

10 Οκτωβρίου, 1994

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

ΣΟΛΩΝ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ,

Εφεσείων,

v.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ LEVEL TACHCAVS LTD.,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8850)

- 
- Σύμβαση — Καθορισμός χρόνου εκπλήρωσης των υποχρεώσεων συμβαλλόμενου μέρους — Δύναται να καθορισθεί με αναφορά στη γένεση ορισμένου γεγονότος αντί με αναφορά σε συγκεκριμένη ημερομηνία — Σύμβαση για την πώληση οικοπέδων — Όρος στη σύμβαση ότι η μεταβίβαση θα ελάμβανε χώρα μόλις εκδοθούν ξεχωριστοί τίτλοι από το Κτηματολόγιο — Η σύμβαση καθόριζε το χρόνο εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του πωλητή και δεν μπορούσε να θεωρηθεί ότι η εκπλήρωση αυτή έπρεπε να είχε γίνει μέσα σε εύλογο χρόνο, σύμφωνα με το άρθρο 46 του περί Συμβάσεως Νόμου, Κεφ. 149. 5
- Έφεση — Πρόσμειξη από το πρωτόδικο Δικαστήριο νομικού ζητήματος με θέμα αξιοπιστίας μάρτυρα — Λανθασμένη καθοδήγηση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ως προς το νομικό ζήτημα, οδήγησε στο να κριθεί αναξιόπιστο μέρος της μαρτυρίας μάρτυρα — Διατάχθηκε επανεκδίκαση. 10
- Με γραπτή σύμβαση πώλησης ημερομηνίας 15.1.69, ο εφεσείων αγόρασε από την εφεσιβλήτη αντί ποσού £6.000 δύο οικοπέδα στο Στρόβολο, που θα προέκυπταν από διαχωρισμό στον οποίο προέβιαινε η εφεσιβλήτη. Η σύμβαση προέβλεπε ότι η μεταβίβαση θα γινόταν αμέσως μόλις εκδίδονταν ξεχωριστοί τίτλοι για τα οικοπέδα από το Κτηματολόγιο. Ο εφεσείων πλήρωσε £1.500 σαν προκαταβολή. Λόγω δυσκολιών, η απόκτηση άδειας διαχωρισμού των οικοπέδων, δεν κατέστη δυνατή παρά μόνο το 1988. Ο εφεσείων ισχυρίσθηκε ότι μέχρι το 1988 η εφεσιβλήτη, μέσω του διευθυντή της, τον καθήσυχαιζε και τον διαβεβαίωνε ότι οι προσπάθειες για επίτευξη του διαχωρισμού συνεχίζονταν και θα καρποφορούσαν, και ότι μόνο το 1988 είχε εκδηλώσει σαφή πρόθεσή της να μην μεταβιβάσει τα οικοπέδα στον εφεσείωντα, και έτσι ζήτησε αποζη- 25

μιάσεις με βάση την διαφορά της τιμής των οικοπέδων το 1988, που συμφωνήθηκε στις £50.000, και της τιμής αγοράς των οικοπέδων.

