

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ

ΕΝΩΠΙΟΝ: Γ. Καραμαλλή, Ε.Δ.

Αρ. Αίτησης: 11/2011

Μεταξύ:

Αναφορικά με την Εταιρεία Κ & Μ (FAMAGUSTA) DEVELOPERS AND CONSTRUCTIONS LTD (HE 132734)

και

Αναφορικά με τον Περί Εταιρειών Νόμο Κεφ. 113

Ημερομηνία: 29 Ιανουαρίου 2026

Εμφανίσεις:

Για τον Αιτητή: κα Ε. Κασάπη για Φοίβος, Χρίστος Κληρίδης & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε.

Για την Καθ' ης η αίτηση εταιρεία: κος Θ. Γιούπας για Ανδρέου & Ποσνακίδης Δ.Ε.Π.Ε.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Από τα ενώπιον μου αδιαμφισβήτητα γεγονότα προκύπτει ότι η Καθ' ης η αίτηση εταιρεία τέθηκε υπό καθεστώς εκκαθάρισης δυνάμει δικαστικού διατάγματος ημερομηνίας 09/12/2011. Ο Αιτητής στις 30/12/2021 καταχώρησε εναντίον, μεταξύ άλλων, της Καθ' ης η αίτηση εταιρείας την αγωγή υπ' αριθμό 494/2021 ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου Αμμοχώστου (εφεξής η **Αγωγή**). Συγκεκριμένα, η εν λόγω Αγωγή, στο βαθμό που αφορά την Καθ' ης η αίτηση, στρέφεται εναντίον του Κύπρου Ανδρέου, ως εκκαθαριστή της εταιρείας Κ & Μ (FAMAGUSTA) Developers and Constructions Ltd, υπό εκκαθάριση. Παρά το γεγονός ότι ο Αιτητής γνώριζε εξ αρχής ότι η Καθ' ης η αίτηση βρισκόταν υπό εκκαθάριση, εντούτοις δεν εξασφαλίστηκε πριν από την καταχώρηση της σχετική άδεια από το Δικαστήριο της εκκαθάρισης για την καταχώρηση και την περαιτέρω προώθηση της Αγωγής εναντίον της Καθ' ης η αίτηση. Ενόψει τούτου, ο Αιτητής προέβη στην καταχώρηση της υπό κρίση αίτησης με την οποία εξαιτείται την παραχώρηση αναδρομικής άδειας καταχώρησης της Αγωγής εναντίον της Καθ' ης η αίτηση και άδειας για την περαιτέρω συνέχιση της.

Η αίτηση συνοδεύεται από ένορκη δήλωση του Αιτητή. Ο ενόρκως δηλών αναφέρει ότι κατά ή περί την 30/12/2021 προχώρησε στην καταχώρηση της Αγωγής εναντίον της υπό

εκκαθάριση εταιρείας¹ και παραθέτει σύνοψη των δικογραφημένων ισχυρισμών και αξιώσεων του. Αναφέρει ακόμη ότι η Αγωγή είχε καταχωρηθεί από τους προηγούμενους δικηγόρους του, οι οποίοι γνώριζαν ότι η Καθ' ης η αίτηση εταιρεία είχε τεθεί υπό εκκαθάριση από το 2011. Λόγω διαφωνίας του με τους προηγούμενους δικηγόρους του ως προς τον τρόπο χειρισμού της υπόθεσης, απεύθυνθηκε προς το δικηγορικό γραφείο των κ.κ. Φοίβου, Χρίστου Κληρίδη & Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε., για να λάβει συμβουλή ως προς την περαιτέρω προώθηση της Αγωγής. Τότε πληροφορήθηκε ότι δεν είχε εξασφαλιστεί άδεια από το Δικαστήριο της εκκαθάρισης πριν από την καταχώρηση της Αγωγής, με την οποία θα επιτρεπόταν η καταχώρηση αυτής εναντίον της υπό εκκαθάριση εταιρείας. Ενόψει τούτου, κατόπιν συμβουλής των δικηγόρων του, προχώρησε στην καταχώρηση της παρούσας αίτησης. Εισηγείται περαιτέρω ότι θα πρέπει να εκδοθούν τα αιτούμενα διατάγματα καθώς σε διαφορετική περίπτωση θα αποστερηθεί του δικαιώματος του να προωθήσει την Αγωγή εναντίον της Καθ' ης η αίτηση εταιρείας λόγω μη συμμόρφωσης του με μια διαδικαστική προϋπόθεση, η οποία συνιστά παρατυπία και η Αγωγή θα υπόκειται σε απόρριψη για τυπικούς λόγους. Επίσης, αναφέρει ότι το αγώγιμο δικαίωμα του έχει παραγραφεί και για αυτό δεν θα μπορούσε να προχωρήσει σε απόσυρση της αγωγής και καταχώρηση νέας. Καταλήγει, ότι η χορήγηση της αιτούμενης άδειας δεν θα επηρεάσει δυσμενώς τα δικαιώματα οποιουδήποτε προσώπου.

