

(1990)

30 Νοεμβρίου, 1990

[ΠΙΚΗΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/οτές]

ΓΙΑΝΝΑΚΗΣ ΔΡΟΥΣΙΩΤΗΣ,

Εφεσείων,

v.

ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΙΕΡΩΝΥΜΙΔΗ,

Εφεσίβλητου.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7534).

Συμβάσεις — Παρανομία — Ο Περί Συμβάσεων Νόμος, Κεφ.149, άρθρο 23(α) και (β) — Ο Περί Δημοσίας Υπηρεσίας Νόμος, 1967 (Ν.33/67), άρθρο 64(2) — Σύγκρισή του με το άρθρο 63(2) — Σύμβαση πωλήσεως γης από ιδιώτη προς Δημόσιο υπάλληλο, ο οποίος δεν εξασφάλισε άδειαν εκ των προτέρων του Υπουργού Οικονομικών — Δεν είναι παράνομη. 5

Αποζημιώσεις — Παράβαση συμβάσεως πωλήσεως γης — Μέτρο — Η διαφορά μεταξύ της αγοραίας αξίας της γης και του τιμήματος αγοράς — Το τίμημα αγοράς δεν προστίθεται στην εν λόγω διαφοράν — Κρίσιμος χρόνος — Ο χρόνος της οριστικής διαρρηξέως της συμβάσεως. 10

Συνταγματικό Δίκαιο — Αιτιολογία Δικαστικών αποφάσεων — Τι Περιλαμβάνει — Σύνταγμα, άρθρο 30.2.

Έφεση — Ευρήματα πραγματικών γεγονότων — Αρχές, που διέπουν την επέμβαση του Εφετείου. 15

Η υπόθεση αυτή αφορά αποζημιώσεις για παράβαση συμφωνίας πωλήσεως 5 οικοπέδων και εξ αδιαιρέτου μεριδίου, που είχε συναφθεί ενωρίς το 1967, μεταξύ του εφεσεϊόντος και του εφεσιβλήτου. Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε την εκδοχήν του εφεσεϊόντος ότι η συμφωνία είχε ακυρωθεί με μεταγενέστερη προφορική συμφωνία. 20

Ο εφεσεϊών εξεπλήρωσε εν μέρει την συμφωνία, μεταβιβάζοντας κατά το 1975 τα 3 οικόπεδα. Τα υπόλοιπα δεν μπορούσαν να μεταβιβασθούν, διότι ήσαν υποθήκην και ο εφεσιβλήτος, που είχε ήδη πληρώσει το τίμημα πωλήσεως, δεν θέλησε να πληρώσει αυτός το χρέος. 25

Το πρωτόδικο Δικαστήριο ήρε ότι ο εφεσεϊών εξεδήλωσε ορι-

στικόν άρνηση μεταβιβάσεως κατά το 1978. Αφού καθόρισε την αγοραϊάν αξίαν των 3 οικοπέδων κατά τον εν λόγω χρόνο, προσέθεσε το τίμημα πωλήσεως στην εν λόγω αξίαν και επεδίκασε το άθροισμα, ως αποζημιώσεις.

5 Ο εφεσείων, μεταξύ άλλων, εισηγήθηκε ότι η σύμβαση είναι άκυρη, ως παράνομη, γιατί ο εφεσίβλητος ήταν δημόσιος υπάλληλος και δεν είχε πάρει άδειαν του Υπουργού Οικονομικών για απόκτηση των οικοπέδων. Παρεπονέθη επίσης ότι η απόφαση δεν ήταν επαρκώς αιτιολογημένη.

10 Το Ανώτατο Δικαστήριο, αποδεχόμενο εν μέρει την έφεση, αποφάσισε:

1. Η αιτιολογία δικαστικής αποφάσεως είναι συστατικό στοιχείο για την έγκυρη άσκηση της Δικαστικής λειτουργίας. Περιλαμβάνει την ανάλυση (όχι επανάληψη) της μαρτυρίας με σημείο αναφοράς τα επίδικα θέματα, την κατάληξη σε ευρήματα για το πραγματικό πλαίσιο της διαφοράς και την ετυμηγορίαν. Στην παρούσαν υπόθεση, καίτοι σύντομη, η απόφαση είναι αιτιολογημένη.

2. Οι διατάξεις του άρθρου 64 διαφέρουν ουσιωδώς από το άρθρο 63 του ν.33/67. Δεν απαγορεύει την απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας, δεν προσδιορίζει πότε πρέπει να δοθεί η άδεια του Υπουργού και η άδεια χορηγείται, εκτός εάν η κτήση συγκρούεται με τα καθήκοντα του υπαλλήλου. Η άδεια αφορά την κτήση και όχι την σύναψη συμβάσεως αγοράς γης. Εν πάση περιπτώσει η συμφωνία μεταξύ των εδώ διαδίκων έγινε πριν από την θέσπιση του νόμου.