5 Το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε την εκδοχή του εφεσείοντα ως προς όλα τα θέματα, εκτός από τον ισχυρισμό του ότι από την υπο-  
 γραφή της σύμβασης μέχρι το 1988 οχλούσε την εφεσίβλητη για την εκ-  
 10 πλήρωση των συμβατικών της υποχρεώσεων. Στο θέμα του χρόνου εκ-  
 πλήρωσης των υποχρεώσεων της εφεσίβλητης, το πρωτόδικο Δικαστή-  
 ριο έκρινε ότι η σύμβαση δεν προνοούσε για χρόνο εκπλήρωσης, ότι κα-  
 τά συνέπεια είχε εφαρμογή το άρθρο 46 του περί Συμβάσεων Νόμου,  
 15 Κεφ. 149, που προνοούσε για εκπλήρωση των υποχρεώσεων μέσα σε  
 εύλογο χρόνο, και βρήκε ότι υπό τις περιστάσεις ο εύλογος χρόνος ήταν  
 πέντε χρόνια από την υπογραφή της σύμβασης. Ενόψει του ευρήματος  
 αυτού το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε σαν αναξιόπιστη την μαρ-  
 20 τυρία του εφεσείοντα ότι μέχρι το 1988 οχλούσε την εφεσίβλητη για εκ-  
 πλήρωση των υποχρεώσεων της δυνάμει της σύμβασης, και ότι μόνο το  
 1988 είχε γίνει καθαρή προς αυτόν η πρόθεση της εφεσίβλητης να μην  
 του μεταβιβάσει τα οικοπέδα. Σαν αποτέλεσμα, βρήκε ότι η παράβαση  
 της σύμβασης είχε σημειωθεί τον Ιανουάριο 1974 και επιδίκασε σαν  
 αυτοζημιώσεις την διαφορά μεταξύ του ποσού της αγοράς και της αξίας  
 25 των οικοπέδων κατά το 1974, που καθόρισε σε £4.316, στις οποίες πε-  
 ριλαμβάνόταν και το ποσό των £1.500 της προκαταβολής που είχε πλη-  
 ρώσει ο εφεσείων.

Κατ'έφεση, ο εφεσείων ισχυρίστηκε ότι λανθασμένα το πρωτόδικο  
 Δικαστήριο είχε καθορίσει τον χρόνο παράβασης της σύμβασης στον  
 25 Ιανουάριο του 1974 αντί το 1988.

*Αποφασίσθηκε ότι:*

- 30 (α) Εφόσον η σύμβαση πώλησης προνοούσε ότι η μεταβίβαση θα γι-  
 νόταν αμέσως μετά την έκδοση ξεχωριστών τίτλων των οικο-  
 πέδων από το Κτηματολόγιο, δεν ήταν ορθό το εύρημα του  
 πρωτόδικου Δικαστηρίου ότι η σύμβαση δεν προνοούσε για τον  
 χρόνο εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του πωλητή και ότι κατά  
 συνέπεια έπρεπε να εφαρμοσθεί το άρθρο 46 του περί Συμβά-  
 35 σεων Νόμου, Κεφ. 149 που προνοούσε για εκπλήρωση των υπο-  
 χρεώσεων μέσα σε εύλογο χρόνο. Κατά συνέπεια και ο καθο-  
 ρισμός από το πρωτόδικο Δικαστήριο του εύλογου χρόνου  
 ήταν ανυπόστατος.
- (β) Η πρόσμειξη από το πρωτόδικο Δικαστήριο του νομικού ζητή-  
 ματος του χρόνου εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του πωλητή  
 με το θέμα της αξιοπιστίας της μαρτυρίας του εφεσείοντα, με

την συνεπακόλουθη κρίση του μέρους της μαρτυρίας του εφεσείοντα, που αφορούσε το θέμα της όχλησης προς την εφεσίβλητη για εκπλήρωση των υποχρεώσεων της και του πότε η εφεσίβλητη είχε εκδηλώσει πρόθεση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της, σαν αναξιόπιστου, λόγω της λανθασμένης καθοδήγησης του Δικαστηρίου σχετικά με το νομικό ζήτημα και του λανθασμένου ευρήματος του ως προς την ανάγκη καθορισμού ευλόγου χρόνου, ήταν λανθασμένη και αφαιρούσε την δυνατότητα επίλυσης του θέματος από το Εφετείο. Κατά συνέπεια, ήταν αναγκαία η επανεκδίκαση του θέματος του ύψους των αποζημιώσεων από άλλο πρωτόδικο Δικαστήριο. 5 10

