

16 Νοεμβρίου, 1994

[ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ/στές]

TOUMBOUROS (ESTATES) LTD,

Εφεσείοντες,

v.

ΧΑΡΙΤΙΝΗΣ Χ. ΙΩΑΝΝΙΔΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 7872)

*Έφεση — Αποκλεισμός από το πρωτόδικο Δικαστήριο μαρτυρίας σχετικής με τις υπερασπίσεις που ήγειραν οι εφεσείοντες και με την αξιολόγηση της αξιοπιστίας των μαρτύρων, από την οποία εξαρτιόταν η έκβαση της υπόθεσης — Διατάχθηκε επανεκδίκαση.*

- 5 Το κύριο επίδικο θέμα μεταξύ των διαδίκων ήταν ο τρόπος αποπληρωμής του τιμήματος πώλησης αριθμού διαμερισμάτων και καταστημάτων στο κτίριο των εφεσιβλήτων στη Λευκωσία, που είχαν πωλήσει στην εφεσείουσα με γραπτή σύμβαση. Το εναπομείναν υπόλοιπο ήταν £68.556,35. Η θέση των εφεσιβλήτων ήταν ότι το ποσό αυτό έπρεπε να πληρωθεί σ'αυτούς. Η θέση της εφεσείουσας ήταν ότι με βάση παράλληλη συμφωνία που είχε γίνει κατά την περίοδο της υπογραφής της έγγραφης συμφωνίας και μετά, η πληρωμή του τιμήματος πώλησης γινόταν σε κοινό λογαριασμό στο όνομα του εφεσιβλήτου Χ.Ιωαννίδη και του Χρ. Ψάλτη, οι οποίοι είχαν συνάψει κοινοπραξία για την αποπεράτωση του κτιρίου, του οποίου η ανέγερση είχε αρχίσει από την εταιρεία Α. Pieris (Alakatoudi) Beach Court Ltd, που είχε αποτύχει να το αποπερατώσει. Η εφεσείουσα ισχυρίσθηκε ότι η κατάθεση των διαφορών δόσεων αποπληρωμής του τιμήματος πώλησης στον κοινό λογαριασμό ήταν ουσιώδης όρος για διασφάλιση της αποπεράτωσης του κτιρίου, διότι από τον κοινό αυτό λογαριασμό γίνονταν όλες οι πληρωμές προς τους διάφορους εργολάβους για την αποπεράτωση του κτιρίου. Η επακόλουθος συνέπεια ότι για οποιαδήποτε πληρωμή χρειαζόταν και η υπογραφή του Χρ. Ψάλτη αποτελούσε για την εφεσείουσα επιπρόσθετη εγγύηση για την εκπλήρωση της συμφωνίας και την μεταβίβαση των αγορασθέντων υποστατικών σ'αυτήν. Η εφεσείουσα είχε εκδώσει επιταγή για το πιο πάνω υπόλοιπο στα ονόματα των δύο δι-
- 10
- 15
- 20
- 25

καιούχων του κοινού λογαριασμού, μετά που ο εφεσίβλητος Χ. Ιωαννίδης είχε δώσει οδηγίες για το κλείσιμο του, την οποία επιταγή όμως, οι εφεσίβλητοι δεν είχαν αποδεχθεί.

Κατά την πρωτόδικη ακροαματική διαδικασία, το Δικαστήριο με διάφορες ενδιάμεσες αποφάσεις του δεν είχε επιτρέψει στην εφεσείουσα να παρουσιάσει μαρτυρία σχετικά με πληρωμές από τον πιο πάνω κοινό λογαριασμό σε τρίτα πρόσωπα, ούτε να αντέξετάσει τον Χ. Ιωαννίδη για τις πληρωμές αυτές. Στη συνέχεια, αξιολογώντας την αξιοπιστία της μαρτυρίας του Χ. Ιωαννίδη και του Χρ. Ψάλτη, δέχθηκε σαν αληθινή αυτή του Χ. Ιωαννίδη και αποφάσισε ότι η εφεσείουσα όφειλε να είχε καταβάλει το πιο πάνω υπόλοιπο στους εφεσίβλητους μόνο. Κατ' έφεση, η εφεσείουσα ισχυρίστηκε ότι με τον αποκλεισμό της πιο πάνω μαρτυρίας το πρωτόδικο Δικαστήριο την είχε εμποδίσει να παρουσιάσει την υπεράσπισή της.

