

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ
Δικαιοδοσία Πτωχεύσεων

Ενώπιον: Μαρίας Κ. Λοΐζου, Α.Ε.Δ.

Αίτηση Πτώχ.: 14/2019

**Λεωνίδας Κίμωνος, Διαχειριστής της περιουσίας του Πτωχεύσαντα Δώρου
Λουκαΐδη**

Αιτητής

ν.

1. **Δώρος Λουκαΐδης**
2. **Δέσποινα Λιασή**

Καθ' ου η Αίτηση - Πτωχεύσας

Ημερομηνία: 12.1.2026

Εμφανίσεις:

Για Αιτητή: κ. Αντώνης Γεωργίου για Φοίβο Χρίστο Κληρίδη και Συνεργάτες Δ.Ε.Π.Ε και
Σάββια Γεωργίου

Για Καθ' ου η Αίτηση και ενδιαφερόμενο μέρος Δέσποινα Λιασή: κ. Παναγιώτης Πιερίδης
για Πιερίδης και Πιερίδης

ΑΠΟΦΑΣΗ

(Σε αίτηση από τον διαχειριστή της πτωχευτικής περιουσίας ημερ. 17/11/2023 για
απάλειψη κατάθεσης αγοραπωλητηρίου εγγράφου από το Κτηματολόγιο ως
καταδολιευτική μεταβίβαση)

A. Αντικείμενο της αίτησης

Διά της αίτησής του ο αιτητής-διαχειριστής της περιουσίας του πτωχεύσαντα Δώρου
Λουκαΐδη (στο εξής «ο Διαχειριστής») ζητεί ουσιαστικά την απάλειψη της κατάθεσης του

αγοραπωλητηρίου εγγράφου ημερομηνίας 02.10.18 (ΠΩΕ 1567/2018) επί της ακίνητης ιδιοκτησίας του Δώρου Λουκαΐδη (στο εξής «ο Πτωχεύσας») που συνίσταται σε δύο διαμερίσματα στον πρώτο όροφο πολυκατοικίας στη Λευκωσία και το οποίο κατατέθηκε στις 16.10.18 από τη Δέσποινα Λιασή, ώστε να καταδείξει πώληση σε αυτήν των δύο διαμερισμάτων με αρ. εγγραφής 0/9560 και 0/9562, Φ/Σχ 21/5406/02, Τεμάχιο ΕΠΙ 1424 διαμερίσματα 101 και 103 στην πολυκατοικία επί της οδού Πέντε Πηγαδιών, κτήριο αρ.4 Λευκωσία (στο εξής συλλογικά «τα Διαμερίσματα»).

B. Οι θέσεις των μερών

Μέσω της ένορκης δήλωσής του ο Διαχειριστής αναφέρει πως η αίτησή του βασίζεται στο άρθρο 46 (1) του Περί Πτωχεύσεως Νόμου, Κεφ. 5 και ο ίδιος θεωρεί την αγοραπωλησία των Διαμερισμάτων από τον Πτωχεύσαντα προς τη Δέσποινα Λιασή που επιμαρτυρείται με το επίδικο πωλητήριο έγγραφο, ως καταδιολευτική των πιστωτών του πτωχεύσαντα για τους εξής λόγους:

- Ο Πτωχεύσας πτώχευσε κατόπιν απόφασης Δικαστηρίου ημερομηνίας 05.07.2022.
- Η διάθεση των Διαμερισμάτων στη Δέσποινα Λιασή έγινε δυνάμει του επίδικου αγοραπωλητηρίου στις 02.10.18 και κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο στις 16.10.18, λαμβάνοντας τον αριθμό ΠΩΕ 1567/18.
- Ο Διαχειριστής διορίστηκε με διάταγμα Δικαστηρίου ημερομηνίας 13.03.23 στη βάση του εξ' αποφάσεως χρέους στην αγωγή αρ. 1216/10 του Ε.Δ. Λευκωσίας ημερ. 09.02.11.
- Μετά την έκδοση του εξ' αποφάσεως χρέους κατατέθηκε memo επί της περιουσίας του Πτωχεύσαντα ήτοι επί των Διαμερισμάτων με αριθμό ΕΒ612 ημερομηνίας 01.03.11. Λόγω του παραμερισμού, το πιο πάνω memo το οποίο κάλυπτε τα Διαμερίσματα ακυρώθηκε. Στη συνέχεια, ο Πτωχεύσας αιτήθηκε παραμερισμό της εν λόγω απόφασης και τον πέτυχε πρωτόδικα. Όμως ο παραμερισμός ακυρώθηκε με την απόφαση Εφετείου στην Πολιτική Έφεση 89/2012 **Μήλος κ.ά. ν. Λουκαΐδης**, ημερ. 09.10.18.. Επομένως, με την αποπεράτωση της έφεσης επαναφέρθηκε το εξ' αποφάσεως χρέος προς όφελος

των πιστωτών του πτωχεύσαντα και το αρχικό ΜΕΜΟ έπρεπε να επαναφερθεί.

