



Γράφει η δικηγόρος Αθηνών ν Αναστασία Χρ. Μήλιου*

Αγωγή ΓΩΓΗ Τράπεζας για διάρρηξη δικαιοπραξίας και καταδολίευσης δανειστώ ν. Προϋποθέσεις για να είναι βάσιμη. Πότε απορρίπτεται...

Οι περισσότεροι δανειολήπτες είναι κάτοχοι ακινήτων. Τα ακίνητα αυτά, αποτελούν περιουσιακά στοιχεία, που πολλές φορές οι κάτοχοι τους επιθυμούν να μεταβιβάσουν στα παιδιά τους με γονική παροχή ή ακόμα και να πωλήσουν σε τρίτους.

Εφόσον οι δανειολήπτες δεν έχουν εξοφλήσει το δάνειο τους προς την τράπεζα, είναι πιθανόν να μην δύνανται να μεταβιβάσουν τα περιουσιακά τους στοιχεία σε τρίτους, χωρίς να κινδυνεύουν να εναχθούν από την τράπεζα για καταδολίευση δανειστώ ν. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβίβαση του ακινήτου ακυρώ νεται και αν ο δανειολήπτης είναι υπερήμερος και έχει γίνει καταγγελία του δανείου του, η τράπεζα μπορεί να προχωρήσει σε εκποίηση του ακινήτου που έχει μεταβιβάσει. Ποιες όμως είναι οι προϋποθέσεις για την διάρρηξη της δικαιοπραξίας;

Η δήλωση βούλησης που δεν έγινε στα σοβαρά παρά μόνο φαινομενικά αποκαλείται εικονική και είναι άκυρη, θεωρούμενη σαν να μην έγινε. Ειδικότερα, εικονική είναι η δήλωση βούλησης, για παράδειγμα κατά την μεταβίβαση ακινήτου με δωρεά, η οποία σε γνώ ση του δηλούντος (π.χ. δωρητή) δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, αλλά σκοπός αυτής είναι να δημιουργηθεί στους άλλους η εντύπωση μεταβολής της νομικής κατάστασης, (π.χ. η δωρεά του ακινήτου σε άλλον), χωρίς να υπάρχει στο δηλούντα πρόθεση τέτοιας πραγματικής μεταβολής (δηλ. το ακίνητο στην πράξη εξακολουθεί να του ανήκει). Σε αυτή δε την περίπτωση για την αντίστοιχη ακυρότητα της σύμβασης προϋποτίθεται γνώ ση της εικονικότητας από τον αντισυμβαλλόμενο του δηλούντος δηλαδή τον δωρεοδόχο. Έτσι, στην εικονικότητα μιας σύμβασης, ουσιώ δες στοιχείο είναι η γνώ ση και συμφωνία όλων των κατά το χρόνο της κατάρτισης της συμβαλλομένων για το ότι η σύμβαση που συνάφθηκε είναι εικονική και δεν παράγει έννομες συνέπειες. Για την εικονικότητα, δηλαδή, της δικαιοπραξίας, αρκεί το γεγονός ότι η δηλωθείσα βούληση των δικαιοπρακτούντων βαρύνεται με ελάττωμα, που συνίσταται στο ότι

δεν αποσκοπεί πράγματι στην παραγωγή των έννομων αποτελεσμάτων της δικαιοπραξίας που καταρτίζεται. Ως εκ τούτου, δεν είναι ανάγκη να προκύπτει ο σκοπός ή τα αίτια που οδήγησαν στην ελαττωματική αυτή δήλωση, ούτε αποτελεί προϋπόθεση για την ύπαρξη της ο δόλος του οφειλέτη στρεφόμενος κατά των δανειστών του ή γενικότερα πρόθεση εξαπατήσεως κάποιου τρίτου, αλλά ούτε και η ύπαρξη απαιτήσεως προγενέστερη της εικονικής εκποιήσεως. Η κατά τα ως άνω ακυρότητα της δικαιοπραξίας είναι απόλυτη, δηλαδή μπορεί να προταθεί από καθέναν που έχει έννομο συμφέρον. Έτσι οι τρίτοι, ιδίως οι δανειστές του δηλώσαντος, για τυχόν παραπλάνηση των οποίων καταρτίσθηκε η δικαιοπραξία αυτή, έχουν συμφέρον να αποκαλύψουν την ανυπαρξία της δικαιοπραξίας, προκειμένου να προχωρήσουν σε αναγκαστική εκτέλεση του ακινήτου που μεταβιβάσθηκε εικονικά, αφού τούτο δεν έπαψε να ανήκει στον τελευταίο, χωρίς να είναι αναγκαίο η απαίτηση τους να ανάγεται στο χρόνο καταρτίσεως της εικονικής δικαιοπραξίας ή της μεταγραφής αυτής ή σε προγενέστερο αυτού χρόνο, ούτε η καταρτισθείσα εικονική δικαιοπραξία να απέβλεπε στη ματαίωση ικανοποίησης της απαίτησης τους.