*Η έφεση επιτράπηκε με έξοδα.  
Διατάχθηκε επανεκδίκαση.*

*Υποθέσεις που αναφέρθηκαν:*

- Paradopoulos v. Stavrou (1982) 1 C.L.R. 321,* 15
- Kkafa v. Kalorkotis (1982) 1 C.L.R. 372,*
- Μαυρίδης v. Dharaghji (1990) 1 Α.Α.Δ. 1013,*
- Wroth v. Tyler [1973] 1 All E.R. 897,*
- Johnson v. Agrew [1979] 1 All E.R. 883,*
- S.A.A.B. v. The Holy Monastery of Ayios Neophytos (1982) 1 C.L.R. 499.* 20

**Έφεση.**

Έφεση από τον ενάγοντα κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Φρ. Νικολαΐδης, Π.Ε.Δ. και Γεωργίου, Ε.Δ.) που δόθηκε στις 5 Νοεμβρίου, 1992 (Αρ. Αγωγής 7153/88) με την οποία επιδικάστηκε ποσό £4.316,- ως αποζημιώσεις υπέρ του εφεσείοντα για παράβαση σύμβασης από τους εφεσίβλητους. 25

*Π. Αγγελίδης, για τον Εφεσείοντα.*

*Α. Μαρκίδης, για τους Εφεσίβλητους.*

*Cur. adv. vult.*

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, Δ.: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Δικαστής Γ. Κωνσταντινίδης.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Η έφεση αφορά σε ένα μόνο από τα επίδικα θέματα της πρωτόδικης διαδικασίας. Ειδικά, στο ύψος των αποζημιώσεων που επιδίκασε το πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας υπέρ του εφεσείοντα για παράβαση σύμβασης από τους εφεσίβλητους.

Στις 15 Ιανουαρίου 1969, οι διάδικοι υπέγραψαν γραπτή σύμβαση πώλησης από τους εφεσίβλητους στον εφεσείοντα δυο οικοπέδων, όπως αυτά θα προέκυπταν από τον προγραμματιζόμενο διαχωρισμό τεμαχίου γης που ανήκε στους πωλητές. Μετά από σειρά προσπαθειών, όπως τις περιέγραψε αρμόδιος λειτουργός των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Στροβόλου, και αφού άρθηκε το εμπόδιο της μη κάλυψης του τεμαχίου από το σχέδιο ύδρευσης, στις 7 Απριλίου 1988 εκδόθηκε άδεια διαχωρισμού. Ήταν η υπόθεση του εφεσείοντα πως τότε, για πρώτη φορά, εκδηλώθηκε άρνηση των εφεσιβλήτων για εκπλήρωση των συμφωνηθέντων. Η μεταβίβαση, σύμφωνα με τη σύμβαση, θα γινόταν ευθύς μετά την έκδοση τίτλων αλλά η στάση των εφεσιβλήτων συνιστούσε σαφώς προκαταβολική παράβαση (anticipatory breach). Με την αγωγή, αφού εγκατέλειψε την αξίωση για ειδική εκτέλεση, διεκδίκησε αποζημιώσεις με μέτρο τη διαφορά μεταξύ του συμφωνηθέντος τιμήματος (£6.000) και της "αγοραίας αξίας" των δυο οικοπέδων κατά το 1988 που ανερχόταν, όπως συμφώνησαν οι δυο πλευρές κατά την εξέλιξη της πρωτόδικης διαδικασίας, σε £50.000.

Ήταν η βασική θέση των εφεσιβλήτων πως η σύμβαση πώλησης ήταν εικονική. Υπογράφηκε, όπως ισχυρίστηκαν, μετά από παράκληση του εφεσείοντα για σκοπούς δικούς του, χωρίς πρόθεση δημιουργίας νομικών υποχρεώσεων. Εισηγήθηκαν διαζευκτικά πως και με την υπόθεση ότι συνάφθηκε έγκυρη και δεσμευτική σύμβαση, θα έπρεπε να θεωρηθεί ότι την παρέβησαν μετά την πάροδο ειλόγου χρόνου από την υπογραφή της, ο οποίος δεν ήταν δυνατό να υπερβαίνει τα 6 χρόνια.