- Πριν γίνει αυτό και μόλις μια εβδομάδα μετά την έκδοση της απόφασης του Εφετείου, δηλ. στις 16.10.18 κατατέθηκε το επίδικο πωλητήριο έγγραφο στο Κτηματολόγιο, το οποίο σκοπό είχε να εξαπατήσει τους πιστωτές του Πτωχεύσαντα, πριν επαναφερθεί το αρχικό ΜΕΜΟ.
- Η αναφορά στη συμφωνία ημερομηνίας 02.10.18, σε πώληση δύο διαμερισμάτων σε πολύ καλή περιοχή της Λευκωσίας για το ποσό των €230.000 τη στιγμή που εκ πρώτης όψεως αυτή η τιμή είναι χαμηλότερη της αξίας μόνο του ενός, όχι και των δύο διαμερισμάτων, είναι κατά την άποψή του ενδεικτική της καταδολίευσης εν προκειμένω.
- Επίσης, αναφορά στην πληρωμή του υπόλοιπο του ισχυριζόμενου τιμήματος ύψους €160.000 και ότι αυτό θα πληρωνόταν με τη μεταβίβαση των Διαμερισμάτων δεν έγινε ποτέ και δεν ενημερώθηκε ποτέ προς τούτο, ούτε έχει στοιχεία ή πληροφόρηση ότι τέτοια πρόθεση ή επιθυμία είχε ή έχει η Δέσποινα Λιασή.
- Το δε γραμμάτιο ημερ. 15.8.2008 το οποίο φαίνεται στο πωλητήριο έγγραφο να λογίζεται ως δήθεν προκαταβολή € 70.000, δεν γνωρίζουμε πώς προέκυψε, ούτε γιατί δεν πληρώθηκε μέχρι το 2018 που υπογράφηκε το πωλητήριο μεταξύ του πτωχεύσαντα και της Δέσποινας Λιασή παρόλο που αναφέρεται σε αυτό πως θα ήταν προκαταβολή για την πώληση των Διαμερισμάτων και ουδέποτε παρουσιάστηκε είτε στον Διαχειριστή, είτε σε οποιονδήποτε εκ των πιστωτών, ως οφειλή του Πτωχεύσαντα.
- Ο Διαχειριστής βρίσκει ύποπτο το ότι αμέσως μετά την επαναφορά της πρωτόδικης απόφασης από το Εφετείο το 2018 και πριν προλάβει να επαναφερθεί το παλαιό memo επί των Διαμερισμάτων, ο Πτωχεύσας κατέθεσε το επίδικο πωλητήριο και έτσι ανάγκασε το Κτηματολόγιο να αρνηθεί να επαναφέρει το αρχικό memo του 2011, αφού το πωλητήριο που κατατέθηκε, θεωρείτο πλέον προγενέστερη επιβάρυνση από το memo.
- Ο Πτωχεύσας αποξένωσε μαζικά την περιουσία του αμά την επαναφορά του εξ' αποφάσεως χρέους του στην αγωγή 1216/10 και την καταχώριση της παρούσας, τόσο στη Ρουμανία όσο και στην Κύπρο. Προέβη δηλαδή στις εξής αποξενώσεις Ρουμανικών εταιρειών:

Στις 7.9.20 μεταβίβασε το μετοχικό του μερίδιο στην εταιρεία ESOPOS AGRO SRL ανερχόμενο στο 30%, στους γονείς του Σταύρο και Ελένη Λουκαΐδου.

Περαιτέρω, η εταιρεία LOUCAIDES INVESTMENTS SRL κατείχετο από τον Πτωχεύσα και τη μητέρα του ανά ίσα μερίδια 50% έκαστος και σήμερα φαίνεται να έχει εκκαθαριστεί. Όμως στις 10.8.20 και μετά την καταχώριση της αίτησης πτώχευσης στην παρούσα, αποξένωσε διά πώλησης όλα τα ακίνητα ιδιοκτησίας της εν λόγω εταιρείας.

Περαιτέρω, η εταιρεία SMART VIEW GROUP SRL είναι ιδιοκτήτρια σειράς ακινήτων στη Ρουμανία. Ο Πτωχεύσας ήταν ιδιοκτήτης του 30% των μετοχών της και στις 7.9.20 μεταβίβασε το μετοχικό του μερίδιο στους γονείς του Σταύρο και Ελένη Λουκαΐδου.

- Ο Πτωχεύσας είναι σήμερα ιδιοκτήτης του 100% της ρουμανικής εταιρείας STAVROS ESTATES INVEST SRL και ανά 90% της XENIOS INVEST SRL. Παρόλο που κλήθηκε να αποκαλύψει στην πτώχευσή του όλα τα περιουσιακά στοιχεία που κατείχε, ουδέποτε αποκάλυψε τα περιουσιακά του στοιχεία σε σχέση με τις πιο πάνω εταιρείες.
- Ο Πτωχεύσας χρησιμοποιεί τα Διαμερίσματα προς όφελός του και ουδέποτε έγινε χρήση τους από τη Δέσποινα Λιασή. Φαίνεται πως ο Πτωχεύσας ζει στο διαμέρισμα υπ' αριθμό 101, το οποίο είναι και η μόνιμη του κατοικία.

