

8 Μαΐου, 1992

[Α. ΛΟΙΖΟΥ, Π., ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ/στές]

ΛΟΥΚΗΣ Σ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΔΗΣ,

Εφεσείων-Εναγόμενος,

v.

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥ ΣΑΒΒΙΔΗ,

Εφεσίβλητου-Ενάγοντος.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7879).

Κτηματομεσίτης — Συμφωνία μεταξύ κτηματομεσίτη και πωλητή —  
 Εξεύρεση αγοραστή και ενέργειες του κτηματομεσίτη για την επί-  
 τευξη της συμφωνίας — Οι τελικές διαπραγματεύσεις και συμφω-  
 νία διεξήχθησαν απευθείας μεταξύ του πωλητή και του αγοραστή  
 χωρίς την παρουσία του κτηματομεσίτη — Εφόσον κρίνεται ότι η  
 συμφωνία ήταν το άμεσο αποτέλεσμα των ενεργειών του κτηματο-  
 μεσίτη, αυτός δικαιούται να πληρωθεί την προμήθειά του.

Έφεση — Ευρήματα αξιοπιστίας του πρωτόδικου Δικαστηρίου — Το  
 εφετείο δεν επεμβαίνει παρά μόνο αν αυτά αντιστρατεύονται την  
 κοινή λογική ή έρχονται σε αντίθεση με αδιαμφισβήτητα μέρη της  
 μαρτυρίας.

Ο εφεσίβλητος, που ήταν επαγγελματίας κτηματομεσίτης,  
 αξίωσε με αγωγή του εναντίον του εφεσελέοντα ποσό ΛΚ3.000 που  
 αντιπροσώπευε την προμήθεια του από την πώληση δύο οικοπέ-  
 δων του εφεσελέοντα προς την εταιρεία Γεώργιος Λόρδος και Υιοί  
 Λτδ έναντι ποσού ΛΚ109.000, που, κατά τον ισχυρισμό του εφεσί-  
 βλητου, είχε πραγματοποιηθεί σαν αποτέλεσμα των δικών του  
 ενεργειών σαν κτηματομεσίτη. Ενώπιον του Δικαστηρίου υπήρχαν  
 δύο αλληλοσυγκρουόμενες εκδοχές. Το πρωτόδικο Δικαστήριο,  
 μετά από εξέταση και ανάλυση της μαρτυρίας, δέχθηκε την εκδοχή  
 του εφεσίβλητου και βρήκε ότι μεταξύ των διαδίκων είχε συναφθεί  
 συμφωνία για εξεύρεση αγοραστή των δύο οικοπέδων κατά τον Δε-  
 κέμβριο 1987, ότι ο εφεσίβλητος εισήξε τον αγοραστή και έκαμε  
 ενέργειες προς την πλευρά του αγοραστή για να επιτευχθεί η συμ-  
 φωνία, και ότι οι τελικές διαπραγματεύσεις και συμφωνία έγιναν  
 μεταξύ του πωλητή και του αγοραστή απευθείας χωρίς την παρου-  
 σία του εφεσίβλητου. Παρ'όλα αυτά το πρωτόδικο Δικαστήριο  
 έκρινε ότι η πώληση ήταν το άμεσο αποτέλεσμα των ενεργειών του  
 εφεσίβλητου και γι' αυτό επιδίκασε υπέρ του ποσό ΛΚ3.000 σαν  
 προμήθεια για την πιο πάνω πώληση. Κατ' έφεση ο εφεσείων προ-  
 σέβαλε κυρίως τα ευρήματα αξιοπιστίας του πρωτόδικου Δικαστη-  
 ρίου.