*Αποφασίσθηκε ότι:* 15

Το πρωτόδικο Δικαστήριο λανθασμένα είχε αποκλείσει την μαρτυρία της εφεσείουσας που είχε σχέση με τα χρέη της κοινοπραξίας προς τρίτους, ως επίσης και με πληρωμές από τον κοινό λογαριασμό προς τρίτους πριν από την σύναψη της έγγραφης σύμβασης, διότι η μαρτυρία εκείνη ήταν σχετική με την αξιοπιστία των μαρτύρων και με την θεμελίωση της υπεράσπισης της εφεσείουσας, πράγμα που καθιστούσε την αξιολόγηση της αξιοπιστίας των μαρτύρων από το πρωτόδικο Δικαστήριο ακροσφαλή, και που δεν άφηνε άλλη επιλογή στο Εφετείο από του να διατάξει επανεκδίκαση της υπόθεσης πάνω στο σημείο αυτό μόνο.

*Η έφεση επιτράπηκε με έξοδα.  
Διατάχθηκε επανεκδίκαση ως ανωτέρω.*

*Υπόθεση που αναφέρεθηκε:*

*Stylianou v. Papacleonoulou (1982) 1 C.L.R. 542.* 30

### **Έφεση.**

Έφεση από τους Εναγόμενους κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας (Δημητρίου, Αναπλ. Π.Ε.Δ. και Ναθαναήλ, Ε.Δ. που δόθηκε στις 31 Μαρτίου, 1989. (Αρ. Αγωγής 5803/87), με την οποία απορρίφθηκαν οι ισχυρισμοί των εφεσείωντων - εναγομένων σύμφωνα με τους οποίους η πληρωμή του υπο-

λοίπου με την επίδικη επιταγή, συνιστούσε εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεών τους, την οποία οι εφεσίβλητοι δεν είχαν δικαίωμα να αρνηθούν.

*Ε. Βραχίμη, για τους Εφεσείοντες.*

5 *Κ. Μιχαηλίδης, για τους Εφεσίβλητους.*

*Cur. adv. vult.*

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

10 ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ, Δ.: Οι εφεσείοντες εξέδωσαν επιταγή για το ποσό των £68.556,35 πληρωτέα στη διαταγή των Χαράλαμπος Ιωαννίδη και Χρ. Ψάλτη προς εξόφληση του υπολοίπου του συμφωνηθέντος τιμήματος πώλησης τεσσάρων καταστημάτων και πέντε διαμερισμάτων στο κτίριο "Χαριτίνη" στη Λευκωσία. Το κτίριο  
15 ανήκε στους εφεσίβλητους τους οποίους αντιπροσώπευε ο Χ. Ιωαννίδης. Η σύμβαση πώλησης υπεγράφη από τους εφεσείοντες και τους εφεσίβλητους. Οι εφεσίβλητοι δεν δέχθηκαν ότι η έκδοση επιταγής εις διαταγή και του Χρ. Ψάλτη συνιστούσε εκπλήρωση της συμβατικής τους υποχρέωσης. Η αλληλογραφία που ανταλλάχθηκε  
20 άφησε τη διαφορά αγεφύρωτη και οι εφεσίβλητοι, με την αγωγή τους, αξίωσαν αναγνωριστική δήλωση παράβασης από τους εφεσείοντες της σύμβασης, απόφαση για το υπόλοιπο και διάταγμα για την πώληση των διαμερισμάτων και των καταστημάτων με βάση ρητό όρο των εννέα όμοιων συμβάσεων που είχαν συναφθεί.

25 Το πλήρες Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας απέρριψε τους ισχυρισμούς των εφεσεϊόντων σύμφωνα με τους οποίους η πληρωμή του υπολοίπου με την επιταγή που εκδόθηκε συνιστούσε εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων τους την οποία οι εφεσίβλητοι δεν είχαν δικαίωμα να αρνηθούν. Με την πρωτόδικη απόφαση επιλύθηκαν και δυο επί μέρους ζητήματα ασύνδετα προς τη βασική δια-  
30 φφορά. Το πρωτόδικο Δικαστήριο έκρινε πως η διεκδίκηση των εφεσεϊόντων για αφαίρεση από το υπόλοιπο του τιμήματος πέραν των παραδεκτών και επιπρόσθετου ποσού £5.000 δεν ήταν βάσιμη. Επίσης, ότι η αξίωση των εφεσιβλήτων πως ο τόκος θα έπρεπε να αρχί-  
35 ζει από τις 19 Δεκεμβρίου 1985 και όχι από τις 31 Μαρτίου 1986 όπως ισχυριζόνταν οι εφεσεϊόντες, δεν υποστηριζόταν από τη μαρτυρία. Αυτά τα δυο ζητήματα δεν αποτελούν αντικείμενο της έφεσης. Οι λόγοι έφεσης αφορούν στο κεντρικό ζήτημα όπως το συνο-

ψίσαμε και, στη συνέχεια, στο είδος της θεραπείας που δόθηκε σε σχέση με αυτό.

