

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ
ΕΝΩΠΙΟΝ: Χ. Μαλαχτού, Π.Ε.Δ.

Αρ. Αίτησης - Έφεσης: 39/2016

Επί τοις αφορώσι τον Περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων
Νόμο 9/65 και επί τοις Αφορώσι και τον Περί Ακινήτου Περιουσίας
Διακατοχή Νόμο Κεφ. 224 ως και τις τροποποιήσεις τους.

Μεταξύ:-

M.K. PETROU DEVELOPERS LTD

Αιτήτρια - Εφεσείουσα

και

ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΤΔ

Καθ' ών η αίτηση - Εφεσίβλητοι

Ημερ.: 12.9.2016

Για την Αιτήτρια-Εφεσείουσα: κ. Κασιανής για Ανδρέας Θ.
Μαθηκολώνης.

Για τους Καθ' ών η Αίτηση-Εφεσίβλητους: κα Θούπου για Αντώνης
Ανδρέου & Σία ΔΕΠΕ.

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Με την Σύμβαση και Δήλωση Υποθήκευσης Ακινήτου Υ1057/1997, ημερ. 8.4.1997, η Εφεσείουσα Εταιρεία υποθήκευσε, προς όφελος της Τράπεζας Κύπρου Λτδ, ακίνητο στην Αραδίππου προς εξασφάλιση της αποπληρωμής δανείου που της είχε παραχωρηθεί από την Τράπεζα.

Αναφορικά με το πιο πάνω δάνειο, την 19.6.2006 εκδόθηκε απόφαση στην αγωγή 1293/2006, Ε. Δ. Λάρνακας, υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσιας Εταιρείας Λτδ και εναντίον της Εφεσείουσας και δύο φυσικών προσώπων, εγγυητών της, για το ποσό των Λ.Κ.558.709,35 πλέον τόκους και έξοδα και, περαιτέρω, διατάχθηκε η εκποίηση πέντε υποθηκών, μεταξύ των οποίων και η Υ1057/1997. Η απόφαση είχε εκδοθεί ερήμην των Εναγομένων και αίτηση τους για τον παραμερισμό της απορρίφθηκε την 16.5.2008.

Την 14.12.2015 η Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ απεύθυνε προς την Εφεσείουσα «*Ειδοποίηση προς Ευυπόθηκο Οφειλέτη*», δυνάμει του άρθρου 44Γ (1), Τύπος «I», των **περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Νόμων του 1965 μέχρι 2014**. Η εγκυρότητα της Ειδοποίησης είναι το επίδικο ζήτημα της Αίτησης-Έφεσης με την οποία η Εφεσείουσα εξαιτείται την ακύρωση ή και τον παραμερισμό της Ειδοποίησης και την αναστολή της διαδικασίας όπως προβλέπεται στον Νόμο ένεκα της ακυρότητας ή και του παραμερισμού της Ειδοποίησης.

Η Αίτηση-Έφεση υποστηρίζεται από Ένορκη Δήλωση ημερ. 26.2.2016 της Κυριακής Χαραλάμπους, διευθύντριας της Εφεσείουσας. Οι λόγοι της Αίτησης-Έφεσης καταγράφονται στο σώμα της και

επαναλαμβάνονται στην παρ. 9 της υποστηρικτικής της Ένορκης Δήλωσης.

Η Εφεσίβλητη καταχώρησε Ειδοποίηση Πρόθεσης Ένστασης με 19 λόγους ένστασης που υποστηρίζεται από Ένορκη Δήλωση ημερ. 4.4.2016 της Μαρίας Τουλούπη, υπαλλήλου της στο Τμήμα Ανάκτησης Χρεών.

Μεγάλο μέρος αμφοτέρων των Ενόρκων Δηλώσεων αναλώνεται σε νομική επιχειρηματολογία κατόπιν συμβουλής που οι ομνύουσες είχαν λάβει. Τα ουσιώδη γεγονότα είναι περιορισμένα. Η Ειδοποίηση είναι ενώπιον του Δικαστηρίου ως Τεκμήριο (ΚΧ6) και, συνεπώς, το περιεχόμενό της αδιαμφισβήτητο, ενώ η μαρτυρία περιορίζεται σε σχέση με επιμέρους ζητήματα που εξετάζονται όπου κρίνεται απαραίτητο.