Όπως προκύπτει από την πρωτόδικη απόφαση, οι εφεσίβλητοι προώθησαν και την τρίτη εκδοχή πως η κατ' ισχυρισμό σύμβαση τελούσε υπό την αίρεση της έκδοσης τίτλων και πως η αγωγή ήταν πρόωγη αφού δεν είχαν εκδοθεί τίτλοι μέχρι την καταχώρισή της.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε ως αξιόπιστη τη μαρτυρία του εφεσείοντα και απέρριψε τους ισχυρισμούς των εφεσιβλήτων

ως προς τις συνθήκες υπογραφής της σύμβασης οι οποίοι, τελικά, παρέμειναν εντελώς ανυποστήρικτοι από μαρτυρία. Οι δυο μάρτυρες για τους εφεσίβλητους δεν είχαν δική τους γνώση των κρίσιμων γεγονότων και αναφέρθηκαν σε ζητήματα περιθωριακής σημασίας. Λέχθηκε πως ο Διευθυντής των εφεσιβλήτων που είχε χειριστεί την υπόθεση δεν μπορούσε να ανεβεί, λόγω ηλικίας, τις σκάλες του Δικαστηρίου και γι' αυτό δεν είχε προσέλθει ως μάρτυρας αλλά πρέπει να προστεθεί πως το πρωτόδικο Δικαστήριο εντόπισε ως ισχυρή ενίσχυση της μαρτυρίας του εφεσείοντα το αδιαμφισβήτητο γεγονός της τροποποίησης της σύμβασης μετά την υπογραφή της. Με αυτό το δεδομένο έκρινε πως δεν άντεχε καν σε λογική εξέταση ο ισχυρισμός για εικονικότητα.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο, δεν συμμερίστηκε την άποψη των εφεσιβλήτων ως προς την κατ' ισχυρισμό εξάρτηση της σύμβασης από αίρεση και κατέληξε πως οι εφεσίβλητοι ήταν ένοχοι παράβασης της δεσμευτικής σύμβασης που είχε συναφθεί. Δεν θα χρειαστεί να επανέλθουμε ως προς τις πιο πάνω πτυχές γιατί δεν αποτελούν αντικείμενο της έφεσης.

Εκείνο που τώρα χωρίζει τους διαδίκους είναι ο προσδιορισμός από το πρωτόδικο Δικαστήριο του Ιανουαρίου 1974 ως χρόνου της παράβασης και ο επακόλουθος καθορισμός των πληρωτέων αποζημιώσεων πάνω σ' αυτή τη βάση. Ως προς την περίοδο από το 1969 μέχρι και το 1974 είχε συμφωνηθεί πως η αξία των οικοπέδων αυξανόταν κατά 10% ετησίως και επιδικάστηκε υπέρ του εφεσείοντα το συνολικό ποσό των £4.316. Περιλαμβανόταν σ' αυτό και ποσό £1.500 το οποίο ο εφεσείων είχε πληρώσει ως προκαταβολή.

Είναι αναγκαίο να παραθέσουμε αυτούσιο το σκεπτικό που οδήγησε σ' αυτή την κατάληξη.

“Σύμφωνα με το άρθρο 46 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149, αν με βάση τη σύμβαση ο οφειλέτης υποχρεούται να εκπληρώσει την υπόσχεση χωρίς προηγούμενη ενόχληση του δανειστή και δεν τάσσεται στη σύμβαση χρόνος για την εκπλήρωση, η υποχρέωση θα πρέπει να εκπληρωθεί μέσα σε εύλογο χρόνο. Στο ίδιο άρθρο αναφέρεται ότι το τι είναι εύλογος χρόνος συνιστά σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση θέμα πραγματικό. Σε τέτοιες περιπτώσεις δεν θεωρείται αναγκαίο να δίδεται ειδοποίηση πριν το συμβόλαιο θεωρηθεί σαν τερματισθέν (rescinded). [Βλ. *Official Receiver v. Baneshwar Prasad Singh* [1962] A.P. 155].