3. Ο καθορισμός των αποζημιώσεων γίνεται κατά τον χρόνο διαρρήξεως της συμφωνίας. Όταν, όμως, υπάρχει βάσιμη προσδοκία ότι η σύμβαση θα εκτελεσθεί σε μεταγενέστερο χρόνο, ο χρόνος καθορισμού των αποζημιώσεων μετατοπίζεται στον χρόνο οριστικοποίησεως της προθέσεως του συμβαλλομένου για διάρρηξη της συμφωνίας.

Με βάση την αρχήν αυτήν το πρωτόδικο Δικαστήριο ορθά καθόρισε τον χρόνο στο 1978 και όχι στο 1975.

4. Το τίμημα αγοράς ήταν το μέσο της αποκτήσεως του δικαιώματος των αποζημιώσεων. Κακώς προσετέθη στο ποσό των αποζημιώσεων. Διατάσσεται η αφαίρεσή του απ' αυτές.

Η έφεση επιτυγχάνει εν μέρει. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

40 *Saab and another v. Holy Monastery Ay. Neophytos (1982) 1 C.L.R. 499.*

Psaras and another v. Republic (1987) 2 C.L.R. 132·

Papadopoulos v. Stavrou (1982) 1 C.L.R. 321·

Pioneer Candy Ltd. v. Tryfon and sons (1981) 1 C.L.R. 540·

Μιχαηλίδης v. Δημοκρατίας (1989) 2 Α.Α.Δ. 172·

Glamor Development v. Christodoulou (1984) 1 C.L.R. 444·

5

Frangos v. Prasino Libadhi (1978) 1 J.S.C. 48.

Iosifaki and 3 Others v. Ghani (1967) 1 C.L.R. 190·

Platritis and Co. v. Computer Patent (1988) 1 C.L.R. 135·

Johnson and another v. Agnew [1979] 1 All E.R. 883·

Markidou v. Kiliaris and Another (1983) 1 C.L.R. 392·

10

Xenophontos v. Tyrimou (1984) 1 C.L.R. 23·

County Personnel Ltd. v. Pulver and Co. [1987] 1 All E.R. 289.

Έφεση.

Έφεση από τον εναγόμενο κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Χρυσοστομής, Π.Ε.Δ. και Αναστασίου, Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 21 Νοεμβρίου, 1987 (Αρ. Αγωγής 938/86) με την οποία διατάχθηκε να πληρώσει στον ενάγοντα το ποσό των £14,428 για την αξία τριών οικοπέδων προς £4,326 το καθένα ως και την τιμή αγοράς του αντικείμενου της συμφωνίας ημερ. 3.2.1967. 20

Ε. Κωμοδρόμος, για τον εφεσεύοντα.

Τ. Παπαδόπουλος και Στ. Ιερωνυμίδης, για τον εφεσίβλητο.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής κ. Πικής. 25

ΠΙΚΗΣ, Δ: Με γραπτή συμφωνία ημερ. 3.2.67 ο εφεσίων (εναγόμενος), δικηγόρος από την Πάφο, συμφώνησε

- να μεταβιβάσει στον εφεσίβλητο (ενάγοντα), τότε ανώτερο λειτουργό και από το 1969 Διευθυντή του Κτηματολογίου, πέντε διαχωρισμένα σε χάρτη οικόπεδα, πλέον το μερίδιό του (1/2) σε τεμάχιο γης συνιδιόκτητο με τρίτο, τον κ. Δ.
- 5 Γεωργίου έναντι ανταλλάγματος £1,300.- ποσό το οποίο, όπως αναγράφεται στη συμφωνία, καταβλήθηκε σε μετρητά. Τα οικόπεδα αποτελούσαν μέρος ενιαίου κτήματος το οποίο αποκτήθηκε από τον εφεσείοντα και τον κ. Γεωργίου έναντι μικρού ποσού το 1963. Το κτήμα υποδιαιρέθηκε σε 14 οικόπεδα, τα οποία διαμοιράστηκαν μεταξύ των συνιδιοκτητών· επτά από αυτά περιήλθαν στην ιδιοκτησία του εφεσείοντα. Το αντικείμενο της συμφωνίας της 3.2.67 ήταν η πώληση των πέντε από τα επτά οικόπεδα, πλέον το μερίδιο του εφεσείοντα στο συνιδιόκτητο κτήμα. Η συμφωνία διελάμβανε ότι τα οικόπεδα θα μεταβιβάζονταν στον εφεσίβλητο ή σε νόμιμο αντιπρόσωπό του "... και απηλλαγμένων παντός νομικού ελαττώματος."
- 10
- 15