Έχει αμφισβητηθεί ότι η Εφεσίβλητη Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ είναι ο ενυπόθηκος δανειστής. Η επίδικη υποθήκη ενεγράφηκε το 1997 προς όφελος της Τράπεζας Κύπρου Λτδ, όπως ονομαζόταν τότε η Τράπεζα. Όπως αναφέρεται στην Ένορκη Δήλωση Τουλούπη (παρ. 4) και δεν έχει αμφισβητηθεί, η Τράπεζα μετονομάστηκε την 12.7.2004 από Τράπεζα Κύπρου Λτδ σε Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Πρόκειται για το ίδιο νομικό πρόσωπο. Επομένως, το νομικό πρόσωπο που σήμερα ονομάζεται Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ και έχει αποστείλει την επίδικη Ειδοποίηση είναι ο ενυπόθηκος δανειστής.

Το ζήτημα φαίνεται να έχει κριθεί δικαστικά και ενωρίτερα. Η αγωγή 1293/2006, Ε. Δ. Λάρνακας, στην οποία διατάχθηκε η εκποίηση της επίδικης υποθήκης είχε κινηθεί στο όνομα Τράπεζα Κύπρου Δημόσια

Εταιρεία Λτδ αφού είχε προηγηθεί η μετονομασία, γεγονός που δικογραφείτο στην παρ. 1 της Έκθεσης Απαίτησης και που προδήλως αποδείχθηκε ενώπιον του Δικαστηρίου που εξέδωσε την απόφαση της 19.6.2006.

Σύμφωνα με το άρθρο 44 (1) των **περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμων του 1965 έως (Αρ.11) του 2015**, καμιά πρόνοια του Νόμου δεν αποκλείει τον ενυπόθηκο δανειστή από του να επιδιώξει με πολιτική αγωγή την πώληση ενυπόθηκου ακινήτου προς εξόφληση του ποσού που η υποθήκη εξασφαλίζει.

Η πρόνοια αυτή υφίσταται στο Μέρος VI του Νόμου που αφορά στην πώληση ενυπόθηκου ακινήτου με αίτηση που υποβάλλεται στον Διευθυντή του Κτηματολογίου. Το λεκτικό του άρθρου 44 (1) είναι ευρύ και καλύπτει και τις πρόνοιες του Μέρους VIA του Νόμου που εισήχθη με τον τροποποιητικό Νόμο αρ. 142 (I) του 2014 και αφορά στην πώληση ενυπόθηκου ακινήτου από τον ενυπόθηκο δανειστή, χωρίς δηλαδή την υποβολή αίτησης στον Διευθυντή του Κτηματολογίου.

Υπάρχει και πρόσθετη πρόνοια στο άρθρο 44Α (4) ότι καμιά πρόνοια του Μέρους VIA δεν αποκλείει την επιλογή της πολιτικής αγωγής, που είναι στενότερης εμβέλειας εφόσον αναφέρεται σε πρόνοια του συγκεκριμένου Μέρους και όχι πρόνοια του Νόμου ολόκληρου όπως το άρθρο 44 (1).

Το θεμελιακό ζήτημα που εγείρεται είναι κατά πόσο ο ενυπόθηκος δανειστής διατηρεί την δυνατότητα να επιδιώξει την πώληση ενυπόθηκου ακινήτου δυνάμει του Μέρους VIA όταν έχει ήδη εξασφαλίσει τελεσίδικη δικαστική απόφαση για την πώληση του

ενυπόθηκου ακινήτου.

Παρουσιάζεται ανορθόδοξο, μέχρι και καταχρηστικό, να χρησιμοποιείται διαδικασία που προνοείται σε νομοθέτημα ώστε να επιδιώκεται αποτέλεσμα, η πώληση ενυπόθηκου ακινήτου, το οποίο έχει ήδη διατάξει το Δικαστήριο.