Με βάση τα πιο πάνω δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε με τη θέση του ενάγοντα ότι η παράβαση του συμβολαίου έγινε το 1988 όταν ο Κώστας Καλησπέρας αρνήθηκε να μεταβιβάσει τα οικοπέδα στον ενάγοντα. Βρίσκουμε τον σχετικό ισχυρισμό σαν σκέψη εκ των υστέρων και μια προσπάθεια να μετατεθεί ο χρόνος παράβασης της σύμβασης επί σκοπώ αύξησης των αποζημιώσεων. Η σύμβαση στην οποία δεν προβλεπόταν χρόνος εκτέλεσης η υπόσχεση παροχής, δηλαδή η μεταβίβαση των οικοπέδων, θα έπρεπε να εκτελεστεί μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα από την υπογραφή της συμφωνίας. Κάτω από τις συνθήκες της παρούσας υπόθεσης βρίσκουμε ότι το εύλογο αυτό διάστημα ήταν περίοδος 5 χρόνων μετά την πάροδο των οποίων ο ενάγων θα έπρεπε να αντιληφθεί ότι οι εναγόμενοι δεν σκόπευαν να τηρήσουν την υποχρέωση τους και έτσι να προσπαθήσει να μειώσει τις ζημιές του με το να αναζητήσει άλλα οικοπέδα. Δεν μπορεί να θεωρηθεί σαν εύλογο, χρονικό διάστημα 20 χρόνων κατά τη διάρκεια των οποίων ο ενάγων ανέμενε την εκτέλεση της σύμβασης. Το Δικαστήριο δεν μπορεί να δεχθεί τον ισχυρισμό ότι ο ενάγων οχλούσε από καιρό εις καιρό τους εναγομένους μέσω του κ. Κώστα Καλησπέρα για τη μεταβίβαση επ' ονόματι του των οικοπέδων που αγόρασε, και ότι μόνο πρόσφατα οι εναγόμενοι, πάντα μέσω του κ. Καλησπέρα, αρνήθηκαν οριστικά τη μεταβίβαση των οικοπέδων".

Κρίνουμε ορθή την εισήγηση του εφεσείοντα πως η πρωτόδικη απόφαση, ως προς το συζητούμενο μέρος της, με βάση τις νομολογιακές αρχές που διέπουν τη παρέμβαση του Ανωτάτου σε περιπτώσεις όπως η παρούσα [βλ. μεταξύ άλλων *Papadopoulos v. Stavrou* (1982) 1 C.L.R. 321, *Kkafa v. kalorkotis* (1982) 1 C.L.R. 372, *Φοίβος Μαυρίδης v. RIMA J. Dharaghji και Άλλων* (1990) 1 Α.Α.Δ. 1013] πρέπει να παραμεριστεί για να επανεκδικαστεί το ζήτημα του ύψους των αποζημιώσεων. Δεν θα ασχοληθούμε με τη διαφαινόμενη αντίληψη πως γενικά, εφόσον δεν απαιτείται όχληση και δεν προσδιορίζεται χρόνος εκπλήρωσης, η σύμβαση θεωρείται ότι έχει τερματισθεί με την πάροδο εύλογου χρόνου, ανεξάρτητα από τα ιδιαίτερα περιστατικά της κάθε υπόθεσης και χωρίς άλλο. Συναφώς δεν έχουμε την ίδια την Ινδική απόφαση στην οποία έγινε αναφορά αλλά από ό,τι μπορεί να εξαχθεί από τη σύνοψη του αποτελέσματός της στους Pollock and Mulla Indian Contract and Specific Relief Acts 10η έκδοση, σελ. 425 και 426, αναφέρεται στη μη αναγκαιότητα παροχής ειδοποίησης πριν ο ανυπαίτιος συμβαλλόμενος μεταχειριστεί τη σύμβαση ως τερματισθείσα. Εδώ δεν υπάρχει το πραγματικό υπόβαθρο που θεωρήθηκε ότι ενέπλεκε το άρθρο 46 του περί Συμβάσεων Νόμου, Κεφ. 149. Δεν είναι ορθό πως η σύμβαση δεν προσ-