Οι γραπτές συμβάσεις που υπογράφησαν δεν αφήνουν αμφιβολία ως προς το ποιοί είναι οι αγοραστές και ποιοί οι πωλητές και, επομένως, οι δικαιούχοι στο τίμημα. Αυτό δεν αμφισβητείται. Η θέση των εφεσειόντων ήταν πως υπεγράφησαν αυτές οι συμβάσεις γιατί είχαν γίνει συνεννοήσεις που συνιστούσαν παράλληλη συμφωνία, (collateral contract), σύμφωνα με την οποία το ποσό του τιμήματος δεν θα πληρωνόταν απ' ευθείας στους εφεσίβλητους αλλά θα κατατίθετο σε κοινό τραπεζικό λογαριασμό των Χ. Ιωαννίδη και Χρ. Ψάλτη.

Υποστήριξαν διαζευκτικά πως οι εφεσίβλητοι καλύονταν από του να αξιώσουν πληρωμή στους ίδιους μόνο, και ότι, όπως θα έπρεπε να εξαχθεί από το σύνολο των στοιχείων μεταξύ των οποίων και το γεγονός της πληρωμής δεκάδων χιλιάδων λιρών, μέχρι την εκδήλωση της διαφοράς, στο κοινό λογαριασμό, επήλθε διαφοροποίηση (variation) ως προς τον τρόπο πληρωμής, που δέσμευε τους εφεσίβλητους.

Αναπτύχθηκαν επιχειρήματα ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου αλλά και ενώπιόν μας σύμφωνα με τα οποία όσα συνέθεταν την υπεράσπιση των εφεσειόντων δεν καλύπτονταν από την υπεράσπισή τους. Το πρωτόδικο Δικαστήριο διαφώνησε. Θεώρησε πως με βάση την υπόθεση *Stylianou v. Papacleonoulou* (1982) 1 C.L.R. 542 και την αγγλική νομολογία στην οποία αναφέρθηκε, η ονομαστική επίκληση των υπερασπίσεων δεν ήταν απαραίτητη από τη στιγμή που από τα ίδια τα κατά τον ισχυρισμό τους γεγονότα προβάλλε, ως θέμα νόμου, η έγερσή τους. Δεν αμφισβητείται η ορθότητα αυτής της κρίσης του πρωτόδικου Δικαστηρίου και η έφεσή δεν μπορεί παρά να εξεταστεί πάνω σ' αυτή τη βάση.

Είναι το κύριο παράπονο των εφεσειόντων πως το πρωτόδικο Δικαστήριο, με σειρά ενδιάμεσων αποφάσεων του, τους στέρησε τη δυνατότητα απόδειξης των ισχυρισμών τους με αποτέλεσμα να κριθεί η αξιοπιστία των Χ. Ιωαννίδη και Χρ. Ψάλτη χωρίς να προσαχθεί και να αξιολογηθεί κρίσιμη μαρτυρία. Αποτελεί γεγονός πως η απόρριψη της εκδοχής για παράλληλη συμφωνία αλλά και για κάλυμμα κατά τις αρχές της επιείκειας (promisory estoppel) ήταν το αποτέλεσμα της αποδοχής της μαρτυρίας του Χ. Ιωαννίδη και βέβαια της απόρριψης εκείνης του Χρ. Ψάλτη στην έκταση που ήταν διαφορετική. Επίσης είναι ορθό πως, όπως αποκαλύπτει η μελέτη των πρακτικών, το ζήτημα του ποιά μαρτυρία ήταν αποδεκτή ως

σχετική και ποιά όχι ήταν κυρίαρχο κατά την πρωτόδικη διαδικασία.