Στη βάση της έρευνας του Διαχειριστή η σημερινή περιουσία που είναι εγγεγραμμένη επ' ονόματι του Πτωχεύσαντα κατόπιν της πληρωμής φόρων, τελών και λοιπών εξόδων δεν καλύπτει το εξ αποφάσεως χρέος. Υπάρχει, δε, επ' ονόματι του Πτωχεύσαντα και άλλων δύο προσώπων, κατά 1/3 έκαστος, ακίνητο μεγάλης αξίας στην τοποθεσία Τρυπιώτης στη Λευκωσία το οποίο όμως, επειδή πρόκειται για εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησία με άλλους συγγενείς του δεν μπόρεσε να πωληθεί παρόλη τη δημοσίευση σχετικών αγγελιών από τον Διαχειριστή.

Στην ένστασή της, η Δέσποινα Λιασή αναφέρει πως εάν εκδοθούν τα επίδικα διατάγματα θα παραβιαστεί το συνταγματικό της δικαίωμα στην ιδιοκτησία, δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις που απορρέουν από τους σχετικούς νόμους για έκδοση των αιτούμενων διαταγμάτων, ότι κατά τον χρόνο της διάθεσης των Διαμερισμάτων η υπόλοιπη περιουσία του Πτωχεύσαντα υπερκάλυπτε τα χρέη του χωρίς να απαιτείται συνδρομή των Διαμερισμάτων και καμιά πρόθεση υπήρξε από πλευράς της για παρεμπόδιση των πιστωτών από το να εισπράξουν το λαβείν τους από τον Πτωχεύσαντα.

Στην ένορκη δήλωση που συνοδεύει την ένστασή της, η Δέσποινα Λιασή αναφέρει πως υπέγραψε το πωλητήριο έγγραφο ημερ. 2.10.18 και το κατάθεσε στο Κτηματολόγιο στις 16.10.18 και είναι έγκυρο και ισχυρό. Το δε γραμμάτιο ημερομηνίας 15.8.2008 προέκυψε από οφειλή που ο Πτωχεύσας είχε έναντι της, στον οποίο δάνεισε χρήματα. Είχε καταβάλει ολόκληρο το τίμημα πώλησης των Διαμερισμάτων και ήταν πάντα πρόθεσή της να προχωρήσει με τη μεταβίβαση, όμως το Κτηματολόγιο δεν της το επέτρεψε, διότι οι πιστωτές του Πτωχεύσαντα Αντώνης και Παναγιώτα Μήλου επιβάρυναν τα Διαμερίσματα με την κατάθεση memo. Δεν συμφωνεί πως το τίμημα πώλησης είναι χαμηλό, για το μέγεθος και την τοποθεσία των Διαμερισμάτων, διότι στον καθορισμό του τιμήματος λήφθηκε υπόψη πως θα αποκτούσε κατοχή τους όχι άμεσα, αλλά μετά από δύο χρόνια και συνεπώς δεν θα επωφελούνταν άμεσα από τα ενοίκια που θα μπορούσε να λαμβάνει. Περαιτέρω έχει χαρίσει τους τόκους του γραμματίου του 2008 στον Πτωχεύσαντα. Τα Διαμερίσματα τα εκμεταλλεύεται η ίδια από τον Οκτώβριο του 2020 και τα ενοικιάζει εκμεταλλευόμενη αποκλειστικά το ενοίκιό τους.

Στην ένσταση που καταχώρισε ο Πτωχεύσας πέραν των λόγων ένστασης που αναφέρει η Δέσποινα Λιασή σημειώνει και τα ακόλουθα. Ο Αιτητής αποκρύβει από το Δικαστήριο ότι εναντίον των πιστωτών του έκανε παράπονο στην Αστυνομία με αποτέλεσμα να καταχωρηθεί η υπόθεση υπ' αριθμό 6823/22 του Κακουργιοδικείου Λάρνακας η οποία αποφασίστηκε στις 26.6.24 και διά της οποίας όλοι οι Κατηγορούμενοι αθωώθηκαν και απαλλάχθηκαν από τις κατηγορίες που αντιμετώπιζαν, ενώ ο εκεί Παραπονούμενος και εδώ Πτωχεύσας, κρίθηκε αναξιόπιστος μάρτυρας επί του οποίου τη μαρτυρία το Κακουργιοδικείο δεν μπορούσε να βασιστεί για να εξαγάγει ασφαλή συμπεράσματα.