Αποφασίσθηκε ότι:

(α) Η αξιολόγηση της μαρτυρίας αναφορικά με την αξιοπιστία των μάρτύρων είναι καθαρά θέμα του πρωτόδικου Δικαστηρίου και το Εφετείο επεμβαίνει μόνο όταν αυτά αντιστρατεύονται την κοινή λογική ή έρχονται σε αντίθεση με αδιαμφισβήτητα μέρη της μαρτυρίας. Στην παρούσα περίπτωση κανείς λόγος δεν συνέτρεχε για επέμβαση του Εφετείου στα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου. 5

(β) Εφόσον είχε αποδειχθεί η ύπαρξη συμφωνίας μεταξύ των διαδίκων και ότι η πώληση στον αγοραστή ήταν το άμεσο αποτέλεσμα των ενεργειών του εφεσίβλητου προς τον αγοραστή, ο εφεσίβλητος είχε εκτελέσει την εντολή που του είχε δοθεί και έτσι edikαιούτο την προμήθειά του. 10

*Η έφεση απορρίφθηκε με έξοδα.*

Υποθέσεις που αναφέρθηκαν: 15

*Pitoullos v. Ευγενίου, (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 691.*

*Orphanides v. Michaelides (1967) 1 C.L.R.. 309.*

*Burchell v. Gowrie and Blockhouse Collieries Ltd [1910] A.C. 614.*

*J.F. Aho et Fils v. Photiades & Co (1968) 1 C.L.R. 477.*

*Schilza v. Pambolos (1979) 1 C.L.R. 373. 20*

**Έφεση.**

Έφεση από τον εναγόμενο κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Αρέστης, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 31.3.1989 (Αρ. Αγωγής 4681/88) με την οποία εκδόθηκε απόφαση για ποσό £3.000.- υπέρ του ενάγοντα και εναντίον του εναγομένου σε αξίωση για προμήθεια μεσιτείας 3% αναφορικά με την πώληση δύο οικοπέδων. 25

*Χ. Σταυράκης, για τον εφεσείοντα.*

*Π. Αγγελίδης, για τον εφεσίβλητο.*

*Cur. adv. vult. 30*

**Α. ΛΟΙΖΟΥ:** Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής κ. Χατζητσαγγάρης.

5 ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, Δ.: Η παρούσα έφεση στρέφεται εναντίον της απόφασης του πρωτόδικου Δικαστηρίου με την οποία εκδόθηκε απόφαση για ποσό £3.000.- υπέρ του ενάγοντα και εναντίον του εναγομένου σε αξίωση για προμήθεια μεσιτείας 3% αναφορικά με την πώληση δύο οικοπέδων.

10 Η θέση του ενάγοντα, ο οποίος είναι κτηματομεσίτης, είναι ότι κατά ή περί τις 17.12.87 συμφώνησε με τον εναγόμενο να εξεύρει έτοιμο και πρόθυμο αγοραστή για τα πιο πάνω οικοπέδα και ότι σε τέτοια περίπτωση θα πληρωνόταν τη συνήθη προμήθεια του 3% για τις υπηρεσίες του. Ο ενάγων ισχυρίζεται περαιτέρω ότι εξεύρε σαν αγοραστή των οικοπέδων την εταιρεία Γεώργιος Λόρδος και Υιοί Ατδ., στην οποία και πωλήθηκαν τελικά τα οικοπέδα 15 για £109.000.-.

Ο εναγόμενος αρνείται ότι έκαμε συμφωνία με τον ενάγοντα αναθέτοντας του την εξεύρεση αγοραστή και ισχυρίζεται ότι η πώληση των οικοπέδων έγινε με δικές του προσπάθειες.

20 Εκτός από τους δύο διάδικους, οι οποίοι υποστήριξαν τις θέσεις τους, η μόνη άλλη μαρτυρία που δόθηκε ήταν εκείνη του Δημήτρη Ευαγγέλου, υπαλλήλου της εταιρείας Γεώργιος Λόρδος και Υιοί Ατδ., σαν μάρτυρα για τον ενάγοντα. Ο μάρτυρας αυτός είπε ότι τα προαναφερθέντα 25 οικοπέδα τα είχε προσφέρει στην εταιρεία του για αγορά ο ενάγων κατά τον Δεκέμβρη του 1987, και ότι μετά από διάφορες επαφές της εταιρείας στο γραφείο του ενάγοντα, η εταιρεία τα αγόρασε τον Απρίλιο του 1987 για £109.000.-. Από την όλη τους συνεργασία ο μάρτυρας σχημάτισε την εντύπωση ότι ο ενάγων ενεργούσε εκ μέρους 30 του εναγομένου.