διόριζε χρόνο εκπλήρωσης της υποχρέωσης των εφεισιβλήτων. Δεν αναφερόταν σε συγκεκριμένη ημερομηνία αλλά όριζε ρητά πως η μεταβίβαση θα γινόταν “ευθύς ως ήθελαν εκδοθεί υπό του Κτηματολογίου οι σχετικοί τίτλοι των οικοπέδων.....” Έπεται πως στο πλαίσιο των συμβατικών όρων, δεν μπορούσε να υπάρξει περιθώριο αναζήτησης εύλογου χρόνου για πραγματοποίηση της μεταβίβασης και μάλιστα με εναρκτήριο σημείο την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης.

5

Το ίδιο το πρωτόδικο Δικαστήριο, αιτιολογώντας την απόρριψη της εισήγησης των εφεισιβλήτων για εξάρτηση της σύμβασης από αίρεση εξ αιτίας του πιο πάνω όρου, σημείωσε και τα ακόλουθα:

10

“Όμως, όπως είπαμε και προηγουμένως, δεν θεωρούμε τη σύμβαση υπό αίρεση αλλά θεωρούμε τον σχετικό όρο σαν όρο που καθορίζει τον χρόνο εκπλήρωσης της σύμβασης.” (Η υπογράμμιση είναι δική μας).

15

Ενώ, λοιπόν, είδε αυτή την πραγματικότητα το πρωτόδικο Δικαστήριο, του διέφυγε η ευρύτερη σημασία της. Αν ο προσδιορισμός του χρόνου παράβασης της σύμβασης ήταν μόνο το αποτέλεσμα σφάλματος ως προς το εφαρμόσιμο στην περίπτωση του άρθρου 46 και κατ’ επέκταση ως προς τις θεωρηθείσες ως προεκτάσεις του, θα ήταν ίσως δυνατή η επίλυση της επίδικης διαφοράς τώρα. Όμως, το πρωτόδικο Δικαστήριο προχώρησε ένα ακόμα βήμα. Ο εφεσείων είχε καταθέσει πως κατά τη διάρκεια του μεγάλου χρονικού διαστήματος που μεσολάβησε, απευθύνθηκε επανειλημμένα στο Διευθυντή των εφεισιβλήτων για να πληροφορηθεί τις εξελίξεις ως προς την έκδοση των τίτλων. Ήταν η μαρτυρία του ότι ο διευθυντής των εφεισιβλήτων τον καθησύχαζε διαβεβαιώνοντάς τον πως προέβαινε σε συνεχείς προσπάθειες για άρση των εμποδίων και επίτευξη του διαχωρισμού. Αυτές συνεχίστηκαν, όπως είπε, μέχρι το 1988 όταν αντιλήφθηκε πως μεσίτες διέθεταν προς πώληση τα οικόπεδα που είχαν συμφωνήσει να αγοράσει. Επισκέφθηκε το Διευθυντή των εφεισιβλήτων και ήταν τότε που για πρώτη φορά αυτός αρνήθηκε να του μεταβιβάσει τα οικόπεδα.

20

25

30

Το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε τη μαρτυρία του εφεσείοντα αναφορικά με το συζητούμενο θέμα ως σκέψη εκ των υστέρων στη προσπάθειά του να μετατεθεί ο χρόνος παράβασης της σύμβασης. Η επενέργεια αυτής της κρίσης ήταν πλέον αυτοτελής. Ανεξάρτητα απο το σφάλμα που έχουμε υποδείξει, αφαιρεί το πραγματικό υπόβαθρο της υπόθεσης του εφεσείοντα. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν δέχθηκε ότι ο εφεσείων “οχλούσε από καιρό εις καιρό” τους εφεισί-