Οι όποιες ασφαλιστικές δικλίδες υφίστανται στο Μέρος VIA προς εξασφάλιση των συμφερόντων του ενυπόθηκου οφειλέτη είναι άτοπο να εξετάζονται και, περαιτέρω, κάθε τέτοια εξέταση είναι αντιφατική και ασεβής προς την δικαστική απόφαση με την οποία διατάχθηκε η πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου.

Πολλές από τις προϋποθέσεις για την χρησιμοποίηση της διαδικασίας του Μέρους VIA είναι αντικειμενικά ουσιαστικά ανεφάρμοστες όταν υφίσταται δικαστική απόφαση που διατάσσει την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου. Αυτό γίνεται κατανοητό από την Εφεσίβλητη, οι δικηγόροι της οποίας επιχειρηματολογούν, όμως, ότι οι επιμέρους προϋποθέσεις παρακάμπτονται.

Έτσι, σε σχέση με την επιμέρους ένσταση της Εφεσείουσας ότι δεν της επιδόθηκε ειδοποίηση σύμφωνα με τον προβλεπόμενο Τύπο «Θ», η Εφεσίβλητη διατείνεται πως τέτοια δεν ήταν επιβεβλημένη εφόσον έχει ήδη εκδοθεί δικαστική απόφαση όπου διαπιστώθηκε η υπερημερία. Το άρθρο 44B (1) προβλέπει ότι εφόσον παρατηρηθεί υπερημερία 120 ημερών σύμφωνα με την σύμβαση υποθήκης, όπως προνοείται στο άρθρο 27 του Νόμου, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να προχωρήσει στη διαδικασία του Μέρους VIA. Η διαδικασία άρχεται με την επίδοση στον ενυπόθηκο οφειλέτη και στα άλλα ενδιαφερόμενα πρόσωπα

έγγραφης ειδοποίησης κατά τον Τύπο «I» συνοδευόμενη από κατάσταση λογαριασμού του οφειλόμενου ενυπόθηκου χρέους, των τόκων και όλων των εξόδων για την είσπραξή του, καλώντας τον όπως εξοφλήσει το ποσό σε προθεσμία όχι μικρότερη των 30 ημερών. Εάν ο ενυπόθηκος οφειλέτης δεν συμμορφωθεί, ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να ασκήσει το δικαίωμά του για πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου (άρθρο 44Γ (1)).

Όταν ο ενυπόθηκος δανειστής είναι αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα δυνάμει των διατάξεων του **περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου** την ειδοποίηση του Τύπου «I» πρέπει να συνοδεύει και ειδοποίηση κατά τον Τύπο «Θ» με την οποία ενημερώνεται ο ενυπόθηκος οφειλέτης ότι ενδέχεται να έχει το δικαίωμα αναδιάρθρωσης του χρέους του.

Στο άρθρο 44B (2) (α) αναφέρεται και ειδοποίηση ως προς παρατηρηθείσα υπερημερία πέραν της ειδοποίησης απαίτησης πληρωμής, πάντα στην περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής είναι πιστωτικό ίδρυμα.

Δεν είναι ξεκάθαρο κατά πόσο υφίσταται, στην περίπτωση που ο ενυπόθηκος δανειστής είναι πιστωτικό ίδρυμα, επιπρόσθετο προκαταρκτικό στάδιο πριν την έναρξη της διαδικασίας με την επίδοση ειδοποίησης του Τύπου «Θ» πριν την επίδοση του Τύπου «I», όπως εισηγούνται οι δικηγόροι της Εφεσίβλητης στην αγόρευση τους (σελ. 4). Όταν η Εφεσίβλητη επέδωσε την ειδοποίηση Τύπος «I» αυτή συνοδευόταν και από ειδοποίηση Τύπος «Θ» (ΚΧ6). Ό,τι δεν είχε γίνει ήταν ότι δεν επιδόθηκε ειδοποίηση Τύπος «Θ» προγενέστερα της ειδοποίησης Τύπος «I».