Η παρούσα αίτηση, συνεχίζει ο Πτωχεύσας, καταχωρήθηκε με σκοπό να ασκήσει πίεση στον ίδιο να πληρώσει το εξ αποφάσεως χρέος του, ενώ ήταν πάντα πρόθυμος για εξεύρεση συναινετικής λύσης προς διευθέτηση της οφειλής. Αντιθέτως, ο Αιτητής ουδέποτε τον ενημέρωσε για την πρόθεσή του να καταχωρίσει την παρούσα αίτηση.

Στην ένορκη δήλωσή του συνοδεύει την ένστασή του, ο Πτωχεύσας σημειώνει, μεταξύ άλλων, ότι καλόπιστα κατάρτισε και υπέγραψε το πωλητήριο έγγραφο ημερομηνίας 2.10.2018 για εξόφληση χρέους του προς την Δέσποινα Λιασή ώστε να διευθετήσει υποχρεώσεις που είχε προς αυτή και τρίτα πρόσωπα (χωρίς να κατονομάζει ποια είναι αυτά και αν τα ανάφερε ως πιστωτές του στον διαχειριστή). Ισχυρίζεται πως έγιναν όλα νόμιμα και η προσπάθεια του Αιτητή να ακυρώσει τη μεταβίβαση των διαμερισμάτων γίνεται κακόπιστα και εκδικητικά. Αν ήθελε να αποξενώσει τα διαμερίσματα, επιχειρηματολογεί, θα μπορούσε να το πράξει αμέσως με την απόσυρση του memo το 2018 όταν αυτά ήταν εντελώς ελεύθερα και μπορούσε να τα μεταβιβάσει. Ο λόγος που το γραμμάτιο δεν πληρώθηκε από το 2008 μέχρι το 2018 ήταν γιατί αντιμετώπιζε οικονομικά προβλήματα και δεν είχε ρευστότητα για να εξοφλήσει τη Δέσποινα Λιασή, παρόλο που είχε ακίνητα μεγάλης αξίας. Η αποξένωση της περιουσίας του στη Ρουμανία, ισχυρίζεται, δεν σχετίζεται με το επίδικο ζήτημα. Εν πάση περιπτώσει, οποιαδήποτε μεταβίβαση μετοχών, αναφέρει, *«δεν αποτελεί αποξένωση αλλά επιστροφή περιουσίας στους πραγματικούς δικαιούχους»* (χωρίς να εξηγήσει τι εννοεί).

Επιβεβαιώνει τον ισχυρισμό της Δέσποινας Λιασή πως από το 2020 η ίδια κατέχει και εκμεταλλεύεται τα διαμερίσματα. Με τον Αιτητή είχε παλαιότερα τυπικά φιλικές σχέσεις αλλά όχι πλέον αφού ήταν και αντίδικοι στην υπόθεση Κακουργοδικείου που προαναφέρθηκε. Καλεί τον Αιτητή σε αυστηρή απόδειξη των ισχυρισμών του λέγοντας πως είναι εν πάση περιπτώσει αξιόχρεο πρόσωπο και δύναται να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του προς τους πιστωτές του μέσω της πτωχευτικής περιουσίας, αφού είναι συνιδιοκτήτης κατά 1/3 του ακινήτου στο οποίο ήδη αναφέρθηκε ο Αιτητής στον Τρυπιώτη, Λευκωσίας, το οποίο ισχυρίζεται πως είναι αξίας πέραν των €4.500.000.

Ο Διαχειριστής καταχώρισε συμπληρωματική ένορκη δήλωση στις 5.7.2024 διά της

οποίας αναφέρει ουσιαστικά - και πριν την έκδοση της απόφασης Κακουργοδικείου στις 26.6.24 - ότι ο Πτωχεύσας που ήταν εκεί Παραπονούμενος κατά την αντεξέτασή του από τον δικηγόρο του Αιτητή υπέπεσε σε σωρεία αντιφάσεων, τις οποίες και παραθέτει. Στις

Γ. Νομική πτυχή

Υπό τον πλαγιότιτλο Ακύρωση ορισμένων διευθετήσεων, το άρθρο 46(1) του Περί Πτωχεύσεως Νόμου, Κεφ. 5 αναφέρει:

«46.-(1) Διάθεση περιουσίας, η οποία δεν συνιστά διάθεση που γίνεται πριν και ως αντιπαροχή γάμου, ή που γίνεται προς όφελος αγοραστή ή ενυπόθηκου δανειστή καλή τη πίστει και έναντι αξιόλογης αντιπαροχής, ή που γίνεται σε σύζυγο ή τα τέκνα ή υπέρ συζύγου ή των τέκνων του διαθέτη της περιουσίας η οποία περιήλθε σε αυτόν μετά το γάμο ως δικαίωμα του ή της συζύγου της ή του, αντίστοιχα, είναι άκυρη, έναντι του διαχειριστή της πτώχευσης, αν ο διαθέτης πτωχεύσει μέσα σε τρία χρόνια από την ημερομηνία της διάθεσης, και αν ο διαθέτης πτωχεύσει σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο χρόνο μέσα σε δέκα χρόνια από την ημερομηνία της διάθεσης, η διάθεση είναι άκυρη έναντι του διαχειριστή της πτώχευσης, εκτός αν τα μέρη που προβάλλουν αξίωση με βάση τη διάθεση δυνηθούν να αποδείξουν ότι ο διαθέτης, κατά το χρόνο που έκαμε τη διάθεση, ήταν ικανός να πληρώσει όλα τα χρέη του χωρίς τη συνδρομή της περιουσίας, που διατέθηκε και ότι το συμφέρον του διαθέτη στην περιουσία αυτή μεταβιβάστηκε στο διαχειριστή τέτοιας περιουσίας που διατέθηκε με την εκτέλεση της.»