Η αίτηση στηρίζεται στο άρθρο 220 του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ. 113, στις Δ. 48 Θ.1 έως 9, Δ. 57 και Δ. 64 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, στους περί Εταιρειών Κανονισμούς SL11, σελ. 279, Κανονισμός 3, στους περί Εκκαθαρίσεως Εταιρειών Κανονισμούς 1933 Καν. 92, στο δίκαιο της επιείκειας, στη νομολογία του κοινοδικαίου, στη διακριτική ευχέρεια και στις συμφυείς εξουσίες του Δικαστηρίου.

Η Καθ' ης η αίτηση καταχώρησε ειδοποίηση περί πρόθεσης ένστασης στις 10/09/2025 προβάλλοντας συνολικά 8 λόγους ένστασης, οι οποίοι παρατίθενται αυτούσιοι:

- (1) Δεν παρέχεται εξουσία ή δυνατότητα του Δικαστηρίου για έκδοση διατάγματος με αναδρομική ισχύ.
- (2) Το διάταγμα εκκαθάρισης της εταιρείας εκδόθηκε το 2011 το οποίο τελούσε εν γνώση του Ενάγοντος πριν την καταχώρηση της αγωγής εφόσον η αγωγή καταχωρήθηκε εναντίον του Εναγόμενου 1 υπό την ιδιότητα του ως εκκαθαριστής της εταιρείας K & M (FAMAGUSTA) DEVELOPERS AND CONSTRUCTIONS LTD.

¹ Αντίγραφο του Γενικώς Οπισθογραφημένου Κλητηρίου Εντάλματος και της Έκθεσης Απαίτησης επισυνάπτονται ως Τεκμήριο 1 στην έννορκη δήλωση που υποστηρίζει την αίτηση.

- (3) Στην παρ. 5 της ενόρκου δηλώσεως του Ενάγοντος αναφέρονται τα ακόλουθα όπου διατυπώνεται η γνώση του Ενάγοντος πριν την καταχώρηση της αγωγής:

«Στο σημείο αυτό θέλω να αναφέρω ότι την αγωγή 494/21 κατεχώρησαν εκ μέρους μου και χειρίζονταν μέχρι πρόσφατα οι προηγούμενοι δικηγόροι μου οι οποίοι βεβαίως γνώριζαν ότι εναντίον της εταιρείας είχε εκδοθεί διάταγμα εκκαθάρισης από το 2011». Το κατέγραψαν εξάλλου στην παρ. 2 της Έκθεσης Απαίτησης και προκύπτει επίσης από τον ίδιο τον τίτλο της αγωγής αφού ως Εναγόμενος 1 προστέθηκε ο Κύπρος Ανδρέου ως εκκαθαριστής της εταιρείας.

- (4) Δεν παρέχεται εξουσία ή δυνατότητα στο Δικαστήριο για διαταγή συνέχισης της αγωγής εφόσον η άδεια για έναρξη αγωγής προηγείται της καταχώρησης της αγωγής. Συνιστά προϋπόθεση που θα πρέπει να προηγηθεί της καταχώρησης της αγωγής.
- (5) Η αγωγή 494/21 δεν έχει ανασταλεί συνεχίζει να βρίσκεται ενώπιον του Δικαστηρίου δι' εκδίκαση και ο Ενάγων – Αιτητής παρέλειψε να προβεί σε διαδικασία αναστολής της αγωγής προτού καταχωρήσει την παρούσα αίτηση.
- (6) Ο ενάγων είναι εξασφαλισμένος πιστωτής, είναι ο ιδιοκτήτης των επίδικων ακινήτων και η καταχώρηση και συνέχιση της αγωγής καθιστά προνομιούχο πιστωτή τον Αιτητή. Περαιτέρω ο Ενάγων – Αιτητής ενεργεί κακόπιστα εφόσον ήτο και συνεχίζει να είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης των επίδικων ακινήτων.
- (7) Ο Αιτητής δεν προβάλλει ειδικούς λόγους που απαιτούνται για την έκδοση σχετικής άδειας λαμβανομένου υπόψη ότι παρήλθαν 4 χρόνια από την καταχώρηση της αγωγής και ενώ τελούσε εν γνώσει του το διάταγμα εκκαθάρισης της εταιρείας πριν την καταχώρηση της αγωγής.
- (8) Δεν μπορεί ο Ενάγων – Αιτητής να επικαλείται λάθος ή παραλείψεις των προηγούμενων δικηγόρων του και δεν επιτρέπεται αυτές να επενεργούν σε βάρος των προβλεπόμενων διαδικασιών αλλά και των δικαιωμάτων του Εναγόμενου 1 – Καθ' ου η αίτηση.

Η ένσταση υποστηρίζεται από ένορκη δήλωση του εκκαθαριστή της Καθ' ης η αίτηση εταιρείας, ο οποίος αρνείται το περιεχόμενο της αίτησης, υιοθετεί τους προβαλλόμενους λόγους ένστασης και καλεί το Δικαστήριο να απορρίψει την αίτηση με έξοδα σε βάρος του Αιτητή.