35

40

βλητους και ουσιαστικά προχώρησε και με τη διαπίστωση, ως πραγματικού γεγονότος, ότι οι εφεσίβλητοι είχαν αρνηθεί ή τουλάχιστον ότι θα έπρεπε, στο πλαίσιο των γεγονότων, να θεωρηθεί ότι είχαν αρνηθεί οριστικά τη τήρηση της υποχρέωσής τους, όχι το 1988 αλλά 5 πολύ νωρίτερα, συγκεκριμένα τον Ιανουάριο του 1974. Συνάγεται ότι το πρωτόδικο Δικαστήριο απέρριψε τη μαρτυρία του εφεσεϊοντα και έκαμε τις διαπιστώσεις που αναφέραμε, ενόψει της κρίσης του πως, μετά την πάροδο πέντε χρόνων από την υπογραφή της σύμβασης που ήταν σύμφωνα με την απόφασή του ο εύλογος χρόνος στην 10 περίπτωση, θα έπρεπε να είχε αντιληφθεί ο εφεσεϊων πως οι εφεσίβλητοι δεν σκόπευαν να τηρήσουν την υποχρέωσή τους.

Ακόμα και στο πλαίσιο του άρθρου 46 στο οποίο ανέτρεξε το πρωτόδικο Δικαστήριο το τί είναι εύλογος χρόνος συνιστά πραγματικό θέμα. Δεν έχει εξηγηθεί γιατί τα πέντε χρόνια ήταν εύλογος 15 χρόνος στην περίπτωση αλλά και αυτή η έλλειψη θα ήταν δευτερεύουσα ενόψει των προηγούμενων παρατηρήσεων μας ως προς την εισαγωγή της έννοιας του εύλογου χρόνου στην παρούσα υπόθεση. Το σημαντικό είναι πως το πρωτόδικο Δικαστήριο πρόσμειξε ότι έκρινε ως εύλογο χρόνο και τις νομικές επιπτώσεις από την εκπνοή 20 του με το εντελώς διαφορετικό ζήτημα της αξιοπιστίας του εφεσεϊοντα.

Το τί είναι εύλογος χρόνος αποτελεί κρίση στηριγμένη στα γεγονότα. Αυτό προϋποθέτει πρώτα διαπίστωση των γεγονότων και, 25 επομένως, σχηματισμό άποψης ως προς την αξιοπιστία των μαρτύρων. Αν ακολουθείτο αυτή η σειρά, και το Δικαστήριο κατέληγε πως για λόγους που θα εξηγούσε και που δεν υπάρχουν τώρα, ο εφεσεϊων ήταν αναξιόπιστος η αντίστροφα πως ήταν αξιόπιστος, θα προέβαινε στον ανάλογο συσχετισμό προς προσδιορισμό του εύλογου χρόνου που αναζητούσε. Και εφόσον, τελικά, θα εδικαιολογείτο να μιλούμε για εύλογο χρόνο στην παρούσα υπόθεση με τον τρόπο που είδε το θέμα το πρωτόδικο Δικαστήριο, η κρίση του για αυτόν, 30 έστω ανατιολόγητη όπως ήταν, αποτελούσε στοιχείο εντελώς ασύνδετο προς το αξιόπιστο της μαρτυρίας του εφεσεϊοντα.

Στο τέλος, εξ αιτίας της πιο πάνω, λανθασμένης με όλο το σεβασμό καθοδήγησης, το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε τη μαρτυρία 35 του εφεσεϊοντα ως αναξιόπιστη χωρίς, όπως προκύπτει, να κατευθύνει την προσοχή του προς το σύνολο των στοιχείων. Επειδή αναπόφευκτα θα πρέπει, όπως έχουμε ήδη πεί, να επανεκδικαστεί το θέμα, θα περιοριστούμε στην καταγραφή των στοιχείων που επισήμανε ο εφεσεϊων. Δεν υπήρχε αντίθετη ή διαφορετική μαρτυρία από τη 40 δική του, ως προς άλλες ουσιαστικές πτυχές η μαρτυρία του, ενισχυ-

7 μέρη όπως ήταν από αδιαμφισβήτητα στοιχεία κρίθηκε αξιόπιστη, είχε πληρώσει στους εφεσίβλητους το ποσό των £1.500 ως προκαταβολή, όπως δέχθηκε το πρωτόδικο Δικαστήριο, το οποίο ουδέποτε διεκδικήθηκε και κρατήθηκε από τους εφεσίβλητους έκτοτε, η γραπτή σύμβαση καθόριζε πως η μεταβίβαση θα γινόταν ευθύς μετά την έκδοση των τίτλων και υπήρχε ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου μαρτυρία για τις προσπάθειες που είχαν καταβληθεί για επίτευξη του διαχωρισμού των οικοπέδων.