Περαιτέρω, για τη γέννηση της αξίωσης προς διάρρηξη καταδολιευτικής δικαιοπραξίας απαιτείται η συνδρομή των κατωτέρω προϋποθέσεων:

- α) απαίτηση του δανειστή κατά του οφειλέτη, γεννημένη κατά το χρόνο που ο τελευταίος επιχειρεί την απαλλοτρίωση (=μεταβίβαση περιουσιακού στοιχείου)
- β) απαλλοτρίωση από τον οφειλέτη περιουσιακού στοιχείου,
- γ) πρόθεση βλάβης των δανειστών,
- δ) γνώση του τρίτου υπέρ του οποίου η απαλλοτρίωση, και
- ε) αφερεγγυότητα του οφειλέτη, η οποία συντρέχει όταν η υπολειπόμενη εμφανής περιουσία τούτου δεν επαρκεί για την ικανοποίηση του δανειστή.

Μεταξύ των στοιχείων, που πρέπει να περιέχει η αγωγή διαρρήξεως, περιλαμβάνεται και η αξία του περιουσιακού στοιχείου που απαλλοτριώθηκε κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής, διότι η διάρρηξη δεν είναι αναγκαίως ολική, αλλά επέρχεται μόνον κατά το μέρος που ζημιώνεται ο δανειστής, αν δε το απαλλοτριωθέν έχει μεγαλύτερη αξία από την απαίτηση του δανειστή, η διάρρηξη είναι μερική και εκφράζεται σε ποσοστό αντίστοιχο με την αξία της απαιτήσεως του δανειστή προς την αξία του απαλλοτριωθέντος.

Στην εξεταζόμενη περίπτωση, η τράπεζα ισχυρίζεται, ότι χορήγησε δάνειο 25.000 ευρώ. Το 2009 το δάνειο εμφάνιζε χρεωστικό υπόλοιπο, ποσού 26.749,10 ευρώ, κατήγγειλε το δάνειο και κάλεσε με σχετική επιστολή τόσο τον πιστούχο όσο και την εγγυήτρια να το εξοφλήσουν, εντόκως. Στη συνέχεια εκδόθηκε διαταγή πληρωμής, που κοινοποιήθηκε και στην πρώτη εναγομένη με την κάτω από αυτή επιταγή προς εκτέλεση, με αποτέλεσμα, πέραν της ως άνω απαίτησης να της οφείλει συνολικά το ποσό των 27.860,10 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της επιταγής προς εκτέλεση και μέχρι την εξόφληση.

Την 24.4.2007, ενώ είχε γεννηθεί η ως άνω αξίωση της, η πρώτη εναγομένη μεταβίβασε λόγω γονικής στην δεύτερη εναγομένη - τέκνο της, την ψιλή κυριότητα μίας αποθήκης, μίας θέσης στάθμευσης και της κατοικίας τα οποία είχαν κατά το χρόνο κατάρτισης του ανωτέρω συμβολαίου εμπορική αξία 12.000 ευρώ, 6.000 ευρώ και 72.000 ευρώ αντίστοιχα. Ότι περαιτέρω την 4.6.2008, η πρώτη εναγομένη μεταβίβασε λόγω πώλησεως στην τρίτη εναγομένη - τέκνο της, την πλήρη

