

ΦΡΕΝΟ ΥΠΟ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΚΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η πρωτοφανής οικονομική κρίση που επηρέασε συθέμελα τη Κυπριακή Δημοκρατία επέβαλε και σημαντικές αλλαγές τόσο στο κοινωνικό-οικονομικό σκηνικό αλλά και στο νομικό περιβάλλον της χώρας. Ψηφίστηκαν και εφαρμόστηκαν νέα δραστικά νομοθετήματα που αποτελούν το νέο αιχμηρό δόρυ του Τραπεζικού συστήματος αλλά παράλληλα ψηφίστηκαν και νομοθετήματα προς προστασία των καταναλωτών τα οποία αίφνης αφέθηκαν σε αχρησία. Η αναφορά γίνεται για τον Νόμο που αφορά την ταχεία εκποίηση των ενυπόθηκων ακινήτων από την μια και τον νόμο που αφορά την αφερεγγυότητα των χρεωστών από την άλλη. Στην μεν πρώτη περίπτωση οι Τράπεζες συγκρατημένα επιδιώκουν την εκποίηση ακινήτων ιδιαίτερα περιπτώσεων που χρονολογούνται πριν την κρίση με πρόθεση να συνεχίσουν να πράττουν το ίδιο χωρίς όμως να έχουν τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα ενώ από την άλλη οι διαδικασίες που προκύπτουν από το πλαίσιο αφερεγγυότητας έχουν σχεδόν παγοποιηθεί.

Αφορμή όμως του κειμένου αυτού αποτελεί η πρόσφατη απόφαση πρωτόδικου Δικαστηρίου την 12.9.2016¹ με την οποία κρίθηκε ότι «είναι ανορθόδοξο και καταχρηστικό, να χρησιμοποιείται διαδικασία που προνοείται σε νομοθέτημα ώστε να επιδιώκεται αποτέλεσμα, η πώληση ενυπόθηκου ακινήτου το οποίο έχει ήδη διατάξει το Δικαστήριο». Η απόφαση αυτή του Δικαστηρίου λήφθηκε σε διαδικασία που ακολούθησε Τράπεζα σύμφωνα με την νέα νομοθεσία των εκποιήσεων ενώ είχε ήδη προηγουμένως εξασφαλίσει απόφαση και διάταγμα Δικαστηρίου με την οποία αποφασίστηκε η εκποίηση πέντε υποθηκών.

Περαιτέρω, το Δικαστήριο στην απόφαση του² έκρινε ότι επιτρέπεται η «συνύπαρξη δύο διαδικασιών» δηλαδή δια μέσω αγωγών αλλά και νέου νόμου για τις εκποιήσεις, αλλά «εφόσον εκδοθεί δικαστική απόφαση η διαδικασία της εκποίησης θα πρέπει να διακοπεί» ενώ από την άλλη «εάν εκκρεμούσης της αγωγής εκποιηθεί το ακίνητο το ζήτημα παύει να είναι επίδικο και, αν δεν υφίσταται άλλα επίδικα ζητήματα, η αγωγή καθίσταται άνευ αντικειμένου.»

Συνεπώς με βάση την απόφαση οι δύο διαδικασίες μπορούν να συνυπάρχουν μέχρι μια εκ των δύο τελεσφορήσει οπότεν καθιστά την άλλη άνευ αντικειμένου. Η απόφαση όμως αυτή σε συνδυασμό με πρόνοιες του νέου νόμου περί εκποιήσεων **δυνατό να ανατρέψει και να φρενάρει την ταχεία διαδικασία εκποιήσεων**: και τούτο γιατί στον νέο νόμο³ περί εκποιήσεων διατηρείται το δικαίωμα του ενυπόθηκου οφειλέτη να ασκήσει το δικαίωμα του να προχωρήσει με ένδικα μέσα ενώπιον του Δικαστηρίου αμφισβητώντας το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή δηλαδή της Τράπεζας να κινεί τις διαδικασίες και να επιζητεί θεραπείες. Εφόσον τούτο επισυμβεί και ακόμα και εάν η Τράπεζα, ως δικαιούται, προχωρήσει και επιδώσει έγγραφη ειδοποίηση κατά τον «Τύπο Ι» ο οφειλέτης δύναται να καταχωρήσει έφεση στο Δικαστήριο για παραμερισμό

¹ Αρ. Αίτησης-Έφεσης 39/2016 Μ.Κ. Petrou Developers Ltd και Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ, ημ. 12.9.2016- Επ. Δικαστηρίου Λάρνακας.

² Ibid σελ. 8.

³ Ν. 142(Ι)/2014- Περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός), Α. 44Β(3).

της σκοπούμενης πώλησης με το αιτιολογικό ότι «εκκρεμεί αγωγή ενώπιον του Δικαστηρίου»⁴.

Εξελικτικά λοιπόν το Δικαστήριο με την έκδοση διατάγματος που αναστέλλει τη διαδικασία «ταχείας» εκποίησης μέχρι εκδικάσεως της αγωγής συνακόλουθα, και λόγω του αιτιολογικού της απόφασης του Δικαστηρίου ημ.12.9.2016, σηματοδοτεί και τερματίζει δια παντός την διαδικασία ταχείας εκποίησης ως υφίσταται τώρα. Η εκδίκαση της αγωγής του χρεώστη θα προχωρήσει ενώπιον του Δικαστηρίου και ακόμα και στο ενδεχόμενο που αυτή αποτυγχάνει τότε το εκ δικάζων Δικαστήριο θα εκδώσει διαταγή για την πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου και ταυτόχρονα θα διακόπτει οριστικά την διαδικασία «ταχείας εκποίησης».

Η απόφαση λοιπόν του Δικαστηρίου υπό τις προϋποθέσεις που εξηγούνται πιο πάνω ανατρέπει και φρενάρει τις διαδικασίες των Τραπεζών για «ταχεία» εκποίηση των ακινήτων και προσδίδει ανάσες στους χρεώστες-οφειλέτες. Η απόφαση αυτή ίσως να σηματοδοτεί νέα δεδομένα που θα «αναγκάσει» τις Τράπεζες να αναθεωρήσουν τους σχεδιασμούς και τακτικές τους και να εκκινήσουν σοβαρές και ουσιαστικές διαπραγματεύσεις με τους χρεώστες οι οποίες θα προσφέρουν πραγματικές και βιώσιμες λύσεις.

Γιώργος Τ. Χριστοφίδης
Δικηγόρος⁵

⁴ Α.44Γ(3)(δ)

⁵ Διευθυντής στην Ορφανίδης, Χριστοφίδης & Συνεργάτες ΔΕΠΕ, επισκέπτης λέκτορας στο Frederick University.