Επομένως, οποιαδήποτε διάθεση περιουσίας,

1. η οποία δεν συνιστά διάθεση που γίνεται πριν και ως αντιπαροχή γάμου ή
2. που δεν γίνεται προς όφελος αγοραστή ή ενυπόθηκου δανειστή καλή τη πίστει και έναντι αξιόλογης αντιπαροχής, ή
3. που δεν γίνεται σε σύζυγο ή τα τέκνα ή υπέρ συζύγου ή των τέκνων του διαθέτη της περιουσίας η οποία περιήλθε σε αυτόν μετά το γάμο ως δικαίωμα του ή της συζύγου της ή του, αντίστοιχα,

είναι άκυρη, έναντι του διαχειριστή της πτώχευσης,

4. αν ο διαθέτης πτωχεύσει μέσα σε τρία χρόνια από την ημερομηνία της διάθεσης.

5. Τέτοια διάθεση περιουσίας είναι επίσης άκυρη αν ο διαθέτης πτωχεύσει σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο χρόνο μέσα σε δέκα χρόνια από την ημερομηνία της διάθεσης, εκτός εάν τα μέρη που προβάλλουν αξίωση με βάση τη διάθεση μπορέσουν ν' αποδείξουν ότι:
6. ο διαθέτης, κατά το χρόνο που έκαμε τη διάθεση, ήταν ικανός να πληρώσει όλα τα χρέη του χωρίς τη συνδρομή της περιουσίας, που διατέθηκε και
7. ότι το συμφέρον του διαθέτη στην περιουσία αυτή μεταβιβάστηκε στο διαχειριστή τέτοιας περιουσίας που διατέθηκε με την εκτέλεση της.

Στην Πολ. Έφ. 214/2012 **ΔΗ.ΜΑ.ΡΩ. Λτδ v. Lakis Georgiou Construction Ltd**, ημερ. 28/9/2018, σημειώθηκε ότι σκοπός της εν λόγω νομοθετικής διάταξης, όπως και των παρόμοιων διατάξεων του Μέρους ΙΧ του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου, Κεφ. 6 καθώς και των διατάξεων του περί Δολίων Μεταβιβάσεων (Ακύρωση) Νόμου, Κεφ. 62, είναι η προστασία της πτωχευτικής περιουσίας από δόλιες μεταβιβάσεις που ο πτωχεύσαντας διενήργησε υπέρ τρίτων προσώπων και λαμβάνοντας το τίμημα αυτών χωρίς να το διαθέσει προς όφελος της πτωχευτικής περιουσίας.

Αναφέρθηκαν τα εξής:

*«Παρατηρείται επομένως ότι υπάρχει τεκμήριο το οποίο λειτουργεί υπέρ του πιστωτή με τον οφειλέτη να βαρύνεται με την απόδειξη του αντιθέτου. Απόδειξη που ικανοποιείται στο ισοζύγιο των πιθανοτήτων (**Ευαγγέλου v. Κωστάκης Κουρέας και Υιός Λτδ** (2005) 2 Α.Α.Δ. 415). Η δωρεά, όπως είναι εν προκειμένω η περίπτωση, προς όφελος τρίτου του περιουσιακού στοιχείου της εφεσείουσας εταιρείας τεκμαίρεται να αποτελεί πράξη καταδολίευσης των εφεσιβλήτων και αυτό ανεξάρτητα από το χρονικό σημείο που έγινε η μεταβίβαση δηλαδή πριν ή μετά την καταχώρηση αγωγής, ή, στα δεδομένα της παρούσας διαφοράς, της έκδοσης της διαιτητικής απόφασης και της μεταγενέστερης εγγραφής της στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου. Παρόμοιες πρόνοιες υπάρχουν στο Κεφ. 62, το άρθρο 3(1) του*