Στις 5.4.75 ο εφεσείων μεταβίβασε δύο από τα πέντε οικόπεδα και το μερίδιό του στο συνιδιόκτητο κτήμα σε μέλη της οικογένειας του εφεσίβλητου κατόπιν υπόδειξης του τελευταίου. Ως τιμή πώλησης καθορίστηκε η αξία των £100.- για κάθε οικόπεδο, αξία που συνταυτιζόταν με την τιμή αρχικής απόκτησης των οικοπέδων πλέον τα έξοδα οικοπεδοποίησης και δεν έρχεται απαραίτητως σε αντίθεση με τα δεδομένα για την τιμή αγοράς που καθορίζεται στη συμφωνία της 3.2.67. Ο εφεσείων αρνήθηκε τελικά να μεταβιβάσει τα υπόλοιπα τρία οικόπεδα, οπότε ο εφεσίβλητος ήγειρε στις 6.6.1986 την αγωγή, η απόφαση στην οποία προσβάλλεται με την παρούσα έφεση.

20

25

Ο εφεσείων ισχυρίστηκε ότι η σύμβαση του 1967 ακυρώθηκε με προφορική συμφωνία μεταξύ των μερών το 1969 και ότι η μεταβίβαση του 1975 δεν είχε ως λόγο την εκπλήρωση μέρους των υποχρεώσεων του βάσει της συμφωνίας· αλλά ανταπόκριση στις παρακλήσεις του εφεσίβλητου και κυρίως της συζύγου του η οποία τον ικέτευε, όπως λέχθηκε, να τους πωλήσει τα δύο οικόπεδα με ευνοϊκούς όρους προς μετριασμό της οικονομικής καταστροφής που υπέστησαν από την Τουρκική εισβολή. Η τιμή η

30

35

οποία δηλώθηκε ήταν πολύ χαμηλότερη, όπως ο εφεσείων ισχυρίστηκε, από εκείνη που καταβλήθηκε.

Αντίθετα, η εκδοχή του εφεσίβλητου ήταν ότι η μεταβίβαση της 5.4.1975 συνιστούσε εκπλήρωση μέρους των υποχρεώσεων του εφεσείοντα, βάσει της συμφωνίας της 3.2.67. Δεν ήταν εφικτή η μεταβίβαση και των άλλων τριών οικοπέδων την ίδια ημερομηνία, γιατί αυτά είχαν επιβαρυνθεί με υποθήκη για χρέος του εφεσείοντα. Το θέμα της εκπλήρωσης των υπόλοιπων υποχρεώσεων του εφεσείοντα της 3.2.67 είχε αφηθεί σε εκκρεμότητα ενόψει της απροθυμίας του εφεσίβλητου να αποπληρώσει το χρέος του εφεσείοντα για να καταστεί δυνατή η μεταβίβαση και των τριών άλλων οικοπέδων. Όμως το θέμα δεν έληξε, ούτε ο εφεσείων αποκήρυξε τις υποχρεώσεις του βάσει της σύμβασης του 1967. Ανέμενε ο εφεσίβλητος ότι με την πάροδο του χρόνου ο εφεσείων θα αποπλήρωνε το χρέος, οπότε θα εκπλήρωνε τις υποχρεώσεις του βάσει της συμφωνίας. Οι προσδοκίες ματαιώθηκαν οριστικά το 1986 με την εκδήλωση οριστικής άρνησης του εφεσίβλητου να μεταβιβάσει τα τρία οικοπέδα οπότε άγειρε την αγωγή που οδήγησε στην έφεση που τώρα πραγματευόμαστε.

Από τη μαρτυρία διεφάνη ότι από το 1978 ο εφεσείων είχε εκδηλώσει οριστική άρνηση να εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, γεγονός που έγινε κατανοητό από τον εφεσίβλητο και τον οδήγησε να αποταθεί σε δικηγόρο μέσω του οποίου προειδοποίησε τον εφεσείοντα για τη λήψη δικαστικών μέτρων.

Η μαρτυρία, η οποία είχε προσαχθεί στο πρωτόδικο δικαστήριο, δεν περιορίστηκε στις σχέσεις των διαδίκων μετά τη σύναψη της συμφωνίας της 3.2.67, αλλά είχε επεκταθεί και στα προηγηθέντα με αναφορά στο πλέγμα των σχέσεων των διαδίκων και στις συνθήκες απόκτησης του κτήματος το 1963. Το πρωτόδικο δικαστήριο δεν προέβη σε εκτίμηση και αξιολόγηση εκείνης της πτυχής της μαρτυρίας γιατί, όπως αναφέρει στην απόφαση, τα επίδικα θέματα προσδιορίστηκαν με βάση τη συμφωνία της 3.2.67 και τα γεγονότα που επακολούθησαν. Εκτός από τον ισχυ-

ρισμό ότι η συμφωνία του 1967 ακυρώθηκε, ο εφεσείων υποστήριξε ότι η σύμβαση κατέστη παράνομος βάσει των διατάξεων και των δύο εδαφίων του άρθρου 63 του Περί Δημοσίας Υπηρεσίας Νόμου του 1967 με τις οποίες (α) 5 δεν επιτρέπεται σε δημόσιο υπάλληλο "... όπως καταχρώμενος της θέσεώς του αποκτήσει αμέσως ή εμμέσως οιαδήποτε ακίνητο ιδιοκτησία" (εδάφιο 1), και (β) απαιτείται η έγκριση του Υπουργού Οικονομικών πριν την απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας από δημόσιο υπάλληλο· η οποία 10 παρέχεται κατά κανόνα, εκτός αν ο Υπουργός κρίνει ότι η απόκτηση του κτήματος συγκρούεται με τα δημόσια καθήκοντα του υπαλλήλου.