Το επιμέρους ζήτημα μπορεί να παρακαμφθεί ώστε να συζητηθεί το θεμελιακό ζήτημα.

Πράγματι για ποια αναδιάρθρωση χρέους μπορούμε να ομιλούμε όταν το μόνο χρέος που υφίσταται είναι το εξ αποφάσεως χρέος στην αγωγή 1293/2006, Ε. Δ. Λάρνακας. Ειδοποίηση Τύπος «Θ» όχι δεν επιβαλλόταν να επιδοθεί, όπως εισηγείται η Εφεσίβλητη, αλλά δεν θα μπορούσε να επιδοθεί γιατί η διαδικασία που την προνοεί δεν εφαρμόζεται στα υπόψη περιστατικά. Και όπως η ειδοποίηση Τύπος «Θ» παρουσιάζεται άτοπη, το ίδιο και η ειδοποίηση Τύπος «Ι». Αντιπαραβολή του περιεχομένου της με τα υπόψη περιστατικά επιβεβαιώνει του λόγου το αληθές.

Δεν υπάρχει οφειλόμενο ποσό σύμφωνα με δήλωση σύμβασης υποθήκης, αλλά εξ αποφάσεως χρέος. Δεν υφίσταται ποσό που έγινε απαιτητό, αλλά δικαστική απόφαση όπου ποσό επιδικάστηκε υπέρ της Εφεσίβλητης και εναντίον της Εφεσείουσας. Η δικαστική απόφαση εκδόθηκε την 19.5.2006 και η εκτέλεσή της δεν έχει ανασταλεί, επομένως, πώς μπορεί να έχει η Εφεσείουσα το δικαίωμα μέσα σε 30 ημέρες, όπως η Ειδοποίηση προνοεί, για να πληρώσει το όποιο ποσό προς αποφυγή της εκποίησης, έστω δυνάμει του Μέρους VIA, όταν άμεσα είναι εκτελεστή η δικαστική απόφαση που διατάσσει την εκποίηση.

Στην Ειδοποίηση Τύπος «Ι» που επιδόθηκε στην Εφεσείουσα αναφέρεται ότι έγινε απαιτητό το ποσό των €668.383 πλέον τόκοι προς 8,5% επί €256,290 από 1.12.2015, πλέον έξοδα, που δεν καθορίζονται, αλλά σημειώνεται «*πλέον έξοδα μέχρι σήμερα περιλαμβανομένων των εξόδων της Ειδοποίησης αυτής*».

Η υποθήκη ήταν για Λ.Κ.150.000 με απλό τόκο 8,5% από 8.4.1997. Στην επισυνημμένη στην Ειδοποίηση κατάσταση λογαριασμού αναφέρεται ότι το ποσό της υποθήκης ήταν €256.290 (το αντίστοιχο ποσό σε ευρώ) πλέον τόκους €412.093, στο σύνολο €668.383.

Όμως, το ποσό αυτό δεν οφείλεται από την Εφεσείουσα. Το ποσό που αυτή οφείλει στην Εφεσίβλητη εμφανίζεται στη δικαστική απόφαση και είναι £558.709,35 με τόκο προς 10,60% ετησίως επί ποσού £383.137,24 από 12.4.2006 μέχρι εξόφλησης, του τόκου κεφαλαιοποιημένου δύο φορές ετησίως, την 30.6 και 31.12 εκάστου έτους, πλέον τα επιδικασθέντα έξοδα. Το ποσό που η Ειδοποίηση αναφέρει είναι το μέρος του εξ αποφάσεως χρέους που εξασφαλίζεται από την υποθήκη Υ1057/97. Η Εφεσείουσα οφείλει το ποσό που αναφέρεται στη δικαστική απόφαση και σε καμιά περίπτωση το ποσό που αναφέρεται στην Ειδοποίηση επιπλέον.