οποίου προνοεί ότι κάθε δωρεά, πώληση, κλπ, με πρόθεση την παρεμπόδιση ή καθυστέρηση των πιστωτών θα θεωρείται ως δόλια, κατά τεκμήριο, δηλαδή, με το βάρος κατά το εδάφιο (2), απόδειξης της καλής πίστης της μεταβίβασης ή εκχώρησης να φέρει ο δικαιοπάροχος ή εκχωρητής καθώς και το πρόσωπο στο οποίο έγινε η μεταβίβαση ή εκχώρηση. Παρόμοιες είναι και οι πρόνοιες των άρθρων 46(1) και 47(1) του περί Πτωχεύσεως Νόμου Κεφ. 5, τα οποία προνοούν ότι οποιαδήποτε διάθεση περιουσίας που δεν γίνεται λόγω γάμου ή προς όφελος αγοραστή καλή τη πίστει και με νόμιμη αντιπαροχή, θα είναι άκυρη έναντι του Επιτρόπου Πτωχεύσεως αν η διάθεση έγινε μέσα σε δύο χρόνια από την κήρυξη του διαθέτη σε πτώχευση ή αν ο διαθέτης σε οποιοδήποτε χρονικό διάστημα μετά τη διάθεση και εντός περιόδου δέκα ετών κηρύχθηκε σε πτώχευση.»

Βοηθητική νομολογία βρίσκεται και στην **Αθανασίου ν. Επίσημου Παραλήπτη** (2014) 1 ΑΑΔ 1390, η οποία δεν είναι όμως απολύτως σχετική με τα εδώ επίδικα θέματα.

Κατά την ορθή ερμηνεία του πιο πάνω άρθρου προκύπτει ότι, δημιουργείται αμάχητο τεκμήριο ότι οποιαδήποτε διάθεση περιουσίας, εκτός από αυτές στα σημεία 1,2 και 3 ανωτέρω είναι **άκυρη** έναντι του διαχειριστή της πτώχευσης, **εάν** ο διαθέτης πτωχεύσει εντός 3 χρόνων από τη διάθεση, χωρίς να απαιτείται να πληρωθούν οποιεσδήποτε άλλες προϋποθέσεις. Το αποδεικτικό βάρος εν προκειμένω το φέρει ο Αιτητής, αφενός να αποδείξει ότι η διάθεση περιουσίας δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις 1, 2 και 3 ανωτέρω και αφετέρου ότι από τη διάθεση μέχρι τη πτώχευση μεσολάβησαν λιγότερο από 3 χρόνια. Άπαξ κι αποδείξει αυτά, το αμάχητο τεκμήριο ακυρότητας ενεργοποιείται.

Εάν όμως ο διαθέτης πτωχεύσει μεταξύ 3 και 10 χρόνων από την εν λόγω διάθεση, δημιουργείται μαχητό τεκμήριο υπέρ της ακυρότητας της διάθεσης, εκτός εάν τα μέρη που προβάλλουν αξίωση με βάση τη διάθεση μπορέσουν ν' αποδείξουν ότι, κατά το χρόνο που ο διαθέτης έκαμε τη διάθεση, ήταν ικανός να πληρώσει όλα τα χρέη του χωρίς τη συνδρομή της περιουσίας που διατέθηκε και ότι το συμφέρον του διαθέτη στην περιουσία αυτή μεταβιβάστηκε στο διαχειριστή της πτωχευτικής περιουσίας.

Εν προκειμένω δεν αμφισβητείται ούτε ότι ο Πτωχεύσας πτώχευσε κατόπιν απόφασης Δικαστηρίου ημερομηνίας 05.07.2022, ούτε ότι η διάθεση των Διαμερισμάτων στη Δέσποινα Λιασή έγινε δυνάμει του επίδικου αγοραπωλητηρίου στις 02.10.18 και

κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο στις 16.10.18, λαμβάνοντας τον αριθμό ΠΩΕ 1567/18. Μεταξύ της διάθεσης και της πτώχευσης μεσολαβούν περισσότερο από 3 χρόνια και λιγότερο από 10. Επομένως, και νοουμένου ότι ο Αιτητής αποδείξει ότι η περιουσία δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις υπό 1, 2 και 3 ανωτέρω, δημιουργείται μαχητό τεκμήριο ότι η μεταβίβαση είναι άκυρη, εκτός αν ο Καθ' ου η Αίτηση - Πτωχεύσας και η Δέσποινα Λιασή αποδείξουν ότι ο Πτωχεύσας κατά το χρόνο που προέβη τη διάθεση των Διαμερισμάτων ήταν ικανός να πληρώσει όλα τα χρέη του χωρίς τη συνδρομή των Διαμερισμάτων και ότι το συμφέρον του διαθέτη στα Διαμερίσματα μεταβιβάστηκε στο Διαχειριστή.