35 Η μαρτυρία του ενάγοντα είναι ότι ο εναγόμενος του είχε αναθέσει σε τηλεφωνική τους επικοινωνία την εξεύρεση αγοραστή για τα οικοπέδα και ότι ακολούθησαν και άλλες τηλεφωνικές επαφές κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων.

Ο εναγόμενος στη δική του μαρτυρία ισχυρίστηκε ότι ουδέποτε είχε οποιαδήποτε σχέση με τον ενάγοντα αν και δέχθηκε ότι είχαν δύο τηλεφωνικές επικοινωνίες, η θέση του ήταν ότι όταν ο ενάγων αναφέρθηκε στην εταιρεία Λόρδος σαν προτιθέμενο αγοραστή λέγοντας του ότι ήταν 5 κτηματομεσίτης, ο εναγόμενος του είπε ότι δεν του είχε αναθέσει την πώληση των οικοπέδων. Ο εναγόμενος ισχυρίστηκε περαιτέρω ότι τις διαπραγματεύσεις με την εταιρεία Λόρδος τις έκανε ο ίδιος και ότι τελικά η πράξη έκλεισε για £109.000.- χωρίς την παρουσία του ενάγοντα. 10

Το πρωτόδικο δικαστήριο αφού αναφέρθηκε και ανέλυσε σε έκταση τη μαρτυρία κατάληξε στο συμπέρασμα ότι ο ενάγων και ο μάρτυρας του έλεγαν την αλήθεια και για το λόγο αυτό προτίμησε τη μαρτυρία του αντί εκείνης του εναγομένου. Ο πρωτόδικος δικαστής προχώρησε και 15 δικαιολόγησε την άποψή του αυτή με βάση τη μαρτυρία ενώπιόν του. Συγκεκριμένα και με βάση την κατάληξή του, το Δικαστήριο έκανε το εύρημα ότι, πράγματι υπήρξε συμφωνία μεταξύ του ενάγοντα και του εναγομένου για την 20 εξεύρεση αγοραστή των οικοπέδων του με προμήθεια 3% και περαιτέρω ότι ο ενάγων εισήξε τον αγοραστή εταιρεία Γεώργιος Λόρδος και Υιοί Λτδ στον εναγόμενο.

Ο ουσιαστικός λόγος της έφεσης είναι ότι το πρωτόδικο δικαστήριο εσφαλμένα δέχτηκε τη μαρτυρία του ενάγοντα αντί εκείνη του εναγομένου και λανθασμένα αποφάσισε ότι η εν λόγω μαρτυρία αποδείκνυε την ύπαρξη της 25 ισχυριζόμενης συμφωνίας σε σχέση και με τα δικόγραφα.

Η αξιολόγηση της μαρτυρίας είναι καθαρά θέμα του πρωτόδικου δικαστηρίου και κατά κανόνα το εφετείο δεν επεμβαίνει. 30

Στην υπόθεση *Μόδεστος Πίτσιλλος ν. Δημητράκη Ευγενίου*, (1989) 1 Α.Α.Δ. (Ε) 691, ο Δικαστής κ. Πιχής αναφέρει τα ακόλουθα:

"Οι υπόλοιποι λόγοι της έφεσης στρέφονται ουσιαστικά εναντίον των ευρημάτων αξιοπιστίας του πρωτό- 35

