατυπώνονται ξεχωριστά από την αιτιολογία τους. Επίσης, δεν υπάρχει αιτιολογία για κάθε λόγο έφεσης και σε κάθε περίπτωση ελλείπει η διευκρίνιση των λόγων έφεσης.

Ενόψει της εμβέλειας του προβαλλόμενου λόγου έφεσης, θεωρώ ορθό να ασχοληθώ κατά προτεραιότητα με αυτόν.

Η εισήγηση της Καθ' ης η αίτηση δεν με βρίσκει σύμφωνο. Η υπό κρίση αίτηση/έφεση, όπως εύκολα μπορεί να διαπιστωθεί από τη μελέτη αυτής, περιλαμβάνει, μετά την παράθεση των αιτούμενων θεραπειών και μάλιστα κάτω από ξεχωριστό τίτλο, τους λόγους έφεσης οι οποίοι τυγχάνουν και ξεχωριστής αρίθμησης. Το γεγονός, τώρα, ότι ο κάθε λόγος έφεσης διατυπώνεται μαζί με την αιτιολογία, δεν θεωρώ ότι καθιστά θνησιγενή την αίτηση/έφεση. Ούτε και το ότι ο λόγος έφεσης με αρ.1, για τον οποίο γίνεται ειδική αναφορά στην αγόρευση της συνηγόρου της Καθ' ης η αίτηση, δεν περιλαμβάνει αιτιολογία μπορεί να οδηγήσει στην απόρριψη της υπό κρίση

αίτησης/έφεσης. Υπενθυμίζω, άλλωστε, ότι ο συγκεκριμένος λόγος αποσύρθηκε από τον συνήγορο των Αιτητών.

Επιπροσθέτως των πιο πάνω, σημειώνω, ότι δεν έχω διαπιστώσει οποιαδήποτε δυσκολία εκ μέρους της Καθ' ης η αίτηση στο να αντιληφθεί την υπόθεση των Αιτητών και να προβάλει τους δικούς της ισχυρισμούς. Όπως θα αναφερθεί και πιο κάτω, το ουσιαστικό επίδικο θέμα συνίσταται στο κατά πόσο η Καθ' ης η αίτηση όφειλε να ετοιμάσει και να επιδώσει νέα ειδοποίηση «Ι». Το εν λόγω ζήτημα έγινε ξεκάθαρα αντιληπτό από την Καθ' ης η αίτηση, η οποία το πραγματεύεται μέσω του λόγου ένστασης με αρ.8, των παραγράφων 27, 32 - 35 της ένορκης δήλωσης που συνοδεύει την ένσταση και των σελ.11 - 19 της αγόρευσής της.

Ένα άλλο διαδικαστικής φύσεως ζήτημα που ήγειρε η Καθ' ης η αίτηση μέσω της ένστασης (λόγος ένστασης με αρ.1) αφορά την επίδοση της αίτησης/έφεσης σε όλα τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα. Θεωρώ, ότι ο συγκεκριμένος λόγος εγκαταλείφθηκε, εφόσον δεν προωθήθηκε στην αγόρευση της Καθ' ης η αίτηση. Εν πάση περιπτώσει, ως είναι διατυπωμένο το άρθρο 44Γ(3) του [Ν.9/65](#), δεν επιβάλλει, κατά την κρίση μου, υποχρέωση στον ενυπόθηκο οφειλέτη για επίδοση της αίτησης/έφεσης στα λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη.

Προχωρώ στην εξέταση της ουσίας της παρούσας υπόθεσης.