Η ένσταση εδράζεται στους Διαδικαστικούς Κανονισμούς της Πολιτικής Δικονομίας, στη Δ. 35, Δ. 40, Δ.48 Θ. 1 – 4 και Δ. 64 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας, στα άρθρα 32 και 47 του Νόμου 14/60, στο Σύνταγμα, στους σχετικούς Κανονισμούς, στη νομολογία, στη διακριτική ευχέρεια, στις συμφυείς εξουσίες και πρακτική των Δικαστηρίων.

Η ακρόαση της αίτησης διεξήχθη στη βάση των ενόρκων δηλώσεων που υποστηρίζουν την αίτηση και την ένσταση αντίστοιχα χωρίς οι ενόρκως δηλούντες να τύχουν αντεξέτασης. Έχω λάβει υπόψη μου το πλήρες περιεχόμενο των ενόρκων δηλώσεων, ως επίσης και των εμπειριστατωμένων αγορεύσεων των ευπαιδευτων συνηγόρων, συγκεκριμένες αναφορές στις οποίες θα γίνει μόνο εκεί και όπου κρίνεται σκόπιμο.

Νομικό υπόβαθρο της υπό κρίση αίτηση αποτελεί το άρθρο 220 του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, το οποίο προνοεί τα ακόλουθα:

«220. Όταν έχει εκδοθεί διάταγμα εκκαθάρισης ή έχει διοριστεί προσωρινός εκκαθαριστής, καμμία αγωγή ή διαδικασία συνεχίζεται ή αρχίζει εναντίον της εταιρείας εκτός μετά από άδεια του Δικαστηρίου και με τέτοιους όρους που το Δικαστήριο δυνατό να επιβάλει.»

Η εν λόγω διάταξη (μαζί με τη διάταξη 215 του Κεφ. 113) απασχόλησε το Ανώτατο Δικαστήριο στην υπόθεση **Stefanos & Andreas Cold Stores Trading Limited v. KEAN Λίμιτεδ** (1998) 1 AAD 1806², στην οποία λέχθηκαν τα εξής:

*«Σκοπός των προνοιών αυτών για αναστολή, είναι η παροχή προστασίας στους πιστωτές και στην περιουσία της υπό διάλυση εταιρείας με στόχο την ίση πληρωμή των πιστωτών της ίδιας τάξης και την αποτροπή προώθησης διαδικασιών από ορισμένους πιστωτές προς απόκτηση ωφελημάτων. (Βλ. **Bowkett v. Fullers United Electric Works Ltd** [1923] 1 K.B. 160, **In re Dynamics Corpn.** (Ch. D.), [1973] 1 W.L.R. 63).*

Τα πιο πάνω άρθρα του δικού μας Νόμου, είναι παρόμοια με τα άρθρα 231 και 226 του αγγλικού *Companies Act 1948*. Παρόμοιες πρόνοιες που αφήνουν ανεπηρέαστες τις αρχές που διέπουν τα ερωτήματα ενώπιον μας έγιναν και με τα άρθρα 126, 128 και 130(3) του *Insolvency Act 1986*. Κατά συνέπεια, αγγλικά συγγράμματα και δικαστικές αποφάσεις μπορούν να είναι καθοδηγητικές πάνω στα θέματα που μας απασχολούν.

² Βλ. επίσης **Pantrans Nav. Ltd v. Επίσημου Παραλήπτη** (1992) 1 AAD 900

Στον *Palmer's Company Law*, 24η έκδοση, τόμος 1, αναφέρονται τα ακόλουθα στις σελ. 1448-1450:

"... Section 126 of the Insolvency Act gives the court power on the application of the company or a creditor or a contributory to restrain proceedings against the company. That power may be exercised at any time in the interval between the presentation of the petition and the making of the order. Section 128(1) provides that where any company is being wound up by the court any attachment, sequestration, distress or execution put in force against the company after the commencement of the winding up is void. Section 130(2) provides that when a winding-up order has been made or a provisional liquidator appointed, no action or proceeding shall be proceeded with or commenced against the company except by leave of the court and subject to such terms as the court may impose. In this way creditors and others are compelled to come in and prove their claims in the winding up, and a rateable and just distribution of the company's assets is effected. "Proceedings" under section 130(2) is given a wide meaning, and includes executions and interpleader summonses. The words "any other action or proceeding" in section 126(1) likewise are general and not limited to actions in England but extend to actions and proceedings in Scotland; Northern Ireland being covered by section 126(1)(a).....

Where a winding-up order has been made, the combined effect of sections 130(2) and 128 of the Act is that such order operates automatically as a stay of all actions, executions, distresses, sequestrations, etc., against the company, subject to the discretion of the court to allow such actions, executions, etc., to proceed notwithstanding the winding-up."»