δικου Δικαστηρίου. Στο δικαιϊκό μας σύστημα η ευθύνη για τη διαπίστωση των γεγονότων ανήκει κατ' εξοχή στο πρωτόδικο Δικαστήριο το οποίο έχει την ευκαιρία να ακούσει τους μάρτυρες και να εκτιμήσει την αξιοπιστία τους στα πλαίσια της ζωντανής ατμόσφαιρας της δίκης (*Paradopoulos v. Stavrou* (1982) 1 C.L.R. 321). Μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις δικαιολογείται η επέμβαση του Εφετείου στα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου. Η ευθύνη για τον προσδιορισμό των γεγονότων ενόψει συγκρουόμενων εκδοχών βαρύνει το πρωτόδικο Δικαστήριο. Η επέμβαση του Εφετείου στα ευρήματα του πρωτόδικου Δικαστηρίου δικαιολογείται μόνο όταν αυτά αντιστρατεύονται την κοινή λογική ή έρχονται σε αντίθεση με αδιαμφισβήτητα μέρη της μαρτυρίας (βλέπε, μεταξύ άλλων, *Fournides v. The Republic* (1986) 2 C.L.R. 73, *Psaras & Another v. The Republic* (1987) 2 C.L.R. 132)."

Στην προκείμενη περίπτωση δεν θεωρούμε ότι τα ευρήματα του πρωτόδικου δικαστηρίου αντιστρατεύονται την κοινή λογική ή έρχονται σε αντίθεση με αδιαμφισβήτητα μέρη της μαρτυρίας, ώστε να δικαιολογείται οποιαδήποτε επέμβασή μας.

Αναφορικά με τη νομική πτυχή του θέματος συμφωνούμε με την ανάλυση των αρχών όπως πηγάζουν από τη νομολογία στην οποία έχει αναφερθεί το πρωτόδικο δικαστήριο, θεωρούμε ότι:

(α) Πράγματι αποδείχτηκε η ύπαρξη της ισχυριζόμενης συμφωνίας μεταξύ ενάγοντα και εναγομένου, και

(β) Οτι η πώλησή στην εταιρεία Γεώργιος Λόρδος και Υιοί Λτδ ήταν το αποτέλεσμα των ενεργειών του ενάγοντα μεταξύ του εναγομένου και του αγοραστή. Σαν αποτέλεσμα ο ενάγων εκτέλεσε την εντολή που του ανατέθηκε και έτσι edικαιούτο την προμήθεια του.

Στην υπόθεση *Stelios P. Orphanidés v. Vyron K. Michaelides* (1967) 1 C.L.R. 309, αναφέρεται στη σελίδα

317 το εξής απόσπασμα από την απόφαση του Lord Atkinson στην υπόθεση *James T. Burchell v. Gowrie and Blockhouse Collieries Ltd* (1910) A.C. 614 Privy Council:

"It was admitted that, in the words of Erle C.J. in *Green v. Bartlett*, "if the relation of buyer and seller is really brought about by the act of the agent, he is entitled to commission although the actual sale has not been effected by him". Or in the words of the later authorities, the plaintiff must show that some act of his was the *causa causans* of the sale (*Tribe v. Taylor*) or was an efficient cause of the sale (*Millar v. Radford*)".

Εξάλλου στην υπόθεση *J.F. Aho et Fils and another v. Photos Photiades & Co* (1968) 1 C.L.R. 477 γίνεται αναφορά στην υπόθεση *Orphanides v. Michaelides* (ανωτέρω) και παρατίθεται στη σελίδα 494 το πιο κάτω απόσπασμα από το σύγγραμμα *Pollock and Mulla's Indian Contract and Specific Relief Acts*, 8η έκδοση σελίς 679:

"But in order to establish a claim for commission the agent must show that the transaction in respect of which the claim is made was a direct result of his agency. It is not sufficient to show that the transaction would not have been entered into but for his introduction. He must go further and show that the introduction was the direct cause of the transaction."

Η άποψη αυτή δεν επηρεάζεται από το γεγονός ότι μεσολάβησε ένα χρονικό διάστημα μεταξύ της αρχικής εισαγωγής του αγοραστή από τον ενάγοντα και της πώλησης *Lella Sofocli Schiza v. Charalambos Pambolos* (1979) 1 C.L.R. 373.

Για τους πιο πάνω λόγους η έφεση απορρίπτεται με έξοδα εναντίον του εφεσείοντα-εναγομένου.

*Η έφεση απορρίπτεται με έξοδα.*