δημοκρατική

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

Σε αναγκαστική διαχείριση ταβέρνα και μερίδιο επικαρπίας τουριστικού ακινήτου για χρέος που εκκρεμεί από το 2017



Δαμιανός Αθανασίου 4 Οκτωβρίου 2026 · 08:05



• Το δικαστήριο έκανε δεκτή την αίτηση του δανειστή και απέρριψε τις παρεμβάσεις εταιρειών και συγγενικών προσώπων της οφειλέτιδας, ορίζοντας ορκωτό λογιστή ως διαχειριστή και επόπτη • Προηγούμενες μεταβιβάσεις των ίδιων επιχειρήσεων είχαν κριθεί εικονικές από το Εφετείο Δωδεκανήσου

Την αναγκαστική διαχείριση δύο περιουσιακών στοιχείων ημεδαπής επιχειρηματία διέταξε το Μονομελές Πρωτοδικείο Ρόδου, προκειμένου να ικανοποιηθεί ημεδαπός δανειστής της που διεκδικεί εδώ και χρόνια τα χρήματά του.

Με απόφαση, η οποία εκδόθηκε κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων και δημοσιεύθηκε στις 30 Σεπτεμβρίου 2026, τίθενται υπό αναγκαστική διαχείριση η επικαρπία της οφειλέτιδας σε ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου επί αγροτεμαχίου όπου λειτουργεί τουριστικό κατάλυμα, καθώς και επιχείρηση εστίασης σε χωριό του νησιού.

Η υπόθεση είχε συζητηθεί στις 9 Ιουνίου 2026. Τον αιτούντα εκπροσώπησε η δικηγόρος κ. Σταματίνα Μπαλάνου, ενώ την οφειλέτιδα, την εταιρεία που άσκησε κύρια παρέμβαση και όσους παρενέβησαν προσθέτως υπέρ της εκπροσώπησε ο δικηγόρος κ. Φώτιος Ρωμαίος.

Η οφειλή και οι επιταγές προς πληρωμή

Σύμφωνα με πληροφορίες της «δημοκρατικής», η απαίτηση προέρχεται από σύμβαση έργου. Ο αιτών είχε πετύχει το 2018 την έκδοση απόφασης του ίδιου δικαστηρίου, κατά την τακτική διαδικασία, με την οποία η επιχειρηματίας υποχρεώθηκε να του καταβάλει 25.000 ευρώ με τον νόμιμο τόκο υπερημερίας από τις 15 Ιουλίου 2017 και έως την πλήρη εξόφληση, καθώς και 1.000 ευρώ για δικαστική δαπάνη. Η απόφαση εκείνη κατέστη τελεσίδικη, κάτι που δεν αμφισβητήθηκε από την πλευρά της οφειλέτιδας.

Στις 30 Νοεμβρίου 2018 της επιδόθηκε αντίγραφο του εκτελεστού τίτλου μαζί με επιταγή προς πληρωμή για συνολικό ποσό 30.556,11 ευρώ. Ακολούθησε νέα επιταγή στις 24 Ιανουαρίου 2025, αυτή τη φορά για 51.020 ευρώ με τον νόμιμο τόκο. Παρά τις συνεχείς οχλήσεις, όπως δέχθηκε το δικαστήριο, η οφειλέτιδα δεν κατέβαλε τίποτα. Η μόνη πληρωμή έγινε στις 8 Ιουνίου 2026, την παραμονή δηλαδή της δικασίμου, και ανήλθε σε 15.000 ευρώ.

Με τα δεδομένα αυτά κρίθηκε ότι συντρέχει νόμιμη περίπτωση να διαταχθεί το μέτρο. Ο αιτών έχει χρηματική απαίτηση και εκτελεστό τίτλο, έχει επιδώσει επιταγή προς πληρωμή και έχει παρέλθει η προθεσμία των 3 ημερών που προβλέπει ο Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας.