Θα αναφερθούμε στη μαρτυρία που αποκλείστηκε ως άσχετη διαγράφοντας ταυτόχρονα το πλαίσιο μέσα στο οποίο εξελίχθηκε η σχέση των διαδίκων. Μπορούμε να βρούμε τον πυρήνα στη γραπτή συμφωνία εκμετάλλευσης του κτιρίου “Χαριτίνη” που συνάφθηκε στις 4 Μαΐου 1984 μεταξύ των εφεισιβλήτων και της εταιρείας Ακίνητα Χρ. Μ. Ψάλτης Λτδ δια του διευθυντή της Χρ. Ψάλτη. Η συμφωνία προσάχθηκε αφού απορρίφθηκε αίτηση των εφεισιβλήτων για διαγραφή των παραγράφων της υπεράσπισης που αναφέρονταν σ’ αυτή και, στη συνέχεια, ένστασης των εφεισιβλήτων κατά τη δίκη. Το πρωτόδικο Δικαστήριο επέτρεψε την προσαγωγή της συμφωνίας, γιατί “αποτελεί ουσιαστικά την υπεράσπιση των εναγομένων” αλλά και γιατί κατά την κυρία εξέταση του Χ. Ιωαννίδη είχε γίνει αναφορά στην “κοινοπραξία” που δημιούργησε η συμφωνία και σε ποσά που κατατέθηκαν στο κοινό λογαριασμό που αναφέρθηκε. Την ανέγερση του κτιρίου είχε αναλάβει αρχικά η εταιρεία Α. Pieris (Alaxatoudi) Beach Court Ltd που όμως απέτυχε να την αποπερατώσει. Η συμπλήρωση του ανατέθηκε στην εργοληπτική εταιρεία Psaltis Constructions Ltd και, στη συνέχεια, υπεγράφη μεταξύ των εφεισιβλήτων και της εταιρείας Ακίνητα Χρ. Μ. Ψάλτης Λτδ η συμφωνία εκμετάλλευσης με την οποία συστάθηκε η αναφερθείσα “κοινοπραξία”. Δεν χρειάζεται να αναφερθούμε στις λεπτομέρειές της. Απέβλεπε στην προώθηση της πώλησης των διαμερισμάτων και των καταστημάτων του κτιρίου, με την εξαίρεση μερικών που θα παρέμεναν ως ιδιοκτησία των εφεισιβλήτων και περιλάμβανε σύστημα συνεκμετάλλευσης και διαμοιρασμού των εσόδων που θα απέμεναν μετά την πληρωμή στους εφεισιβλήτους του συνολικού κόστους ανέγερσης, αποπεράτωσης και τελικής παράδοσης του κτιρίου, άλλου ποσού ύψους £50.000 που ήταν η υπολογισθείσα αξία του κτιρίου κατά τον χρόνο εκείνο και επιπρόσθετα του ποσού των £27.000. Ήταν όρος της συμφωνίας πως όλα τα έσοδα από τις πωλήσεις θα καταθέτονταν ανελλιπώς σε κοινό λογαριασμό μέσω του οποίου θα πραγματοποιούνταν και οι προβλεθείσες πληρωμές. Όταν υπεγράφησαν οι εννέα συμβάσεις μεταξύ των διαδίκων ο κοινός λογαριασμός ήδη λειτουργούσε. Πάνω στη βάση της υπεράσπισης τους που, όπως σημειώσαμε θεωρήθηκε ότι τους κάλυπτε, οι εφεισιβλήτες επιχείρησαν την προσαγωγή της μαρτυρίας που θα αποκάλυπτε τη δέσμευση των εφεισιβλήτων, συμβατική ή άλλη, να κατατίθεται το τίμημα στο κοινό λογαριασμό.

Πρώτα ήταν η απόπειρά τους να καταδείξουν τη σημασία που είχε γι’ αυτούς η πληρωμή του τιμήματος με κατάθεση στο κοινό λο-