Μέσα από την αίτηση/έφεση και την ένσταση, προκύπτουν τα ακόλουθα γεγονότα ως κοινώς αποδεκτά:

- Η Καθ' ης η αίτηση έχει υποκαταστήσει και αντικαταστήσει την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ σε όλα τα δικαιώματα της που αφορούν την παρούσα υπόθεση.
- Η Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ παραχώρησε στεγαστικό δάνειο στους Αιτητές. Το ενυπόθηκο ακίνητο αποτελεί εξασφάλιση του προαναφερόμενου στεγαστικού δανείου.
- Η συμφωνία στεγαστικού δανείου τερματίστηκε από την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ.
- Η Καθ' ης η αίτηση ετοίμασε και επέδωσε στους Αιτητές ειδοποιήσεις «Θ» και «Ι» ημερομηνίας 15.12.21, σε σχέση με το ενυπόθηκο ακίνητο.
- Ακολούθως, ετοιμάστηκε από την Καθ' ης η αίτηση η ειδοποίηση «ΙΑ» ημερομηνίας 01.07.22, με την οποία προγραμματίστηκε πλειστηριασμός του ενυπόθηκου ακινήτου στις 02.12.22.
- Η προαναφερόμενη ειδοποίηση «ΙΑ» επιδόθηκε νομότυπα στην Αιτήτρια 1.
- Η Καθ' ης η αίτηση με ηλεκτρονικό μήνυμα ημερομηνίας 22.11.22, σε απάντηση προηγηθέντος μηνύματος της Αιτήτριας 1, ενημέρωσε την τελευταία ότι ο προγραμματισμένος πλειστηριασμός της 02.12.22 για το ενυπόθηκο ακίνητο ακυρώθηκε.

- Η επίδικη ειδοποίηση «ΙΑ» ημερομηνίας 01.02.23 επιδόθηκε στους Αιτητές, χωρίς να προηγηθεί η επίδοση νέας ειδοποίησης «Ι».

Το ουσιαστικό επίδικο θέμα εντοπίζεται στο κατά πόσο η Καθ' ης η αίτηση όφειλε να ετοιμάσει και να επιδώσει νέα ειδοποίηση «Ι», ή, αντιθέτως, μπορούσε να στηριχθεί στην ειδοποίηση «Ι» ημερομηνίας 15.12.21 και να προγραμματίσει απευθείας νέο πλειστηριασμό του ενυπόθηκου ακινήτου με την επίδικη ειδοποίηση «ΙΑ».

Οι ευπαίδευτοι συνήγοροι, μέσω των εμπεριστατωμένων αγορεύσεων τους, έχουν εκφράσει εκ διαμέτρου αντίθετες απόψεις παραπέμποντας σε πρωτόδικες αποφάσεις προς υποστήριξη των εκατέρωθεν θέσεων τους. Συνοπτικά, ο μ.κ. Χαραλάμπους υποστηρίζει, ότι από τη στιγμή που ακυρώθηκε ο πλειστηριασμός ημερομηνίας 02.12.22 ακυρώθηκε και ό,τι προηγήθηκε αυτού περιλαμβανομένης της ειδοποίησης «Ι» ημερομηνίας 15.12.21. Η δε κα Βελισσαρίου, εισηγείται, ότι δεν υπήρξε ακύρωση της διαδικασίας πώλησης του ενυπόθηκου ακινήτου παρά μόνο της ημερομηνίας πλειστηριασμού, ούτε και κρίθηκε μέσω δικαστικής απόφασης παράτυπη ή παράνομη η προηγηθείσα διαδικασία. Συνεπώς, η ειδοποίηση «Ι» δεν έχασε την ισχύ της.

Το Μέρος VIA του [Ν.9/65](#) είναι δομημένο με τέτοιο τρόπο, έτσι ώστε να απλοποιήσει και να επιταχύνει τον πλειστηριασμό ενυπόθηκου ακινήτου μέσω της εισαγωγής μίας συνοπτικής διαδικασίας. Την ίδια, όμως, στιγμή ο νομοθέτης προέβλεψε συγκεκριμένα βήματα τα οποία θα πρέπει απαραίτητα να τηρηθούν από τον ενυπόθηκο δανειστή.