Παραθέτω, επίσης, αυτούσιο και το ακόλουθο απόσπασμα από την απόφαση ***Pantrans Nav. Ltd v. Επίσημου Παραλήπτη*** (1992) 1 AAD 900³:

«Στην παράγραφο 88-75 σελ. 1454 υπό την επικεφαλίδα "Liberty to Proceed" του ίδιου συγγράμματος αναφέρεται ότι η εξουσία χορήγησης άδειας ασκείται συχνά. Και στη συνέχεια εξειδικεύονται περιπτώσεις που κρίθηκε πως ήταν δικαιολογημένη η άδεια για την αποπεράτωση διαδικασιών. Μεταξύ των περιπτώσεων είναι εκείνες δανειστών των οποίων τα χρέη έχουν εξασφαλιστεί. Στην *In re Aro Co. Ltd.* (1980) 2 W.L.R. 453, τονίστηκε ο χαρακτήρας της εξουσίας του δικαστηρίου ως διακριτικής και η ευχέρεια να παραχωρείται

³ Βλ. επίσης Σύγγραμμα του Δρ. Ανδρέα Π. Ποιητή, «Η εκκαθάριση εταιρειών», Δεύτερη έκδοση, Λάρινα 2015, στη σελ. 83

άδεια και σε περιπτώσεις που ο δανειστής δεν έχει ασφάλεια, όπως στην προκείμενη περίπτωση. Στη σύνοψη του σκεπτικού στη σελ. 454 διαβάζουμε:

"Whether or not leave to proceed with an action was given under section 231 was a matter for the discretion of the court and was not dependent on a claimant having established the status of a secured creditor and in the circumstances, even if it were wrong to regard the plaintiffs as secured creditors at the time of winding up, the court ought to exercise its discretion in their favour."

Βασιζόμενος στην υπόθεση *In re Aro*, ανωτέρω, ο εκδότης του *Palmer* παρατηρεί:

"....the discretion conferred by the section gives the court freedom to do what is right and fair in the circumstances."

Το θέμα απασχολεί και τον *Halsbury's Laws of England*, 3η έκδοση τόμος 6 σελ. 698, παράγραφος 1389

"Proceedings will also be allowed to continue where the company is a necessary party to an action against it and other persons; or where an action is the most convenient method of trying a question."»

Κατ' επέκταση, από τα πιο πάνω συνάγεται ότι σκοπός του άρθρου 220 του Κεφ. 113 είναι η προστασία της περιουσίας της εταιρείας που τελεί υπό εκκαθάριση, ούτως ώστε αυτό να τυγχάνει σωστής διαχείρισης προς όφελος όλων των πιστωτών, οι οποίοι να δύναται να ικανοποιηθούν εξίσου και ακριβοδίκαια στα πλαίσια μιας συνοπτικής και χαμηλού κόστους διαδικασίας, όπως είναι η διαδικασία της επαλήθευσης, χωρίς συγκεκριμένοι πιστωτές να αποκτούν πλεονέκτημα μέσω των διαδικασιών που εγείρουν εναντίον της εταιρείας.⁴ Ως περαιτέρω έχω νομολογηθεί, αρμόδιο δικαστήριο για να αποφασίσει εάν ενδείκνυται η χορήγηση άδειας για συνέχιση ή έναρξη αγωγής ή διαδικασίας εναντίον της υπό εκκαθάριση εταιρείας είναι το δικαστήριο της εκκαθάρισης, ήτοι το Δικαστήριο όπου ενώπιον του βρίσκεται κατατεθειμένος ο φάκελος της υπό εκκαθάριση εταιρείας.⁵ Ο δε όρος διαδικασία θα πρέπει να ερμηνεύεται με ευρύτητα.⁶ Η σχετική αίτηση θα πρέπει να καταχωρείται δια κλήσεως και να

⁴ Ταμείο Προνοίας Προσωπικού Βιομηχανιών Συνομοσπονδίας Εργατοϋπαλλήλων Κύπρου (Σ.Ε.Κ.) v. *Samoa Clothing Industry και Άλλου* (Αρ. 1) (2000) 2 ΑΑΔ 289 και *Langley Constructions (Brixham) Ltd v. Wells* [1969] 2 All E.R. 46, 47, 48

⁵ Αναφορικά με την αίτηση του Ανδρέα Τσαγγάρη (1999) 1Α Α.Α.Δ.326, 331

⁶ Ταμείο Προνοίας Προσωπικού Βιομηχανιών Συνομοσπονδίας Εργατοϋπαλλήλων Κύπρου (Σ.Ε.Κ.) v. *Samoa Clothing Industry και Άλλου* (Αρ. 1) (2000) 2 ΑΑΔ 289 και *Langley Constructions (Brixham) Ltd v. Wells* [1969] 2 All E.R. 46, 47, 48

επιδίδεται στον εκκαθαριστή της εταιρείας, ο οποίος εκπροσωπεί τα συμφέροντα της εταιρείας και όλων που αντλούν δικαίωμα από αυτή.⁷

Το Δικαστήριο ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια υπέρ της χορήγησης της αιτούμενης άδειας συνέχισης ή έναρξης δικαστικής διαδικασίας εναντίον υπό εκκαθάριση εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τι είναι ορθό και δίκαιο υπό τις περιστάσεις⁸ και νοουμένου ότι ο αιτητής ικανοποιήσει το δικαστήριο ότι έχει συζητήσιμη (*prima facie*) υπόθεση εναντίον της εταιρείας, ότι η φύση της αξίωσής του είναι τέτοια που δεν μπορεί να εξεταστεί με επαλήθευση⁹ και ότι η θεραπεία που αξιώνει δεν μπορεί να ικανοποιηθεί μέσω της διαδικασίας επαλήθευσης.¹⁰¹¹