κυριότητα άλλου ακινήτου που είχε κατά το χρόνο κατάρτισης του ανωτέρω συμβολαίου εμπορική αξία 110.000 ευρώ . Η τράπεζα ισχυρίστηκε ότι αμφότερες οι ανωτέρω δικαιοπραξίες γονικής παροχής και πωλήσεως είναι άκυρες ως εικονικές διότι τα συμβαλλόμενα μέρη δεν επιδίωκαν την παραγωγή των εννόμων συνεπειών των συμβάσεων αυτών και δεν επεδίωκαν τη μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας και της πλήρους κυριότητας αντίστοιχα των ανωτέρω ακινήτων από τη πρώτη τη εναγομένη στη δεύτερη και τρίτη αντίστοιχα, αλλά καταρτίστηκαν εν γνώσει τους φαινομενικά. Ότι, επικουρικά, η πρώτη τη εναγομένη προέβη στην μεταβίβαση των προαναφερόμενων περιουσιακών στοιχείων της από χαριστική αιτία, καθώς και στην περίπτωση της δεύτερης μεταβίβασης δεν υπήρξε πράγματι πώληση, αλλά υποκρυπτόταν δωρεά, έχοντας ως σκοπό να ματαιώσει την ικανοποίηση της ανωτέρω ληξιπρόθεσμης, κατά τη συζήτηση της αγωγής, απαίτησης της ενάγουσας, καθόσον αυτή στερείται οποιασδήποτε άλλης εμφανούς περιουσίας, η οποία να επαρκεί για την ικανοποίηση της απαίτησης αυτής. Με βάση το ιστορικό αυτό, η ενάγουσα ζητεί κυρίως να αναγνωρισθεί η ακυρότητα των ως άνω δικαιοπρασιών λόγω εικονικότητας και να υποχρεωθούν η δεύτερη και τρίτη των εναγομένων να επιστρέψουν στην πρώτη τη εξ' αυτών τα εν λόγω ακίνητα προκειμένου να επανέλθουν αυτά στην περιουσία της τελευταίας. Επικουρικά δε ζητεί να απαγγελθεί υπέρ αυτής η διάρρηξη των ανωτέρω μεταβιβαστικών δικαιοπρασιών ως καταδολιευτικών των δικών της συμφερόντων και να υποχρεωθούν οι εναγόμενες να αποκαταστήσουν τα πράγματα στην πρότερα κατάσταση τους, ώστε να μπορέσει να προβεί σε αναγκαστική εκτέλεση επί των ως άνω ακινήτων προς ικανοποίηση της προαναφερόμενης αξίωσης της εναντίον της πρώτης των εναγομένων. Τέλος ζητεί να καταδικαστούν οι εναγόμενες στην καταβολή των δικαστικών εξόδων της.

Όμως, οι ως άνω συμβάσεις δεν καταρτίστηκαν φαινομενικά, όπως ισχυρίζεται η ενάγουσα, αλλά υπήρξε αληθινή πρόθεση προς μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας και της πλήρους κυριότητας των εν λόγω ακινήτων από την πρώτη τη εναγομένη προς τη δεύτερη και τρίτη, ήτοι υπήρξε πραγματική βούληση των συμβαλλομένων προς μεταβολή της νομικής κατάστασης των εν λόγω ακινήτων. Ο ισχυρισμός της ενάγουσας περί εικονικότητας των ανωτέρω μεταβιβάσεων και ότι η πραγματική βούληση των συμβαλλομένων ήταν να μην αποξενωθεί στην πραγματικότητα η πρώτη τη εναγομένη από την κυριότητα και διαχείριση των ακινήτων αυτών δεν κρίνεται βάσιμος. Ειδικότερα όσον αφορά την πρώτη τη εκ των παραπάνω συμβάσεων με την οποία μεταβιβάστηκε από την πρώτη τη στη δεύτερη εναγομένη η ψιλή κυριότητα των ακινήτων λόγω γονικής παροχής, αποδείχθηκε ότι αυτή έλαβε χώρα σε εκπλήρωση ιδιαίτερου ηθικού καθήκοντος προς την κόρη της και προς ενίσχυση της αυτοτέλειάς της, ενόψει του ότι κατά το χρόνο κατάρτισης αυτής ήταν 20 ετών και είχε αρχίσει να εργάζεται, ενώ σήμερα έχει ήδη δημιουργήσει την δική της οικογένεια. Μάλιστα, ο χρόνος κατά τον οποίο καταρτίστηκε η ως άνω συμβολαιογραφική πράξη θεωρήθηκε κατάλληλος ενόψει του ότι υπήρχε ιδιαιτέρως ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση σε πράξεις γονικής παροχής. Εξάλλου, το γεγονός ότι η πρώτη τη εναγομένη παρακράτησε για τον εαυτό της την επικαρπία των ανωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών, το οποίο είναι σύνηθες στη συναλλακτική πρακτική σε αντίστοιχες πράξεις, καταδεικνύει την πραγματική πρόθεση των συμβαλλομένων προς μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας των εν λόγω ακινήτων