Έπεται ότι πρέπει πρώτα ο Διαχειριστής ν' αποδείξει στο ισοζύγιο των πιθανοτήτων ότι η διάθεση των Διαμερισμάτων δεν έγινε από τον Πτωχεύσαντα προς τη Δέσποινα Λιασή καλή τη πίστει και έναντι καλού ανταλλάγματος και αν το κατορθώσει, ύστερα, το βάρος απόδειξης και το αποδεικτικό βάρος (burden of proof and evidential burden) μετατίθενται στους ώμους του Πτωχεύσαντα και της Δέσποινας Λιασή ν' αποδείξουν ότι ο Πτωχεύσας κατά το χρόνο που έκαμε τη διάθεση των Διαμερισμάτων ήταν ικανός να πληρώσει όλα τα χρέη του χωρίς τη συνδρομή των Διαμερισμάτων και ότι το συμφέρον του Πτωχεύσαντα στα Διαμερίσματα μεταβιβάστηκε στον Διαχειριστή.

Δ. Συμπεράσματα

Ουδείς εκ των μερών ζήτησε να αντεξετάσει τους ενόρκως δηλούντες. Επομένως, το Δικαστήριο θα αρκεστεί στα όσα καταγράφονται στις ένορκες δηλώσεις, δίχως αξιολόγηση αυτών και χρησιμοποιώντας το βάρος απόδειξης ώστε να καταλήξει σε συμπεράσματα. Σημειώνω, δε, εξ αρχής πως για να καταλήξω σε οποιαδήποτε συμπεράσματα δεν έλαβα υπόψη μου το εύρημα αναξιοπιστίας του Πτωχεύσαντα και παραπονούμενου στην υπόθεση του Κακουργιοδικείου Λάρνακος υπ' αρ. 6823/22, αφού είναι βασική αρχή στο δικό μας σύστημα δικαίου πως αξιολόγηση και ευρήματα, βάσει αυτής, ενός Δικαστηρίου δεν δεσμεύουν άλλο Δικαστήριο, το οποίο οφείλει να καταλήξει βάσει των στοιχείων που τίθενται ενώπιόν του.

Κατά πρώτον, θεωρώ πως ο Αιτητής έχει αποδείξει στο ισοζύγιο των πιθανοτήτων ότι η διάθεση των διαμερισμάτων δεν έγινε από τον πτωχεύσαντα προς τη Δέσποινα Λιασή καλή τη πίστει και εναντίον καλού ανταλλάγματος. Προς τούτο έλαβα υπόψη μου τα εξής:

- Το χρόνο μεταβίβασης των Διαμερισμάτων, ήτοι μόλις μια εβδομάδα μετά την έκδοση απόφασης του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην Πολιτική Έφεση υπ' αρ. 89/12. Η έκδοση της απόφασης ήταν ημερ. 9.10.18 ενώ το επίδικο πωλητήριο έγγραφο ημερ. 2.10.2018 κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο στις 16.10.18. Ευλόγως κατά την άποψή μου ο Διαχειριστής θεώρησε την εν λόγω κατάθεση ύποπτη, αφού έγινε λίγες μέρες μετά που ακυρώθηκε το σχετικό ΜΕΜΟ που υπήρχε επί των Διαμερισμάτων εν όψει της εν λόγω απόφασης.
- Μόλις μία εβδομάδα πριν την έκδοση της απόφασης του Εφετείου στις 9.10.18, ήτοι στις 2.10.18, και πριν την επαναφορά του εξ αποφάσεως χρέους και ενόσω τα εν λόγω Διαμερίσματα ήταν ακόμα βεβαρημένα με ΜΕΜΟ, ο Πτωχεύσας τα πώλησε στη Δέσποινα Λιασή, δια του πωλητηρίου εγγράφου. Χωρίς μάλιστα το Πωλητήριο έγγραφο να κάνει λόγο για τέτοια επιβάρυνση. Αντιθέτως, στον όρο 1 αυτού αναφέρεται ότι τα Διαμερίσματα είναι ελεύθερα, μεταξύ άλλων, εμπράγματων επιβαρύνσεων.
- Η προκαταβολή των €70.000 για το πωλητήριο έγγραφο πληρώθηκε στη βάση γραμματίου που συνήφθηκε μεταξύ των μερών 10 ολόκληρα χρόνια προηγουμένως της πώλησης, ήτοι το 2008 και χωρίς να παρουσιαστεί οποιοδήποτε αποδεικτικό τέτοιας είσπραξης.
- Ούτε προκύπτει ότι το υπόλοιπο του τιμήματος του πωλητηρίου εγγράφου, ήτοι €160.000 καταβλήθηκε από τη Δέσποινα Λιασή στον Πτωχεύσαντα εντός 2

χρόνων από τις 2.10.18, όπως προνοεί το πωλητήριο έγγραφο. Εάν υπήρχε τέτοιο στοιχείο, τιμολόγιο, απόδειξη ή οτιδήποτε που να επιμαρτυρεί την καταβολή ή είσπραξη του ποσού αυτού θα αναμένετο όπως ο Πτωχεύσαντας ή η Δέσποινα Λιασή να το παρουσιάσουν, κάτι που δεν έπραξαν.

Στη βάση των πιο πάνω, ικανοποιούμαι στο ισοζύγιο των πιθανοτήτων ότι η πώληση των Διαμερισμάτων δεν έγινε από τον Πτωχεύσαντα προς τη Δέσποινα Λιασή καλή τη πίστει και έναντι νόμιμου ανταλλάγματος.