Εν προκειμένω, ο Αιτητής σύμφωνα με το γενικώς οπισθογραφημένο κλητήριο ένταλμα¹² αξιώνει την έκδοση διατάγματος και/ή απόφασης ότι τα πωλητήρια έγγραφα (οκτώ στο σύνολο) είναι παράνομα και/ή άκυρα και/ή ότι καταρτίστηκαν από τον Εναγόμενο 2 και/ή την Καθ' ης η αίτηση εταιρεία χωρίς την εξουσιοδότηση του Ενάγοντα και/ή σε συνεργασία με τους Εναγόμενους 3 έως 12 και/ή αποτελούν προϊόν δόλου και/ή απάτης και/ή ψευδών παραστάσεων και/ή πλαστογραφίας και/ή αμέλειας σε βάρος του Ενάγοντα. Περαιτέρω, αξιώνεται η έκδοση διατάγματος και/ή απόφασης του Δικαστηρίου που να διατάζει το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Αμμοχώστου να αποσύρει τα εν λόγω πωλητήρια έγγραφα από τα κτηματολογικά βιβλία. Αξιώνεται, ακόμη, η έκδοση διατάγματος και/ή απόφασης του Δικαστηρίου ότι οι Εναγόμενοι και/ή οποιοδήποτε άλλο φυσικό και/ή νομικό πρόσωπο κατέχει τα διαμερίσματα που αφορούν τα εν λόγω πωλητήρια έγγραφα τα κατέχουν ως εμπιστευματοδόχοι/ καταπιστευματοδόχοι του Ενάγοντα δια καταληκτικού και/ή εξυπακουόμενου εμπιστεύματος/ καταπιστεύματος. Επιδιώκει, επίσης, την έκδοση διατάγματος με το οποίο να διατάζονται οι Εναγόμενοι 3 έως 12 να παραδώσουν κενή και ελεύθερη κατοχή των διαμερισμάτων που αφορούν τα πωλητήρια έγγραφα στον Ενάγοντα, πλέον γενικές και/ή ειδικές και/ή παραδειγματικές και/ή τιμωρητικές αποζημιώσεις.

⁷ **Unibrand Secretarial Services Limited**, Πολ. Έφεση 214/2016 ημερ.2.10.2017, ECLI:CY:AD:2017:A330 και στο σύγγραμμα, «**Η Εκκαθάριση Εταιρειών**», **Β' έκδοση, του Δρος Αντρέα Π. Ποιητή, σελίδα 359.**

⁸ **Σύγγραμμα Halsbury's Laws Of England**, 5η Έκδοση, Τόμος 17, παράγραφος 853, σελίδα 153.

⁹ Στο σύγγραμμα **Buckley on the Companies Act**, 13th ed.σελ.499 αναφέρεται ότι-"But, in general, leave to institute or proceed with an action will only be given where some question arises which cannot properly be determined in the winding up, and for whose determination an action is requisite".

¹⁰ Στο σύγγραμμα **Company Law**, 4th ed, σελ. 701 αναφέρεται ότι "*The court will always give a plaintiff leave to proceed against the company if he has a prima facie case and his claim cannot be dealt with adequately in the winding up, or if the remedy he seeks cannot be given him therein*".

¹¹ Οι εν λόγω αρχές συνοψίζονται πλήρως με παραπομπές στα σχετικά συγγράμματα και στις αποφάσεις των Δ. Λ. Παντελή, στην Αίτηση 245/2001 του Ε. Δ. Λευκωσίας, Αναφορικά με την εταιρεία **Maxdata Holdings Ltd**, ημερομηνίας 30/11/2011 και Δ. Μ.Γ. Λοϊζου στην Αίτηση 66/2013 του Ε.Δ. Αμμοχώστου, Αναφορικά με την εταιρεία **Lane Homes Ltd**, ημερομηνίας 27/10/2016.

¹² Αντίγραφο του γενικώς οπισθογραφημένου κλητηρίου εντάλματος επισυνάπτεται ως Τεκμήριο 2 στην ένορκη δήλωση που υποστηρίζει την αίτηση.