Το πρωτόδικο δικαστήριο, στη σχετικά σύντομη αλλά πολύ περιεκτική απόφασή του, προσδιόρισε με σαφήνεια 15 τα επίδικα θέματα, πραγματικά και νομικά, τα οποία απάντησε με αναφορά στη μαρτυρία (τα πραγματικά) και τις αρχές του δικαίου των συμβάσεων (τα νομικά). Μετά από συνεκτίμηση της μαρτυρίας και αξιολόγηση της αξιοπιστίας των μαρτύρων, το πρωτόδικο δικαστήριο έκρινε ότι 20 η σύμβαση της 3.2.1967 παρέμεινε ισχυρή και ότι η μεταβίβαση της 5.4.1975 συνιστούσε εκπλήρωση μέρους των συμβατικών υποχρεώσεων του εφεσείοντα που έθετε η συμφωνία. Η εκτέλεση του υπόλοιπου μέρους της συμφωνίας παρέμεινε σε εκκρεμότητα, ενόψει της επιβάρυνσης των 25 τριών οικοπέδων και της απροθυμίας του εφεσίβλητου να αποπληρώσει το χρέος του εφεσείοντα. Το δικαστήριο αποδέχτηκε την εκδοχή του εφεσίβλητου στο θέμα αυτό, καθώς και τη θέση του ότι ο εφεσείων κατά το χρόνο εκείνο δεν εκδήλωσε άρνηση αλλά απλώς αδυναμία να εκτελέσει τις υποχρεώσεις του, την οποία ο εφεσίβλητος εύλογα 30 έκρινε ως πρόσκαιρη. Η διαπίστωση αυτή καθιστούσε την προσδοκία του για εκπλήρωση των υποχρεώσεων του εφεσίβλητου σε μελλοντικό χρόνο δικαιολογημένη. Όμως η προσδοκία αυτή ήταν μάταιη και επομένως αδικαιολόγητη 35 μετά το 1978 όταν διεφάνη ότι η άρνηση του εφεσείοντα να εκπληρώσει το υπόλοιπο μέρος της συμφωνίας ήταν οριστική.

Καθοδηγούμενο από τις αρχές που προσδιορίζονται

και υιοθετούνται στην *Saab and Another v. Holy Monastery Ay. Neophytos**, αποσπάσματα από την οποία παρατίθενται στην απόφαση, το πρωτόδικο δικαστήριο κατέληξε ότι ο οριστικός χρόνος για τον προσδιορισμό των αποζημιώσεων για την διάρρηξη της συμφωνίας ήταν το 1978 και όχι το 1986, όπως εισηγήθηκε ο εφεσίβλητος ή το 1975 όπως υποστήριξε ο εφεσείων, αν βέβαια κρινόταν ότι ήταν υπόλογος για διάρρηξη της συμφωνίας της 3.2.67. Εξάλλου το δικαστήριο απέρριψε την εισήγηση ότι το άρθρο 63 του Ν.33/67 επέφερε την ακυρότητα της σύμβασης λόγω παρανομίας (illegality). Ο Περί Δημοσίας Υπηρεσίας Νόμος του 1967 θεσπίσθηκε στις 30.6.1967 και συνεπώς δεν τίθεται θέμα παράβασης των προνοιών του Ν.33/67 κατά το χρόνο της σύναψης της συμφωνίας.

Ελλείπει μαρτυρίας ότι ο εφεσίβλητος προσήλθε στη συμφωνία της 3.2.67 καταχρώμενος άμεσα ή έμμεσα τη θέση του, ο εφεσείων δεν μπορούσε εν πάση περιπτώσει να επικαλεσθεί, όπως σωστά υποδεικνύεται στην πρωτόδικη απόφαση, τις διατάξεις του εδαφίου 1 του άρθρου 63 του Ν.33/67.

Ως προς την επίκληση των διατάξεων του εδαφίου 2 του άρθρου 63 το πρωτόδικο δικαστήριο, και πάλι με αναφορά στις αρχές που διατυπώνονται σε άλλο κεφάλαιο της *Saab* ανωτέρω, αποφάσισε ότι αυτές δεν αποκλείουν την σύναψη συμφωνίας για την απόκτηση γης εκ μέρους δημοσίου υπαλλήλου. Το εδάφιο αποβλέπει, όπως αναφέρεται στην απόφαση, στην εύρυθμη λειτουργία της δημόσιας υπηρεσίας. Μη συμμόρφωση με τις διατάξεις του δεν επιφέρει την ακυρότητα της σύμβασης λόγω παράνομης πράξης με την έννοια που ενέχει ο όρος παράνομη συμφωνία στο άρθρο 23 του Περί Συμβάσεων Νόμου Κεφ. 149.