5

Οι εφεσίβλητοι εισηγήθηκαν πως τα γεγονότα αποκαλύπτουν ότι περιγράφεται στους **Pollock and Mulla** (ανωτέρω) σελ. 447 ως μονομερής παράταση του χρόνου για εκπλήρωση της σύμβασης, που είναι ανεπίτρεπτη. Σύμφωνα με το παράδειγμα από την Ινδική νομολογία στην οποία αναφέρθηκαν, εφόσον ο πωλητής παρέλειψε να παραδώσει τα εμπορεύματα κατά την ορισθείσα ημερομηνία, παράβηκε τη σύμβαση κατ' εκείνη την ημερομηνία και όχι κατά τις μεταγενέστερες που μονομερώς έτασσε ο αγοραστής. Εξηγείται στο σύγγραμμα πως η πρόνοια του άρθρου 55 του Ινδικού Νόμου περί Συμβάσεων, που είναι όμοιο με το άρθρο 55 του δικού μας Νόμου, σύμφωνα με την οποία, στην περίπτωση παράλειψης εκπλήρωσης κατά τον ορισθέντα χρόνο και νοουμένου ότι ο χρόνος εκπλήρωσης είναι ουσιώδης, η σύμβαση καθίσταται ακυρώσιμη κατ' εκλογήν του δανειστή, δεν παρέχει στον τελευταίο τη δυνατότητα να διατηρεί στη ζωή παραβιασθείσα σύμβαση με την ελπίδα πως θα του επιδικαστούν ψηλότερες αποζημιώσεις για τη παράβαση. Όσα έχουμε ήδη σημειώσει, δείχνουν και τη διαφορά που υπάρχει μεταξύ της πιο πάνω περίπτωσης και της παρούσας υπόθεσης. Δεν είχαμε παράλειψη εκπλήρωσης κατά ορισθείσα ημέρα και ο χρόνος της παράβασης ήταν ζητούμενο που θα έπρεπε να ανευρεθεί ως πραγματικό θέμα, μετά από δέουσα αξιολόγηση της μαρτυρίας που είχε προσαχθεί. Ο Εφεσείων παρέπεμψε και στις υποθέσεις **Wroth and Another v. Tyler** [1973] 1 All E.R. 897, **Johnson and Another v. Agnew** [1979] 1 All E.R. p. 883, **S.A.A.B and Another v. The Holy Monastery of Ayios Neophytos** (1982) 1 C.L.R. σελ. 499 ως προς την πτυχή τους που αναφέρεται στη δυνατότητα, κάτω από ορισμένες περιστάσεις, να υπολογιστούν οι αποζημιώσεις με βάση τα δεδομένα χρόνου μεταγενέστερου της ημερομηνίας παράβασης της σύμβασης. Δεν θα επεκταθούμε σε εξέταση αυτής της διαζευκτικής πρότασης γιατί συζήτηση τέτοιας μορφής προϋποθέτει εξ ακριβωμένο χρόνο παράβασης της σύμβασης.

10

15

20

25

30

35

Για τους πιο πάνω λόγους η έφεση επιτυγχάνει με έξοδα υπέρ του εφεσείοντα. Διατάσσεται η επανεκδίκαση του θέματος του

40

ύψους των πληρωτέων αποζημιώσεων από το Πλήρες Επαγγελματικό  
Δικαστήριο Λευκωσίας, με διαφορετική σύνθεση.

*Η έφεση επιτρέπεται με έξο-  
δα.*