Οι δικηγόροι της Εφεσείουσας επικαλέστηκαν την πρόνοια του άρθρου 44 (1) όπου αναφέρεται ότι αγωγή για την επιδίωξη της πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου μπορεί να εγερθεί ακόμη και κατόπιν αίτησης προς τον Διευθυντή του Κτηματολογίου για πώλησή του (άρθρο 37).

Το λεκτικό του άρθρου επιτρέπει την συνύπαρξη δύο διαδικασιών, όμως δεν υποστηρίζει τη θέση ότι μπορεί να κινηθεί η διαδικασία του άρθρου 37 μετά την έκδοση δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την εκποίηση. Πρόδηλα, είτε η αγωγή προηγήθηκε της αίτησης στο Διευθυντή, είτε η αίτηση προηγήθηκε της αγωγής εφόσον εκδοθεί δικαστική απόφαση η αίτηση, και τώρα και η διαδικασία του Μέρους VIA, θα πρέπει να διακοπεί, οπότεν και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου

44 (2). Εάν από την άλλη εκκρεμούσης της αγωγής εκποιηθεί το ακίνητο το ζήτημα παύει να είναι επίδικο και, αν δεν υφίστανται άλλα επίδικα ζητήματα, η αγωγή καθίσταται άνευ αντικειμένου.

Έγινε ακόμη επίκληση του άρθρου 44Α (4) όπου αναφέρεται ότι καμιά διάταξη του Μέρους VIA δεν αποκλείει το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή να προχωρήσει με έγερση αγωγής για την εξασφάλιση διατάγματος δικαστηρίου για πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου.

Ισχύουν κατ' αναλογία τα όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω.

Το άρθρο 44Α (4) δεν προνοεί ρητά ότι μπορεί να συνυπάρξουν η διαδικασία του Μέρους VIA και σχετική αγωγή. Ενδεχόμενα να μπορούν σε κάποια στάδια, όμως, δεν είναι δυνατόν να κινηθεί η διαδικασία του Μέρους VIA μετά που έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση που διατάσσει την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου.

Επιχειρηματολογούν, τέλος, οι δικηγόροι της Εφεσίβλητης ότι τυχόν παραμερισμός ή ακύρωση της προσβαλλόμενης Ειδοποίησης δεν παρέχει στο Δικαστήριο την εξουσία για έκδοση διατάγματος αναστολής της διαδικασίας εκποίησης της υποθήκης δυνάμει των προνοιών του Μέρους VIA. Αναφέρουν, ακόμη, ότι τέτοια θεραπεία δεν προνοείται στο Μέρος VIA.

Η διαδικασία εκποίησης υποθήκης δυνάμει των προνοιών του Μέρους VIA άρχεται με την επίδοση της ειδοποίησης κατά τον Τύπο «I». Όταν η ειδοποίηση παραμερίζεται είναι αυτονόητο ότι η διαδικασία που άρχισε με την επίδοση της δεν μπορεί πλέον να υφίσταται. Η αναφορά

στην εξαιτούμενη θεραπεία Β σε αναστολή, όρος που χρησιμοποιείται για την παγοποίηση διαδικασίας που παραμένει ζωντανή, δεν είναι ορθή.

Ως εκ των ανωτέρω, η Αίτηση-Έφεση επιτυγχάνει και εκδίδεται διάταγμα ακύρωσης και παραμερισμού της Ειδοποίησης ημερ. 14.12.2015. Συνακόλουθα, η διαδικασία του Μέρους VIA του Νόμου που επιχειρήθηκε να αρχίσει με την επίδοση της ρηθείσας Ειδοποίησης ακυρώνεται.

Τα έξοδα επιδικάζονται υπέρ της Εφεσείουσας και εναντίον της Εφεσίβλητης όπως αυτά θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή στην κλίμακα της Αίτησης-Έφεσης και θα εγκριθούν από το Δικαστήριο.

(Υπ.)

Χ. Μαλαχτός,

Π.Ε.Δ.