Τέλος το πρωτόδικο δικαστήριο απέρριψε το αίτημα για ειδική εκτέλεση λόγω της απουσίας των προϋποθέσεων που θέτει ο Περί Πωλήσεως Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νό-

* (1982) 1 C.L.R. 499.

5 μος Κεφ. 232 και απένειμε στον εφεσίβλητο αποζημιώσεις ίσες με (α) την αξία των τριών οικοπέδων το 1978 προς £4,376.- το καθένα και (β) την τιμή αγοράς του όλου αντικειμένου της συμφωνίας της 3.2.1967 δηλαδή £1,300.-, συνολικά £14,428.

10 Η έφεση στρέφεται τόσο εναντίον των ευρημάτων του πρωτόδικου δικαστηρίου όσο και εναντίον της ερμηνείας που έτυχαν οι πρόνοιες του άρθρου 63 του Ν.33/67. Επίσης αμφισβητείται η ορθότητα της απόφασης ως προς τον χρόνο καθορισμού των αποζημιώσεων. Η συμπερίληψη αφετέρου της τιμής αγοράς στις αποζημιώσεις επικρίνεται ως αυταπόδεικτη αντίφαση, την οποία ο εφεσείων κάλεσε το δικαστήριο να παραμερίσει εάν απορριφθούν οι άλλοι λόγοι της έφεσης.

15 Η απάντηση του εφεσίβλητου συνοψίζεται ως εξής: (α) Δεν έχουν καταδειχθεί λόγοι που να δικαιολογούν επέμβαση με τα ευρήματα του πρωτόδικου δικαστηρίου. Όχι μόνο η μαρτυρία, εισηγήθηκε, θα μπορούσε εύλογα να οδηγήσει στα ευρήματα του δικαστηρίου αλλά και ότι αποδοχή της αντίθετης εκδοχής θα συνιστούσε αφύσικη πλοκή γεγονότων. (β) Το άρθρο 63(2) του Ν.33/67 δεν αποβλέπει 20 στον προσδιορισμό της εγκυρότητας της συμφωνίας, η οποία συνάπτεται από δημόσιο υπάλληλο, αλλά στη ρύθμιση ενός τομέα δραστηριοτήτων των δημοσίων υπαλλήλων 25 χάριν της πρόπουσας τάξης στη δημόσια υπηρεσία όπως αποφασίστηκε από το πρωτόδικο δικαστήριο. (γ) Ορθά καθορίστηκε το 1978 ως χρόνος για τον καθορισμό των αποζημιώσεων, εκτίμηση η οποία συνάδει με τις αρχές της *Saab* όπως έκρινε το πρωτόδικο δικαστήριο.

30 Τα ευρήματα του δικαστηρίου αμφισβητούνται από τον εφεσείοντα για το λόγο ότι δεν τεκμηριώνονται με την ανάλυση της μαρτυρίας η οποία είχε προσαχθεί, γεγονός που τα καθιστά ακροσφαλή και υποκείμενα σε παραμερισμό. Η απόφαση του δικαστηρίου δε συνοψίζει, εισηγήθηκε 35 ο εφεσείων, με όση επιείκεια και αν κριθεί, τη μαρτυρία, σε βαθμό που να οριοθετεί το πλαίσió της και να επιτρέπει την σφαιρική αξιολόγησή της και την εξαγωγή συμπερασμάτων.

Αντίθετα ο εφεσίβλητος εισηγήθηκε ότι παρόλο που δεν γίνεται στην απόφαση εξονυχιστική αναφορά στη μαρτυρία, αυτή συνοψίζεται περιεκτικά και τίθεται η ουσία των διϊστάμενων εκδοχών. Λεπτομερέστερη αναφορά στη μαρτυρία θα φανέρωνε ακόμη πιο παραστατικά πόσο απίθανη ήταν η εκδοχή του ενάγοντα. 5