Η μίσθωση του καταλύματος και η μεταβίβαση του εστιατορίου

Κεντρική θέση στην υπόθεση κατέχουν όσα μεσολάβησαν από την άσκηση της αρχικής αγωγής. Όπως αναφέρεται στην απόφαση, ο αιτών διαπίστωσε ότι στις 31 Ιουλίου 2017, όταν δηλαδή του είχε ήδη επιδοθεί η αγωγή, η επιχειρηματίας εκμίσθωσε σε ομόρρυθμη εταιρεία τουριστικό κατάλυμα με 15 ενοικιαζόμενα δωμάτια.

Το κατάλυμα είναι κτισμένο σε ακίνητο του οποίου η ίδια έχει την επικαρπία κατά 50% εξ αδιαιρέτου.

Μοναδικές εταίροι της μισθώτριας εταιρείας είναι οι 2 κόρες της.

Δεν ήταν η μόνη κίνηση. Στις 12 Νοεμβρίου 2018, λίγες ημέρες μετά την έκδοση της απόφασης που την υποχρέωνε να πληρώσει, μεταβίβασε σε κόρη της την ατομική επιχείρηση εστιατορίου που διατηρούσε.

Αμφότερες οι δικαιοπραξίες κρίθηκαν άκυρες λόγω εικονικότητας με την υπ’ αριθμ. 87/2023 απόφαση του Εφετείου Δωδεκανήσου. Στο σκεπτικό εκείνης της απόφασης, όπως μεταφέρεται, εκτίθεται

ότι οι τότε εναγόμενες προσπάθησαν με συμπαιγνία και τεχνάσματα να ματαιώσουν την ικανοποίηση του δανειστή.

Οι παρεμβάσεις και οι ισχυρισμοί που απορρίφθηκαν

Η αίτηση για την αναγκαστική διαχείριση κατατέθηκε το 2025. Με προηγούμενη απόφαση του ίδιου δικαστηρίου, είχε κριθεί παραδεκτή και νόμιμη, ενώ διατάχθηκε να προσεπικληθούν με επιμέλεια του αιτούντος οι αναγκαίοι ομόδικοι της οφειλέτιδας. Η προσεπίκληση έγινε και η υπόθεση επανήλθε για συζήτηση.

Κύρια παρέμβαση άσκησε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, η οποία υποστήριξε ότι η ταβέρνα ανήκει σε αυτήν. Ζήτησε να απορριφθεί η αίτηση και να αναγνωριστεί η ίδια ως ιδιοκτήτρια της επιχείρησης.

Πρόσθετη παρέμβαση υπέρ της οφειλέτιδας άσκησαν, με προφορική δήλωση του κ. Ρωμαίου, η ομόρρυθμη εταιρεία, οι 2 κόρες, καθώς και ημεδαπός, οι οποίοι επικαλέστηκαν έννομο συμφέρον λόγω συμμετοχής τους στις επιχειρήσεις.

Η οφειλέτιδα και οι παρεμβαίνοντες υποστήριξαν ότι δεν μπορεί να ζητηθεί η διαχείριση του τουριστικού καταλύματος, επειδή δεν αποτελεί ατομική της επιχείρηση αλλά έχει μισθωθεί και το εκμεταλλεύεται η ομόρρυθμη εταιρεία. Ο ισχυρισμός απορρίφθηκε. Το δικαστήριο σημείωσε ότι η μίσθωση έχει ήδη κριθεί άκυρη και ότι, σε κάθε περίπτωση, ο αιτών δεν ζητά τη διαχείριση του καταλύματος αλλά της επικαρπίας κατά 50% επί του αγροτεμαχίου στο οποίο αυτό βρίσκεται.

Την ίδια τύχη είχε ο ισχυρισμός ότι ο δανειστής θα μπορούσε να κατάσχει το μίσθωμα των 3.120 ευρώ. Κατά την απόφαση, δεν διευκρινίστηκε αν το ποσό είναι μηνιαίο ή ετήσιο, ενώ συμπαρασύρεται από την εικονικότητα της μίσθωσης.