προς την δεύτερη εναγομένη κόρη της. Σε διαφορετική περίπτωση, εάν επεδίωκαν να φέρεται τυπικά μόνο η τελευταία ως ιδιοκτήτρια αυτών με μοναδικό σκοπό να μη δύνανται οι δανειστές της πρώτης εναγομένης να ικανοποιηθούν από την περιουσία της, τότε η τελευταία θα είχε προβεί σε μεταβίβαση της πλήρους κυριότητας των εν λόγω ακινήτων, ώστε να μην υφίσταται φαινομενικά κανένα περιουσιακό στοιχείο στο όνομα της. Περαιτέρω, όσον αφορά την δεύτερη εκ των παραπάνω συμβάσεων με την οποία μεταβιβάστηκε από την πρώτη στη τρίτη εναγομένη η πλήρης κυριότητα διαμερίσματος αποδείχθηκε ότι αυτή έλαβε χώρα πράγματι λόγω πώλησεως καθώς υπήρξε καταβολή από την αγοράστρια, τρίτη εναγομένη, τιμήματος για την αγορά του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Συγκεκριμένα η τελευταία την 11.4.2008 έλαβε επ' ονόματι της δάνειο για την αγορά και αποπεράτωση της εν λόγω οριζόντιας ιδιοκτησίας, ύψους 104.000 ευρώ με προσημείωση υποθήκης επ' αυτής.

Το γεγονός ότι το τίμημα της ως άνω πώλησεως δεν εισπράχθηκε απευθείας από την πωλήτρια πρώτη εναγομένη αλλά καταβλήθηκε απευθείας σε τραπεζικό λογαριασμό προς εξόφληση δανείου, που είχε λάβει η τελευταία, δεν ανατρέπει τα ανωτέρω αλλά αντιθέτως επιβεβαιώνει την ύπαρξη τιμήματος και το ότι υπήρξε πράγματι πρόθεση των συμβαλλομένων για μεταβίβαση της πλήρους κυριότητας του εν λόγω ακινήτου από την πρώτη στη τρίτη εναγομένη. Η κρίση αυτή ενισχύεται και από το ότι ακόμη και μετά την ολοκλήρωση των άνω μεταβιβάσεων λάμβαναν χώρα καταβολές στο λογαριασμό που εξυπηρετούσε τη σύμβαση πίστωσης μεταξύ της ενάγουσας και του οφειλέτη, στοιχείο που καταδεικνύει ότι δεν υπήρξε με τις ανωτέρω μεταβιβάσεις η πρόθεση να αποξενωθεί η πρώτη εναγομένη μόνο φαινομενικά από τα άνω ακίνητα της προκειμένου να μην ικανοποιηθούν οι δανειστές της αλλά αντίθετα υπήρχε βούληση επέλευσης των συνεπειών που συνεπάγεται εκάστη των εν λόγω μεταβιβάσεων. Μετά τις παραδοχές αυτές η αγωγή κατά την κύρια βάση της (εικονικότητα) πρέπει να απορριφθεί ως ουσιαστικά αβάσιμη.

Αναστασία Χρ. Μήλιου

Δικηγόρος παρ'Εφέταις Αθηνών

Λεωφ. Μεσογείων 403, Αγία Παρασκευή

Τηλ. 213-0338950, 6945-028153

e-mail: natmil@otenet.gr, www.legalaction.gr

fb: Αναστασία Μήλιου