Πιο συγκεκριμένα, η διαδικασία πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου δυνάμει του Μέρους VIA του [Ν.9/65](#) άρχεται με την επίδοση της ειδοποίησης «Ι» (**Μυλωνάς και Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Ατδ**, Πολ. Έφεση αρ.Ε176/19, ημερ.10.12.19). Αυτό συνάγεται από τη διάθρωση των διατάξεων του Μέρους VIA του [Ν.9/65](#) και πιο συγκεκριμένα από τη συνδυασμένη εφαρμογή των παραγράφων (1) και (2) του άρθρου 44Γ. Μέσα από τις εν λόγω διατάξεις, καθίσταται φανερή η συσχέτιση και διασύνδεση των δύο ειδοποιήσεων «Ι» και «ΙΑ» με την όλη διαδικασία του πλειστηριασμού, αφού στη μ.κ. παράγραφο (1) γίνεται λόγος για έναρξη της διαδικασίας μέσω της επίδοσης της ειδοποίησης «Ι», στη δε παράγραφο (2) η ειδοποίηση «ΙΑ» χαρακτηρίζεται ως «δεύτερη έγγραφη ειδοποίηση». Με άλλα λόγια, η ειδοποίηση «Ι» αποτελεί όρο εκ των ων ουκ άνευ για την ετοιμασία και επίδοση της ειδοποίησης «ΙΑ».

Στην προκείμενη περίπτωση αποτελεί κοινό έδαφος, ότι η Καθ' ης η αίτηση πληροφόρησε την Αιτήτρια 1 για την ακύρωση του προγραμματισμένου για τις 02.12.22 πλειστηριασμού του ενυπόθηκου ακινήτου με ηλεκτρονικό μήνυμα της ημερομηνίας 22.11.22. Θεωρώ χρήσιμο, όπως παραθέσω αυτούσιο το εν λόγω ηλεκτρονικό μήνυμα (Τεκμήριο 5 της αίτησης/έφεσης):

«Για το ακίνητο [] έχει ακυρωθεί ο πλειστηριασμός με ημερομηνία 02/12/2022 και προς το παρόν δεν έχει οριστεί νέα ημερομηνία.»

Επίσης, για τον πλειστηριασμό 02/12/2022 δεν θα προγραμματιστούν άλλα ακίνητα.»

Από το περιεχόμενο του προαναφερόμενου ηλεκτρονικού μηνύματος είναι ξεκάθαρο, ότι η Καθ' ης η αίτηση αποφάσισε από μόνη της, χωρίς να δώσει αιτιολογία, αλλά και χωρίς οποιαδήποτε επιφύλαξη σε σχέση με την ειδοποίηση «Ι», να ακυρώσει τον πλειστηριασμό του ενυπόθηκου ακινήτου. Αυτή η μονομερής ενέργεια της Καθ' ης η αίτηση συνεπάγεται, κατά την άποψή μου, τον τερματισμό της όλης διαδικασίας του πλειστηριασμού.

Η ευπαίδευτη συνήγορος της Καθ' ης η αίτηση εισηγήθηκε, ότι η επίδοση νέας ειδοποίησης «Ι» απαιτείται μόνο όταν αυτή κριθεί άκυρη μέσω του παραμερισμού της ειδοποίησης «ΙΑ» με δικαστική απόφαση. Με κάθε σεβασμό, δεν συμφωνώ με την εν λόγω προσέγγιση. Ξεκινώντας από τις πρωτόδικες αποφάσεις στις οποίες με παρέπεμψε, παρατηρώ, ότι δεν υποστηρίζουν έναν τέτοιο άκαμπτο κανόνα. Με εξαίρεση την αίτηση/έφεση αρ.394/2021, **Dikranian κ.α v. Themis Portfolio Management Holding Limited**, ημερ.20.12.21, στην οποία παρέμεινε άγνωστος ο λόγος μη διενέργειας του προγραμματισμένου πλειστηριασμού, όλες οι υπόλοιπες αφορούσαν περιπτώσεις αναστολής πλειστηριασμών, είτε λόγω των αποφάσεων του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου, είτε με επιφύλαξη του δικαιώματος του ενυπόθηκου δανειστή να συνεχίσει τη διαδικασία από το ίδιο σημείο με τη σύμφωνη γνώμη του ενυπόθηκου οφειλέτη, είτε λόγω νομοθετικής παρέμβασης.