γαριασμό. Ήθελαν να τεκμηριώσουν πως εξ αιτίας της περιπέτειας της αποτυχημένης προσπάθειας ανέγερσης του κτιρίου από την εταιρεία A. Pieris (Alakatouidi) Beach Court Ltd και της ύπαρξης χρεών μεταξύ των οποίων και ενυπόθηκο προς την Ελληνική Τράπεζα Ατδ, τους απασχόλησε το ζήτημα της εξασφάλισης τους ιδιαίτερα αφού θα υπέγραφαν τις συμβάσεις πώλησης και θα κατέβαλλαν το τίμημα χωρίς παροχή από τους εφεσίβλητους τραπεζικής εγγύησης ή δεύτερης υποθήκης. Ήθελαν να δείξουν πως η κατάθεση του τιμήματος στο κοινό λογαριασμό συνιστούσε την εξουθεσία λύση. Ο Χρ. Ψάλτης που ήταν κατά 50% μέτοχος και διευθυντής τους ήταν επίσης μέτοχος στις εταιρείες που ανέλαβαν την συμπλήρωση της πολυκατοικίας και την εκμετάλλευσή της. Το γεγονός ότι θα απαιτείτο και η δική του υπογραφή για την απόσυρση χρημάτων από τον κοινό λογαριασμό θα εξασφάλιζε τη διάθεση των εσόδων της κοινοπραξίας προς αποπεράτωση του κτιρίου και τελικά την έκδοση τίτλων στο όνομά τους. Οι εφεσίβλητοι συμφώνησαν ευχαρίστως γιατί θα συνάπτονταν οι συμβάσεις χωρίς το μεγάλο κόστος, ύψους χιλιάδων λιρών, μιας δεύτερης υποθήκης ή τραπεζικής εγγύησης υπέρ των εφεσειόντων. Γι' αυτό και στο τέλος, όταν οι εφεσίβλητοι με γραπτές οδηγίες τους προς την τράπεζα αδρανοποίησαν τον κοινό λογαριασμό, δεν επέμειναν απλώς στην πληρωμή του υπολοίπου από κοινού στο Χρ. Ιωαννίδη και στο Χρ. Ψάλτη. Με την επιστολή τους ημερομηνίας 18 Μαρτίου 1987, αφού εξήγησαν τη θέση τους, αναφέρθηκαν σε παράλειψη των εφεσιβλήτων να επισπεύσουν την έκδοση τίτλων και σε διατάγματα Δικαστηρίου που βάρυναν τα πωληθέντα. Με την επόμενη δε, ημερομηνίας 4 Απριλίου 1987, εξέφρασαν την ετοιμότητά τους να εξοφλήσουν το υπόλοιπο, όπως αντιλαμβανόμαστε με κατευθείαν πληρωμή, υπό ορισμένους όρους που έκριναν ότι θα τους εξασφάλιζαν εφόσον οι τίτλοι δεν ήταν ακόμα έτοιμοι.

Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν επέτρεψε στους εφεσειόντες να αντεξετάσουν τον Χ. Ιωαννίδη ως προς τα χρέη πριν από την υπογραφή των συμβάσεων. Έκρινε πως το θέμα δεν σχετιζόταν άμεσα με το επίδικο ζήτημα. Δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε. Η μαρτυρία απέβλεπε στην απόδειξη αιτίας για σύναψη της παράλληλης συμφωνίας που επικαλούνταν οι εφεσειόντες και, επομένως, δεν ήταν άσχετη προς την πειστικότητα της εκδοχής τους.

Ο Χ. Ιωαννίδης κατέθεσε ότι δεν μπορούσε να εξηγήσει γιατί οι εφεσειόντες εξέδωσαν την επιταγή των £68.556,35 στο όνομα του Χρ. Ψάλτη και αρνήθηκε ότι έγιναν οποιεσδήποτε πληρωμές από το κοινό λογαριασμό. Επίσης, ισχυρίστηκε πως τα μόνα χρήματα που κατατέθηκαν στο κοινό λογαριασμό ήταν οι £40.000 του ενυπόθη-