Σύμφωνα με την έκθεση απαίτησης, ο Ενάγων ήταν εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης δύο όμορων οικοπέδων που βρίσκονται στο Παραλίμνι της επαρχίας Αμμοχώστου. Ο Ενάγων κατά ή περί τις 15/07/2005 υπέγραψε με την Καθ' ης η αίτηση εταιρεία συμφωνία αντιπαροχής, η οποία κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο και προνοούσε την ανέγερση συγκροτήματος διαμερισμάτων έναντι συμφωνηθέντος ανταλλάγματος εντός των όμορων οικοπέδων. Αποτελεί δικογραφημένη θέση του ότι αποτελούσε ρητό όρο της συμφωνίας αντιπαροχής ότι η Καθ' ης η αίτηση θα παραχωρούσε στον Ενάγοντα ποσοστό 20% των διαμερισμάτων και/ή κατοικιών που θα ανεγείρονταν στο ακίνητο και θα είχε δικαίωμα να επιλέξει πρώτος διαμέρισμα και/ή κατοικία της αρεσκείας του και θα υπέγραφε ως πωλητής σε όλα τα πωλητήρια έγγραφα. Εν συνεχεία, ο Αιτητής πληροφορήθηκε ότι η Καθ' ης η αίτηση εταιρεία και ο διευθυντής της, Κύπρος Κυπριανού¹³, παράνομα και/ή αντισυμβατικά προχώρησαν στην πώληση διαμερισμάτων του συγκροτήματος αφότου πρώτα πλαστογραφήθηκε η υπογραφή του Ενάγοντα σε 8 διαφορετικά πωλητήρια έγγραφα με αγοραστές τρίτα πρόσωπα.¹⁴ Συνεπεία των πιο πάνω, καταχωρίστηκε εναντίον της Καθ' ης η αίτηση εταιρείας και του διευθυντή της η ποινική υπόθεση με αριθμό 1890/2010 ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου Αμμοχώστου. Περί τις 18/08/2014 εκδόθηκε απόφαση με την οποία αμφότεροι κρίθηκαν ένοχοι για τα αδικήματα των δόλιων συναλλαγών σε ακίνητη περιουσία που ανήκει σε άλλο άτομο, της εξασφάλισης εκτέλεσης αξιογράφου με ψευδείς παραστάσεις, της πλαστογραφίας εγγράφου, της κυκλοφορίας πλαστού εγγράφου και της κλοπής υπό αντιπροσώπου.¹⁵ Στη βάση δε μαρτυρίας που προσκομίστηκε στο πλαίσιο της ποινικής υπόθεσης, οι υπογραφές του Ενάγοντα επί των πωλητηρίων εγγράφων κρίθηκαν πλαστές. Η Καθ' ης η αίτηση καταχώρησε Υπεράσπιση και Ανταπαίτηση στο πλαίσιο της Αγωγής¹⁶, με την οποία αρνείται και απορρίπτει τους ισχυρισμούς του Ενάγοντα στο σύνολο τους προβάλλοντας τη δική της εκδοχή ως προς τα επίδικα γεγονότα.

Έχοντας κατά νου τα πιο πάνω, κρίνω ότι υπό τις περιστάσεις προκύπτει να υπάρχει συζητήσιμη υπόθεση, βασιζόμενη στους ισχυρισμούς του Ενάγοντα περί κατάρτισης συμβάσεων πώλησης διαμερισμάτων και/ή κατοικιών που αναρτήθηκαν εντός ακινήτου δικής του ιδιοκτησίας, χωρίς τη σύμφωνη γνώμη του και/ή με την χρήση πλαστογραφημένης υπογραφής του. Για τις πιο πάνω δε ενέργειες εκδόθηκε καταδικαστική απόφαση από το Ε.Δ. Αμμοχώστου και στη βάση μαρτυρίας που προσκομίστηκε από γραφολόγο της Αστυνομίας

¹³ Εναγόμενος 2 στην αγωγή 494/2021 του Ε.Δ. Αμμοχώστου

¹⁴ Εναγόμενοι 3 έως 12 στην αγωγή 494/2021 του Ε.Δ. Αμμοχώστου

¹⁵ Η απόφαση του Δικαστηρίου στην ποινική υπόθεση αρ.1890/2010 του Επαρχιακού Δικαστηρίου Αμμοχώστου επισυνάπτεται ως Τεκμήριο 2 στην ένορκη δήλωση που υποστηρίζει την αίτηση.

¹⁶ Αντίγραφο της Υπεράσπισης και Ανταπαίτησης της Καθ' ης η αίτηση που καταχωρήθηκε στο πλαίσιο της αγωγής 494/2021 του Ε.Δ. Αμμοχώστου επισυνάπτεται ως Τεκμήριο 3 στην ένορκη δήλωση που υποστηρίζει την αίτηση.

στο πλαίσιο της ποινικής υπόθεσης προέκυψε ότι η υπογραφή του Αιτητή επί των εν λόγω πωλητηρίων εγγράφων έχει πλαστογραφηθεί.

Περαιτέρω, καταλήγω ότι στην προκειμένη περίπτωση η δικαστική διαδικασία είναι πιο ενδεδειγμένη από τη διαδικασία εκκαθάρισης για την επίλυση των παραπάνω θεμάτων και για τη διάγνωση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των διαδίκων. Τούτο διότι το υπόβαθρο των επίδικων γεγονότων επί των οποίων θα αποφασιστούν τα πιο πάνω ζητήματα είναι αμφισβητούμενο, λαμβάνοντας υπόψη ότι η Καθ' ης η αίτηση μέσω της υπεράσπισης της αρνείται τους ισχυρισμούς του Αιτητή και προβάλλει διαφοροποιημένη εκδοχή ως προς τις περιστάσεις της υπόθεσης. Η δε πολυπλοκότητα των εγείρομενων ζητημάτων καθιστά ακόμη πιο πρόσφορη τη δικαστική διαδικασία για σκοπούς διακρίβωσης τους. Κατά συνέπεια, η αξίωση του Αιτητή δεν θα μπορούσε να τύχει επαλήθευσης χωρίς πρώτα να αποφασιστεί στο πλαίσιο δικαστικής διαδικασίας εάν οι ενέργειες της Καθ' ης η αίτηση ή/και του τότε διευθυντή της συνιστούν δόλο και/ή απάτη και/ή ψευδείς παραστάσεις και/ή πλαστογραφία και/ή αμέλεια σε βάρος του Αιτητή με απώτερο στόχο την αποξένωση της ακίνητης περιουσίας του και σε περίπτωση επιτυχίας τον περαιτέρω καθορισμό του ύψους των αποζημιώσεων. Τα πιο πάνω καταδεικνύουν την ύπαρξη συζητήσιμης υπόθεσης, με αποτέλεσμα η χορήγηση άδειας για την διακρίβωση τους να καθίσταται επιβεβλημένη.