Εν προκειμένω, δεν βρισκόμαστε ενώπιον περίπτωσης, όπου ο πλειστηριασμός αναστάλθηκε κατόπιν σχετικής νομοθετικής παρέμβασης. Όπως θα επεξηγηθεί πιο κάτω, (σελ. 11 -12 της παρούσας) η ημερομηνία πλειστηριασμού δεν ενέπιπτε εντός της περιόδου αναστολής του Μέρους VIA του [N.9/65](#). Περαιτέρω, το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε από την 01.07.22, ημερομηνία έκδοσης της ειδοποίησης «ΙΑ», μέχρι την ημερομηνία πλειστηριασμού (02.12.22), επέτρεπε, εξαιρουμένης της περιόδου αναστολής, την έγκυρη επίδοση της ειδοποίησης «ΙΑ».

Ούτε, από την άλλη, η παρούσα εμπίπτει σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου καθίσταται αδύνατη η πρόοδος της διαδικασίας για λόγους που εκφεύγουν της βούλησης του ενυπόθηκου δανειστή, όπως, για παράδειγμα, σε φυσικό πλειστηριασμό κατά την περίοδο της ισχύος των διαταγμάτων που αφορούσαν την παρεμπόδιση της εξάπλωσης της πανδημίας του covid 19 ή της γενικής αναστολής των διαδικασιών εκποίησης ενόψει της απόφασης του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου. Επίσης, στην παρούσα δεν υπήρξε συμφωνία των μερών για να αναστείλουν τον προγραμματισμένο πλειστηριασμό και να συνεχίσουν στο μέλλον την όλη διαδικασία από το σημείο που αυτή διακόπηκε.

Περαιτέρω, η εισήγηση της κας Βελισσαρίου δεν βρίσκει έρεισμα ούτε στις διατάξεις του Μέρους VIA του [N.9/65](#). Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, ο Νόμος εισήγαγε μία απλή και ταχεία διαδικασία για τον πλειστηριασμό ενυπόθηκου ακινήτου. Εάν ο ενυπόθηκος δανειστής μπορούσε μονομερώς και κατά το δοκούν να ακυρώνει έναν προγραμματισμένο πλειστηριασμό και να επανέρχεται, όποτε ο ίδιος το επιθυμεί, με νέα ειδοποίηση «ΙΑ» και απευθείας ορισμό νέας ημερομηνίας πλειστηριασμού, αυτό θα καταστρατηγούσε το όλο πνεύμα του Νόμου και θα έθετε σε μειονεκτική θέση τον ενυπόθηκο οφειλέτη.

Επομένως, το κατά πόσο υπήρξε τερματισμός της όλης διαδικασίας ή απλά αναστολή, θα πρέπει, κατά την άποψή μου, να εξετάζεται στη βάση των ιδιαίτερων περιστατικών της κάθε υπόθεσης. Στην προκειμένη περίπτωση από τη στιγμή που η Καθ' ης η αίτηση επέλεξε, για δικούς της λόγους, να ακυρώσει τον πλειστηριασμό, τότε, η όλη διαδικασία θα πρέπει να αρχίσει εξ αρχής.

Δεν μου διαφεύγει η θέση της Καθ' ης η αίτηση, ότι ο πλειστηριασμός της 02.12.22 ακυρώθηκε, διότι ήταν αδύνατο να τηρηθούν τα χρονοδιαγράμματα επίδοσης της ειδοποίησης «ΙΑ» στον Αιτητή 2, λόγω της αναστολής εφαρμογής των προνοιών του Μέρους VIA του [N.9/65](#) (βλ. τροποποιητικό νόμο, Ν.147(Ι)/22). Εν πρώτοις σημειώνω, ότι ο προαναφερόμενος ισχυρισμός δεν προβλήθηκε στο ηλεκτρονικό μήνυμα της Καθ' ης η αίτηση - Τεκμήριο 5 της αίτησης/έφεσης. Εν πάση περιπτώσει, για τους λόγους που θα προσπαθήσω να εξηγήσω πιο κάτω, θεωρώ, ότι δεν μπορεί βάσιμα να προβληθεί στην υπό κρίση περίπτωση ως ο λόγος ακύρωσης του πλειστηριασμού της 02.12.22.