Το άρθρο 30.2 του Συντάγματος επιβάλλει την αιτιολόγηση των δικαστικών αποφάσεων ως συστατικό στοιχείο για την έγκυρη άσκηση της δικαστικής λειτουργίας. *Psaras and Another v. Republic**. Βλέπε επίσης *Neophytou v. Police***. Η αιτιολόγηση της δικαστικής απόφασης επιβάλλει την ανάλυση (όχι την επανάληψη) της μαρτυρίας με σημείο αναφοράς τα επίδικα θέματα, την κατάληξη σε ευρήματα για το πραγματικό πλαίσιο επίλυσης της διαφοράς καθώς και την ετυμηγορία του δικαστηρίου***. Η διάρθρωση της απόφασης επαφίεται στην κρίση του δικαστηρίου· δεν υπάρχει τύπος για την διατύπωση ή διαμόρφωση. Αυτή κρίνεται ως ενιαίο σύνολο και δεδομένου ότι είναι αιτιολογημένη εξετάζεται από το Εφετείο στο πλαίσιο της δευτεροβάθμιας δικαιοδοσίας του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Η απροθυμία του Εφετείου να διασαλεύσει τα ευρήματα του πρωτόδικου δικαστηρίου ως προς τα πρωτογενή γεγονότα αντανακλά το πλαίσιο του δικαστικού μας συστήματος που θέτει ως κριτή των γεγονότων το πρωτόδικο δικαστήριο. Το θέμα εξετάστηκε στην *Paradopoulos v. Stavrou*****. Η ανατροπή ευρημάτων αξιοπιστίας δικαιολογείται μόνο όταν αντιστρατεύονται την κοινή λογική (*Psaras* ανωτέρω, *Μιχαηλίδης ν. Δημοκρατίας******). 10
15
20
25

* (1987) 2 C.L.R. 132. 30

** (1981) 2 C.L.R. 195.

*** Βλ. μεταξύ άλλων *Pioneer Candy Ltd v. Tryfon and Sons* (1981) 1 C.L.R. 540.

**** (1982) 1 C.L.R. 321.

***** (1989) 2 A.A.Δ. 172 35

Στην προκειμένη υπόθεση διαπιστώνεται ότι και οι δύο εκδοχές είχαν παρατεθεί με σαφήνεια καθώς και η ουσία της μαρτυρίας, η οποία τείνει να τις υποστηρίξει. Τα ευρήματα του δικαστηρίου συναρτούνται με τη μαρτυρία και
 5 την κρίση του δικαστηρίου για την αξιοπιστία των μαρτύρων. Περαιτέρω οι εκατέρωθεν θέσεις εκτίθενται με ακρίβεια, όπως και η ουσία της επιχειρηματολογίας που προβλήθηκε προς υποστήριξή τους. Χωρίς δυσκολία καταλήγουμε ότι η απόφαση είναι αιτιολογημένη και επί-
 10 σης ότι δεν υπάρχει έδαφος για επέμβαση με τα ευρήματα αξιοπιστίας.

*ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 63(2) του Ν. 33/67**

Στην *Glamor Development v. Christodoulou***, αποφασίστηκε ότι οι διατάξεις του άρθρου 64 του Ν.33/67 καθι-
 15 στούν παράνομη κάθε σύμβαση που έχει ως αντικείμενο την προσφορά επ' αμοιβή εργασίας από δημόσιο υπάλληλο. Στο ίδιο συμπέρασμα και για τους ίδιους ουσιαστικά λόγους κατέληξε ενωρίτερα και το Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακος στην υπόθεση *Frangos v. Prasino Libadhi****.
 20 Κρίνουμε ότι η κατάληξη αυτή δικαιολογείται τόσο από το λεκτικό του άρθρου 64 όσο και από τους σκοπούς που επιδιώκεται να προάγει. Το εδάφ. 1 του άρθρου 64 ορίζει ότι το σύνολο του χρόνου δημοσίου υπαλλήλου τελεί στη διάθεση της Δημοκρατίας. Ενώ το εδάφιο 2 απαγορεύει
 25 κάθε επαγγελματική ή επιχειρηματική δραστηριότητα έξω από τον κύκλο εργασίας δημόσιου υπαλλήλου. Δυνάμει των προνοιών του άρθρου 64 επιβάλλεται ρητά απαγόρευση της προσφοράς εργασίας από δημόσιο υπάλληλο έξω από τα καθήκοντά του. Κατά λογική συνέπεια απαγορεύεται
 30 άμεσα και κάθε σύμβαση που έχει ως αντικείμενο την προσφορά υπηρεσιών από δημόσιο υπάλληλο. Συμφωνία η οποία απαγορεύεται από το νόμο ή οδηγεί στην κατα-

* Αντικαταστάθηκε με το Ν. 1/90.

** (1984) 1 C.L.R. 444.

35 *** (1978) 1 J.S.C. 48.