Αυτό που απομένει να εξεταστεί είναι εάν το Δικαστήριο δύναται να χορηγήσει στον Αιτητή αναδρομικά άδεια για την καταχώρηση και/ή συνέχιση της αγωγής εναντίον της Καθ' ης η αίτηση, εφόσον τέτοια δεν εξασφαλίστηκε προ της καταχώρησης της. Με το ζήτημα αυτό είχε ασχοληθεί ο αδελφός μου δικαστής Δ. Πασχαλίδης, Α.Ε.Δ., στο πλαίσιο της αίτησης εταιρείας 121/2005, **Επί τοις αφορώσι εταιρείας LORD SHERATONS OF LONDON (CYPRUS) LIMITED, ημερομηνίας 02/05/2025**, ο οποίος με παραπομπή σε σχετικά συγγράμματα συνόψισε τις αρχές που διέπουν το ζήτημα αυτό. Σχετικό απόσπασμα από την εν λόγω απόφαση παρατίθεται κατωτέρω, με το οποίο συμφωνώ και υιοθετώ πλήρως για σκοπούς της παρούσας:

«Στο σημείο αυτό υπενθυμίζω ότι οι πρόνοιες του αρ.220 δεν επενεργούν ακυρωτικά αλλά ανασταλτικά και είναι ακριβώς λόγω τούτου που σε περίπτωση που δικαστική διαδικασία αρχίζει ή συνεχίζεται εναντίον εταιρείας υπό εκκαθάριση, η διαδικασία απλά αναστέλλεται μέχρι να εξασφαλιστεί η απαιτούμενη άδεια, και απορρίπτεται μόνο όταν η εταιρεία ζητήσει την απόρριψη της μέσω του εκκαθαριστή και ο αντίδικος παραλείπει να εξασφαλίσει τη σχετική άδεια για συνέχιση (βλ. **Langley Constructions (Brixham) Ltd v. Wells Wells Estate (Dartford) Ltd (1969) 2 All E.R.46**). Όπως χαρακτηριστικά τέθηκε στην **In re ARO Co Ltd (1980) 2 W.L.R. 45**, στην οποία παραπέμπει η **Pantrans Nav. Ltd ανωτέρω**, «.Thus if a

winding up order has been made, proceedings are automatically stayed but the court may on application by the creditor allow them to be continued.»

Τέλος, ενόψει και των συγκεκριμένων νομικών θέσεων που προβάλλονται από πλευράς των ενισταμένων στην εδώ περίπτωση, κρίνω σκόπιμο να παραθέσω αυτούσιο και το ακόλουθο απόσπασμα από την παράγραφο 739 του συγγράμματος **Halsbury's Laws of England (ηλεκτρονική έκδοση)**¹⁷:

«When a winding-up order has been made or a provisional liquidator has been appointed, then, except with the permission of the court and subject to such terms as it may impose, no claim or proceeding may be proceeded with or commenced against the company or its property by a person capable of proving in the winding up. The court will set aside a judgment obtained without its leave after a winding-up order has been made. The proceedings which may be restrained, or as to which leave to commence or proceed is necessary, are proceedings against the company or against the liquidator as such. including. a claim . to enforce a debt of the company ...».

(σε ελεύθερη μετάφραση στα ελληνικά)

«Όταν εκδοθεί διάταγμα εκκαθάρισης ή διοριστεί προσωρινός εκκαθαριστής, τότε, εκτός εάν δοθεί άδεια του δικαστηρίου και με την επιφύλαξη των όρων που αυτό μπορεί να επιβάλει, καμία αξίωση ή διαδικασία δεν μπορεί να εγερθεί ή να συνεχίσει κατά της εταιρείας ή της περιουσίας της από πρόσωπο ικανό να αποδείξει την αξίωση του κατά την εκκαθάριση... Το δικαστήριο θα ακυρώσει απόφαση που εκδόθηκε χωρίς την άδειά του μετά την έκδοση διατάγματος εκκαθάρισης. Οι διαδικασίες που μπορούν να ανασταλούν ή ως προς τις οποίες απαιτείται άδεια για έναρξη ή συνέχιση, είναι διαδικασίες κατά της εταιρείας ή κατά του εκκαθαριστή αυτού καθ' αυτού... συμπεριλαμβανομένης...(και) αξίωσης... για την είσπραξη χρέους της εταιρείας...».