Είναι γεγονός, ότι ο τροποποιητικός νόμος, Ν.147(Ι)/22, ανέστειλε την εφαρμογή του Μέρους VIA του [N.9/65](#) σε σχέση, μεταξύ άλλων, με την κύρια κατοικία αξίας μέχρι €350.000 για την περίοδο 12.08.22 - 31.10.22. Υπενθυμίζω, ωστόσο, ότι η επίδικη ειδοποίηση «ΙΑ» εκδόθηκε την 01.07.22 και ο πλειστηριασμός προγραμματίστηκε στις 02.12.22. Συνεπώς, ούτε κατά τον χρόνο έκδοσης της ειδοποίησης «ΙΑ», αλλά ούτε και κατά τον χρόνο ορισμού του πλειστηριασμού, τελούσε σε αναστολή το Μέρος VIA του [N.9/65](#). Περαιτέρω, από την 01.07.22 μέχρι τις 12.08.22 μεσολάβησε ικανό χρονικό διάστημα για να επιτευχθεί η επίδοση της εν λόγω ειδοποίησης. Ακόμη και αν υπήρχε αδυναμία εντοπισμού του Αιτητή 2, η Καθ' ης η αίτηση θα μπορούσε να αξιοποιήσει το διάστημα της αναστολής για να τον εντοπίσει. Επισημαίνω, ότι δυνατότητα επίδοσης υπήρχε ακόμη και την 01.11.22, αμέσως, δηλαδή, μετά τη λήξη της περιόδου αναστολής στις 31.10.22. Εάν η ειδοποίηση επιδιδόταν την 01.11.22, θα τηρούνταν και η ελάχιστη περίοδος των 30 ημερών για την επίδοσή της πριν την ημερομηνία διεξαγωγής του πλειστηριασμού στις 02.12.22.

Ως εκ των ανωτέρω, η αναστολή της εφαρμογής των προνοιών του Μέρους VIA του [N.9/65](#) δεν μπορεί βάσιμα να αποτελέσει τον λόγο ακύρωσης του πλειστηριασμού της 02.12.22.

Για τους λόγους που προσπάθησα να εξηγήσω πιο πάνω, κρίνω ότι η διαδικασία που ξεκίνησε με την ειδοποίηση «I» ημερομηνίας 15.12.21 τερματίστηκε με την ακύρωση του πλειστηριασμού της 02.12.22. Συνεπώς, η επίδικη ειδοποίηση «IA» στάλθηκε πρόωρα, αφού δεν προηγήθηκε επίδοση νέας ειδοποίησης «I» (βλ. άρθρο 44Γ(3)(γ)).

Ενόψει της προαναφερόμενης κατάληξης, περιττεύει η εξέταση των λοιπών λόγων έφεσης.

Κατάληξη

Ως εκ των ανωτέρω, η αίτηση/έφεση επιτυγχάνει. Η ειδοποίηση «IA» ημερομηνίας 01.02.23 παραμερίζεται. Τα έξοδα επιδικάζονται υπέρ των Αιτητών και εναντίον της Καθ' ης η αίτηση, όπως αυτά θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή και θα εγκριθούν από το Δικαστήριο.

(Υπ.)

Μ. Αγιομαμίτης, Α.Ε.Δ.

Πιστό αντίγραφο

Πρωτοκολλητής

Subject: Civil/General applications/Final

Αναφορά: Παραμερισμός Ειδοποίησης «IA»