στρατήγησή του συνιστά παράνομη και επομένως άκυρη σύμβαση βάσει των παραγράφων (α) και (β) του άρθρου 23 του Περί Συμβάσεων Νόμου Κεφ. 149. Δυνάμει των διατάξεων της πρώτης επιφύλαξης του άρθρου 64(2) η προσφορά υπηρεσιών από δημόσιο υπάλληλο εκτός της δημόσιας υπηρεσίας μπορεί να επιτραπεί μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις εφόσον συγκατατίθεται η αρμόδια αρχή και το εγκρίνει ο Υπουργός των Οικονομικών, ο οποίος μπορεί να επιβάλει όρους βάσει της δεύτερης επιφύλαξης του ιδίου εδαφίου μεταξύ των οποίων και η κατάθεση κάθε ωφελήματος στο δημόσιο ταμείο. 5 10

Οι πρόνοιες του άρθρου 63(2) διαφέρουν ουσιωδώς από εκείνες του άρθρου 64. Πρώτο, δεν απαγορεύεται η απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας από δημόσιο υπάλληλο. Δεύτερο, δεν τίθεται χρονικός περιορισμός ως προς την εξασφάλιση της άδειας, η οποία μπορεί να εξασφαλισθεί σε οποιοδήποτε χρόνο πριν τη μεταβίβαση. Τρίτο, όπως ρητά ορίζει ο νόμος, η άδεια χορηγείται κατά κανόνα με μόνη εξαίρεση την περίπτωση στην οποία διαπιστώνεται ότι η απόκτηση της γης συγκρούεται με τα καθήκοντα του δημόσιου υπαλλήλου. 15 20

Στην προκείμενη περίπτωση δεν μπορεί να τεθεί θέμα παρανομίας κατά το χρόνο σύναψης της συμφωνίας δεδομένου ότι αυτή συνομολογήθηκε πριν τη θέσπιση του Ν.33/67. Θέμα παρανομίας θα μπορούσε θεωρητικά να τεθεί μόνο ως προς την εκτέλεση της σύμβασης δηλαδή κατά τον χρόνο εκτέλεσης του επίμαχου μέρους της συμφωνίας, γεγονός το οποίο δεν είχε εγερθεί ενόψει της διάρρηξης της συμφωνίας από τον εφεσείοντα. 25

Το πρωτόδικο δικαστήριο κατέληξε ότι η άδεια, η οποία απαιτείται από τις διατάξεις του άρθρου 63(2) μπορεί εύλογα να παραλληλισθεί με την άδεια που απαιτείται από αλλοδαπό για την απόκτηση γης. Η άδεια όπως αποφασίστηκε στην *Andriani A. Iosifakis and 3 others v. Mohammed Abdul Ghani** και όπως επεξηγείται στην *Saab*, 30 35

* (1967) 1 C.L.R. 190.

- απόσπασμα από την οποία παρατίθεται στην απόφαση του πρωτόδικου δικαστηρίου, δεν αποτελεί προϋπόθεση για την εγκυρότητα σύμβασης πώλησης γης σε αλλοδαπό, η δε παράλειψη εξασφάλισής της κατά τον χρόνο καταρτισμού της συμφωνίας δεν καθιστά τη συμφωνία παράνομη, ούτε επιφέρει την ακυρότητά της. Δεν είναι αναγκαίο να επεκταθούμε στις αρχές και κριτήρια που διέπουν την νομιμότητα σύμβασης, θέμα το οποίο εξετάστηκε και στην πρόσφατη απόφαση *Platritis and Co v. Computer Patent**.
- 5
- 10 Περιοριζόμεθα στο να διατυπώσουμε τη συμφωνία μας με την προσέγγιση του πρωτόδικου δικαστηρίου ως προς τη θεώρηση των διατάξεων του άρθρου 63(2) και τον κατ'εξοχή ρυθμιστικό τους χαρακτήρα των σχέσεων δημοσίου υπαλλήλου με την προϊσταμένη αρχή. Και αυτός ο λόγος
- 15 της έφεσης κρίνεται ανεδαφικός.

ΘΕΜΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΩΝ

- Στην *Saab*, το σκεπτικό της οποίας υιοθετήθηκε από το πρωτόδικο δικαστήριο αποφασίστηκε ότι ο καθορισμός των αποζημιώσεων κατά τον χρόνο που σημειώνεται η
- 20 διάρρηξη συμφωνίας δεν αποτελεί απαρέγκλιτο κανόνα. Η βασική αρχή δικαίου που διέπει τον καθορισμό των αποζημιώσεων είναι εκείνη της αποκατάστασης η οποία επιβάλλει την αποκατάσταση του αθώου μέρους στη θέση την οποία θα απελάμβανε εάν δεν επεσυνέβαινε η διάρρηξη
- 25 της συμφωνίας. Ο καθορισμός της αποζημίωσης κατά το χρόνο της διάρρηξης της συμφωνίας αποτελεί τον κανόνα εφόσον οριστικοποιείται η σχέση των μερών και η ζημιά του ενάγοντος αποκρυσταλλώνεται δηλαδή υφίστα-νται όλα τα στοιχεία για τον καθορισμό της. Όταν όμως
- 30 συντρέχουν βάσιμοι λόγοι, οι οποίοι δικαιολογούν την προσδοκία ότι η σύμβαση θα εκτελεσθεί σε μεταγενέστερο χρόνο και η σημειωθείσα διάρρηξη δεν υποδηλώνει οριστική αποκήρυξη της συμφωνίας από τον εναγόμενο, ο χρόνος καθορισμού της αποζημίωσης μπορεί να μετατοπι-
- 35 σθεί σε μεταγενέστερο στάδιο, σε χρόνο κατά τον οποίο

* (1988) 1 C.L.R. 135.