Κατά δεύτερον, προχωρώ να εξετάσω εάν ο Πτωχεύσας και η Δέσποινα Λιασή κατάφεραν να αποδείξουν, στο ισοζύγιο των πιθανοτήτων, ότι κατά το 2018 που έγινε η διάθεση των διαμερισμάτων ο Πτωχεύσας:

- (α) ήταν ικανός να πληρώσει όλα τα χρέη του, μη λαμβάνοντας υπόψιν τα λεφτά που έλαβε ως αντιπαροχή των Διαμερισμάτων και
- (β) ότι το συμφέρον του Πτωχεύσαντα στα Διαμερίσματα μεταβιβάστηκε στον Διαχειριστή.

Φρονώ πως και στα δύο ερωτήματα η απάντηση είναι αρνητική. Το ότι το συμφέρον του Πτωχεύσαντα δεν μεταβιβάστηκε στον Διαχειριστή είναι δεδομένο, αφού δεν αποτέλεσε αντικείμενο αντιπαράθεσης μεταξύ των μερών. Ο Διαχειριστής δηλαδή δεν έλαβε €230.000 από την πώληση των διαμερισμάτων ή έστω €160.000 (αφού οι €70.000 ήταν ισχυριζόμενο χρέος οφειλόμενο στη Δέσποινα Λιασή από το 2008 βάσει γραμματίου) για να λογίσει έναντι της πτωχευτικής περιουσίας.

Ούτε όμως ο Πτωχεύσας ή η Δέσποινα Λιασή απέδειξαν το ισοζύγιο των πιθανοτήτων πως ο πρώτος ήταν ικανός να πληρώσει όλα τα χρέη του κατά το 2018 χωρίς τη συνδρομή των Διαμερισμάτων. Το γεγονός ότι ο Πτωχεύσας έχει, παραδεκτως, επ' ονόματι του το 1/3 μερίδιο ενός ακινήτου στον Τρυπιώτη, του οποίου η αξία είναι άγνωστη προς το Δικαστήριο, αφού ο Πτωχεύσας δεν παρουσίασε κανένα στοιχείο προς τούτο, δεν συνεισφέρει υπέρ του ικανότητάς του τελευταίου να αποπληρώσει τα χρέη του δίχως την ακύρωση της επίδικης μεταβίβασης. Η απλή τοποθέτησή του Πτωχεύσαντα στην ένορκη του δήλωση ότι το εν λόγω μερίδιο αξίζει €1.500.000 δεν μπορεί να αναχθεί σε γεγονός. Ο ίδιος είχε το βάρος να αποδείξει πως ήταν ικανός κατά το 2018 να πληρώσει όλα τα χρέη χωρίς τη συνδρομή των Διαμερισμάτων και δεν το κατόρθωσε. Εν πάση περιπτώσει, στις 11.09.2019 καταχωρίστηκε αίτηση πτώχευσης εναντίον του Πτωχεύσαντα, η οποία εγκρίθηκε στις 5.7.2022 και αυτός κηρύχθηκε σε πτώχευση, διότι δεν ήταν σε θέση να αποπληρώσει το εξ' αποφασεως χρέος του ημερ.9.2.2011 που ανέρχεται σε €436.800 πλέον τόκους και έξοδα. Αν προγενέστερα της αίτησης πτώχευσης ο Πτωχεύσας ήταν σε θέση ν' αποπληρώσει τα χρέη του χωρίς τη συνδρομή των Διαμερισμάτων, τότε δεν θα πτώχευε εξ αρχής.

Επομένως, θεωρώ πως ενώ ο Αιτητής απέδειξε στο ισοζύγιο των πιθανοτήτων πως η αγοραπωλησία των Διαμερισμάτων δεν έγινε καλή τη πίστει και έναντι καλού ανταλλάγματος, ο Πτωχεύσας και η Δέσποινα Λιασή απέτυχαν να αποσείσουν το βάρος που είχαν να αποδείξουν ότι ο Πτωχεύσας κατά τις 16.10.18 ήταν ικανός να πληρώσει όλα τα χρέη του χωρίς τη συνδρομή των Διαμερισμάτων και ότι το συμφέρον του στα Διαμερίσματα μεταβιβάστηκε στον Διαχειριστή.

Ε. Κατάληξη

Κατά συνέπεια, εκδίδεται διάταγμα ως το (Α) της αίτησης, με έξοδα υπέρ του Αιτητή - Διαχειριστή και εναντίον του Πτωχεύσαντα και της Δέσποινας Λιασή αλληλεγύως και/ή κεχωρισμένως, ως θα υπολογιστούν από την Πρωτοκολλητή και θα εγκριθούν από το Δικαστήριο.

(Υπ.).....

Μαρία Κ. Λοϊζου, Α.Ε.Δ.