Επισημαίνω εδώ ότι όσον αφορά το θέμα χορήγησης της σχετικής άδειας αναδρομικά, δηλαδή μετά που ηγέρθηκαν δικαστικές διαδικασίες εναντίον μιας υπό εκκαθάριση εταιρείας, στην υποσημείωση 9 του πιο πάνω αποσπάσματος του συγγράμματος Halsbury's, η οποία αφορά στις περιπτώσεις όπου το Δικαστήριο δύναται να ακυρώσει δικαστικές διαδικασίες από ή

¹⁷ Company and Partnership Insolvency (Volume 16 (2024), paras 1-598; Volume 17 (2024), paras 599-1249) > 8. Winding Up by the Court > (14) Stay and Transfer of Proceedings; Special Case > (i) Proceedings by or against the Company

εναντίον μιας υπό εκκαθάριση εταιρείας για τις οποίες δεν είχε εξασφαλιστεί προηγουμένως η σχετική άδεια του Δικαστηρίου, αναφέρονται τα εξής σχετικά:

«*Hartford v Amicable Mutual Life Assurance Co (1871) IR 5 CL 368. Proceedings commenced without the leave of the court are not a nullity and the court has power to grant leave retrospectively: Re Linkrealm Ltd [1998] BCC 478 (not following Re National Employers Mutual General Insurance Association Ltd (in liquidation) [1995] 1 BCLC 232, [1995] BCC 774.)*»

Όσον αφορά τους προβαλλόμενους λόγους ένστασης περί έλλειψης εξουσίας του παρόντος Δικαστηρίου να χορηγήσει την αιτούμενη με άδεια με αναδρομική ισχύ και ότι δεν παρέχεται εξουσία συνέχισης αγωγής εφόσον δεν είχε εξασφαλιστεί άδεια προ της καταχώρησης της, εφαρμόζοντας αναλογικά τα ανωτέρω λεχθέντα αυτοί κρίνονται απορριπτέοι. Ως έχει ήδη λεχθεί, στο σύγγραμμα *Halsbury's (ανωτέρω)* ρητά αναφέρεται ότι σε σχέση με διαδικασίες που έχουν ξεκινήσει χωρίς την εκ των προτέρων εξασφάλιση άδειας του Δικαστηρίου δεν είναι άκυρες και το Δικαστήριο έχει την εξουσία να χορηγήσει άδεια αναδρομικά. Οι δε πρόνοιες του άρθρου 220 του Κεφ. 113 δεν επενεργούν ακυρωτικά αλλά ανασταλτικά. Εν προκειμένω, ο Αιτητής ευθύς μόλις αντιλήφθηκε την παράλειψη των δικηγόρων που τον εκπροσωπούσαν μέχρι πρότινος, απευθύνθηκε στο Δικαστήριο της εκκαθάρισης για να εξασφαλίσει την απαιτούμενη άδεια. Παράλληλα, ο εκκαθαριστής παρά το γεγονός ότι γνώριζε εξαρχής ότι δεν είχε εξασφαλισθεί σχετική άδεια για καταχώρηση της παρούσας αγωγής, εντούτοις εμφανίστηκε στη διαδικασία, καταχώρησε Υπεράσπιση και Ανταπαίτηση χωρίς να προβάλλει οποιαδήποτε σχετική αιτίαση και χωρίς να ζητήσει την απόρριψη της Αγωγής για το λόγο αυτό.

Εφόσον λοιπόν στην προκειμένη περίπτωση η διαδικασία στην Αγωγή δεν έχει ολοκληρωθεί, ώστε να τίθεται πλέον θέμα ακύρωσης της εν λόγω διαδικασίας, δεν έχει ζητηθεί η απόρριψη της διαδικασίας για το λόγο αυτό και ο Αιτητής να αρνείται να προβεί στην απαιτούμενη διαδικασία για εξασφάλιση της σχετικής άδειας αλλά απευθύνθηκε στο Δικαστήριο αμέσως μόλις έγινε αντιληπτή η εν λόγω παράλειψη, καθυκόντως ο Αιτητής επιδιώκει με την παρούσα αίτηση δια κλήσεως να εξασφαλίσει την εν λόγω άδεια, έστω και στο στάδιο αυτό. Δεν έχει τεθεί ενώπιον μου οποιαδήποτε μαρτυρία από την οποία να καταδεικνύεται ενδεχόμενος επηρεασμός των δικαιωμάτων και/ή αδικία σε βάρος της Καθ' ης η αίτηση σε περίπτωση παραχώρησης της αιτούμενης άδειας.

Συνεπώς, για όλους τους λόγους που πιο πάνω προσπάθησα να εξηγήσω το αίτημα του Αιτητή κρίνεται δικαιολογημένο και εγκρίνεται. Ως εκ τούτου, παραχωρείται στον Αιτητή η

αιτούμενη άδεια συνέχισης της αγωγής 494/2021 του Επαρχιακού Δικαστηρίου Αμμοχώστου
εναντίον της Καθ' η αίτηση εταιρείας.

Τα έξοδα της αίτησης επιδικάζονται υπέρ του Αιτητή και εναντίον της Καθ' ης η αίτηση,
ως αυτά θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή και εγκριθούν από το Δικαστήριο.

Υπ.

Γ. Καραμαλλή, Ε.Δ.

Πιστό Αντίγραφο

Πρωτοκολλητής