οριστικοποιείται η πρόθεση του συμβαλλόμενου για διάρρηξη της συμφωνίας.

Οι αρχές που διατυπώνονται και υιοθετούνται στην *Saab* αντανakλούν τις αρχές του αγγλικού δικαίου στο θέμα του καθορισμού των αποζημιώσεων (*Johnson and another v. Agnew**) και απηχούνται και σε μεταγενέστερες αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου. Βλ. *Markidou v. Kiliaris and Another***, *Xenophontos v. Tyrimou****. Στην απόφαση του αγγλικού εφετείου *County Personnel Ltd v. Pulver and Co***** επαναλαμβάνεται ότι ο κανόνας για τον καθορισμό των αποζημιώσεων κατά τον χρόνο που σημειώνεται η διάρρηξη δεν πρέπει να εφαρμόζεται μηχανικά ανεξάρτητα από τα δεδομένα της συγκεκριμένης υπόθεσης.

Στην προκείμενη περίπτωση δεν υπήρχε διαχρονικό αλλά πρόσκαιρο κώλυμα στη μεταβίβαση των τριών οικοπέδων, η άρση του οποίου θα επέτρεπε στον εφεσείοντα να εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις έναντι του εφεσίβλητου. Ούτε ο εφεσείων εκδήλωσε το 1975 πρόθεση για αποκήρυξη των υποχρεώσεών του βάσει της συμφωνίας, τις οποίες μάλιστα εξέφρασε πρόθεση να εκπληρώσει εάν ο εφεσίβλητος χρηματοδοτούσε την αποπληρωμή του χρέους του. Η προσδοκία του εφεσίβλητου για εκτέλεση της συμφωνίας εκ μέρους του εφεσείοντα σε μεταγενέστερο χρόνο ήταν κάτω από τις συνθήκες της συγκεκριμένης υπόθεσης εύλογη και η αναμονή του δικαιολογημένη, όπως ορθά έκρινε το πρωτόδικο δικαστήριο, μέχρι το 1978. Κατά το χρόνο εκείνο διεφάνη, κατά τρόπο οριστικό, η άρνηση του εφεσείοντα να εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, οπότεν αποκρυσταλλώθηκε και η ζημιά την οποία θα υφίστατο ο εφεσίβλητος.

* [1979] 1 All E.R. 883.

** [1983] 1 C.L.R. 392

*** [1984] 1 C.L.R. 23.

**** [1987] 1 All E.R. 289.

- Καταλήγουμε ότι το πρωτόδικο δικαστήριο ορθά επέλεξε το 1978 ως τον χρόνο καθορισμού των αποζημιώσεων. Περαιτέρω το πρωτόδικο δικαστήριο εύλογα μπορούσε να καταλήξει με τη μαρτυρία που είχε ενώπιόν του, ότι η αξία του κάθε οικοπέδου κατά τον κρίσιμο χρόνο ήταν £4,376.-

ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΩΝ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΩΝ

- Η προσθήκη στο ποσό των αποζημιώσεων της τιμής απόκτησης του όλου αντικειμένου της σύμβασης της 3.2.1967, δηλαδή του ποσού των £1,300.-, οφείλεται σε νομικό σφάλμα του πρώτοδικου δικαστηρίου. Η αποκατάσταση του εφεσίβλητου συνεπληρώθη με την παροχή αποζημίωσης ίσης προς την αξία των τριών οικοπέδων το 1978. Η τιμή η οποία καταβλήθηκε για την αγορά τους, μέρος του ποσού των £1,300.- ήταν το μέσο για την απόκτηση του δικαιώματος διεκδίκησης αποζημιώσεων. Η προσθήκη του ποσού των £1,300.- οδηγεί στην απόδοση αποζημιώσεων μεγαλύτερων από εκείνες τις οποίες υπέστη ο εφεσίβλητος. Το ποσό αυτό θα αφαιρεθεί από την απόφαση του δικαστηρίου η οποία και θα τροποποιηθεί αναλόγως. Το ποσό του εξ αποφάσεως χρέους του εφεσίοντα υποβιβάζεται σε £13,128.-, και στο βαθμό αυτό η έφεση επιτρέπεται.

- Έχοντας υπόψη το αποτέλεσμα της έφεσης, δηλαδή ότι επιτυγχάνει μόνο μικρό μέρος της, δεν θα εκδοθεί διαταγή ως προς τα έξοδα.

Η έφεση επιτρέπεται εν μέρει, όπως καθορίζεται πιο πάνω.

Δεν εκδίδεται διαταγή για τα έξοδα.