Προβλήθηκε ακόμη ότι η ταβέρνα έχει ήδη μεταβιβαστεί από την κόρη στην ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία. Το δικαστήριο πιθανολόγησε ότι η μεταβίβαση αυτή είναι άκυρη ως προς τον αιτούντα, αφού έχει κριθεί τελεσίδικα η εικονικότητα της αρχικής. Πιθανολόγησε επιπλέον ότι και η νέα μεταβίβαση είναι εικονική, με σκοπό να ματαιωθεί η ικανοποίηση της απαίτησης. Ως ενισχυτικό στοιχείο αναφέρεται ότι έγινε αφού είχε επιδοθεί στην οφειλέτιδα η αίτηση για την αναγκαστική διαχείριση.

Τα κέρδη των επιχειρήσεων

Από τα στοιχεία που προσκομίστηκαν πιθανολογήθηκε ότι στο ακίνητο λειτουργεί κερδοφόρα ξενοδοχειακή επιχείρηση, με δηλωμένα στην εφορία κέρδη περίπου 40.000 ευρώ ετησίως.

Το γεγονός αυτό, κατά το δικαστήριο, προσδίδει στο ακίνητο αυξημένη μισθωτική αξία. Κερδοφόρα κρίθηκε και η επιχείρηση εστίασης, με κέρδη που ανέρχονται τουλάχιστον σε 20.000 ευρώ τον χρόνο. Η εκτίμηση είναι ότι από την αναγκαστική διαχείριση των 2 αυτών στοιχείων ο αιτών μπορεί να ικανοποιήσει τις απαιτήσεις του.

Ποιος αναλαμβάνει τη διαχείριση

Διαχειριστής της επικαρπίας ορίστηκε ορκωτός λογιστής και φορολογικός ελεγκτής, τον οποίο είχε προτείνει ο αιτών. Διαφορετική λύση επιλέχθηκε για την ταβέρνα. Εκεί διαχειρίστρια ορίστηκε η ίδια η οφειλέτιδα, με τον ορκωτό λογιστή σε ρόλο επόπτη.

Το δικαστήριο αιτιολόγησε την επιλογή με το σκεπτικό ότι ο διορισμός της, λόγω των προσωπικών της ικανοτήτων, συμφέρει στην εκμετάλλευση της επιχείρησης, ενώ ο επόπτης διαθέτει τη γνώση και την πείρα για να ανταποκριθεί στα καθήκοντά του.

Το μέτρο διατάχθηκε για την ικανοποίηση της απαίτησης όπως αυτή καθορίστηκε με την απόφαση του 2018, πλέον τόκων και εξόδων. Η κύρια παρέμβαση και οι πρόσθετες παρεμβάσεις απορρίφθηκαν. Η οφειλέτιδα καταδικάστηκε να καταβάλει 300 ευρώ για τα δικαστικά έξοδα του αιτούντος και οι προσθέτως παρεμβαίνοντες 150 ευρώ, ενώ δικαστικά έξοδα επιβλήθηκαν και στην εταιρεία που άσκησε την κύρια παρέμβαση.

Τι προβλέπει ο νόμος για την αναγκαστική διαχείριση

Η αναγκαστική διαχείριση είναι μέσο αναγκαστικής εκτέλεσης που προβλέπεται στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας παράλληλα με την κατάσχεση και την προσωπική κράτηση.

Επιβάλλεται με απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο ή η έδρα της επιχείρησης του οφειλέτη, εφόσον το ζητήσει δανειστής που έχει εκτελεστό τίτλο και έχει επιδώσει επιταγή προς εκτέλεση.

Σκοπός της είναι να ικανοποιηθεί ο δανειστής από τα εισοδήματα του ακινήτου ή της επιχείρησης, ώστε να αποτραπεί ο πλειστηριασμός τους.

Η επιβολή της εναπόκειται στην κρίση του δικαστηρίου. Ο δανειστής, πάντως, δεν χρειάζεται να εκθέσει ιδιαίτερους λόγους που την καθιστούν αναγκαία, αφού η επιλογή του μέσου εκτέλεσης ανήκει στον ίδιο. Τους λόγους που αποκλείουν το μέτρο οφείλει να τους επικαλεστεί εκείνος σε βάρος του οποίου στρέφεται η εκτέλεση.

---

https://www.dimokratiki.gr/04-10-2026/se-anagkastiki-diachirisi-taverna-ke-meridio-epikarpias-touristikou-akinitou-gia-chreos-pou-ekkremi-apo-to-2017/