κου δανείου που εκείνος εξασφάλισε από την Ελληνική Τράπεζα Λτδ. Του υποβλήθηκε πως κατατέθηκαν και άλλα, αλλά δήλωσε άγνοια για να δεχτεί στο τέλος πως πράγματι είχε συμφωνηθεί στο πλαίσιο της “κοινοπραξίας” να κατατίθενται τα έσοδα από τις πωλ-  
5 λήσεις στον κοινό λογαριασμό αλλά υπό τον όρο ότι θα πληρώνονταν σ’ αυτόν για να τα καταθέτει ο ίδιος. Αφού δέχτηκε στη συνέχεια ότι οι εφεσείοντες κατέθεσαν προκαταβολές στον κοινό λογαριασμό, ισχυρίστηκε πως παραπονέθηκε γιατί οι καταθέσεις έγιναν κατ’ ευθείαν και όχι μέσω του. Θα έπρεπε, όπως ισχυρίστηκε, να  
10 γίνονταν σ’ αυτόν οι πληρωμές για να πληρώνει ο ίδιος τις διάφορες υποχρεώσεις. Υποβλήθηκε τότε στο Χ. Ιωαννίδη η ερώτηση αν έγινε οποιαδήποτε κίνηση του κοινού λογαριασμού από τον ίδιο και τον Χρ. Ψάλτη. Απάντησε πως “έγινε κάποια κίνηση που πληρώσαμε ορισμένα ποσά για διαφημίσεις και £2.000 που πληρώσαμε στον αρχιτέκτονα”. Όταν του ζητήθηκε να επιβεβαιώσει ότι “ο λο-  
15 γαριασμός εκείνος εκινήθη μόνο για πληρωμές διαφημίσεων”, ηγήθη ένσταση. Κατά τους εφεσείβλητους το θέμα ήταν άσχετο. Την άποψη αυτή συμμερίστηκε και το πρωτόδικο Δικαστήριο. Η αναφορά στο θέμα της πληρωμής από τον κοινό λογαριασμό αποκλείστηκε γιατί οι πληρωμές έγιναν σε τρίτους “που δεν έχουν σχέση με την υπόθεση”.

Ήταν όμως καθαρό πως δεν απέβλεπε η ερώτηση στην εμπλοκή στη διαδικασία των σχέσεων οποιουδήποτε από τους διαδίκους με  
25 τρίτους. Εκείνο που ενδιέφερε ήταν το γεγονός ότι, σύμφωνα με τη θέση των εφεσείοντων, γίνονταν πληρωμές πολλών χιλιάδων λιρών από τον κοινό λογαριασμό. Επειδή αυτές οι πληρωμές προϋπέθεταν και υπογραφή του Χ. Ιωαννίδη, ενόψει των όσων αυτός ισχυρίστηκε όπως τα συνοψίσαμε, ήταν σχετικά τουλάχιστον με την αξιοπιστία του. Απέβλεπε η μαρτυρία στο να δείξει πως ο Χ. Ιωαννίδης  
30 θέλησε να αποκρύψει την αλήθεια πάνω σε θέμα που θεωρούσαν ως σημαντικό μέρος της υπόθεσης τους. Ο αποκλεισμός και αυτής της μαρτυρίας ήταν λανθασμένος.

Οι εφεσείοντες έκαμαν και άλλες απόπειρες για προσαγωγή τέτοιας μαρτυρίας τονίζοντας τη μεγάλη σημασία που της απέδιδαν.  
35 Δεν είχαν βέβαια προοπτική επιτυχίας ενόψει της ενδιάμεσης απόφασης που είχε ήδη εκδοθεί αλλά πρέπει να σταθούμε σε μια από αυτές. Κατά την κυρίως εξέταση του Χρ. Ψάλτη του υποβλήθηκε ερώτηση σε σχέση με το αν πληρώθηκε οποιοδήποτε ποσό στους αρχιτέκτονες κατά τη διάρκεια της κίνησης του κοινού λογαριασμού. Ο  
40 συσχετισμός με τα προηγηθέντα ήταν προφανής. Αλλά εκείνο που χρειάζεται να επισημανθεί είναι η αιτιολογία με την οποία δεν επιτράπηκε η ερώτηση σε εκείνο το στάδιο. Θεωρήθηκε ότι “ερωτήσεις

που στοχεύουν σε απάντηση αναφορικά με δοσοληψίες από τον κοινό λογαριασμό προς τρίτα πρόσωπα εκτός των διαδικών στην παρούσα υπόθεση δεν πρέπει να επιτραπούν διότι ξεφεύγουν από την υπεράσπιση όπως έχει διατυπωθεί στην Έκθεση Υπερασπίσεως... “. Σαφώς όμως δεν ετίθετο ζήτημα προώθησης θέματος άλλου από εκείνο που το πρωτόδικο Δικαστήριο δέχθηκε ότι εγειρόταν από την υπεράσπιση. 5

Η απόρριψη των υπερασπίσεων των εφεσειόντων ήταν το αποτέλεσμα της κρίσης του πρωτόδικου Δικαστηρίου ως προς την αξιοπιστία των δυο βασικών μαρτύρων των δύο πλευρών. Το πρωτόδικο Δικαστήριο άχθησε σ’ αυτή την κρίση αφού αποκλείστηκε η αναφερόμενη μαρτυρία. Έχουμε καταλήξει πως δεν υπάρχει εκλογή άλλη από την έκδοση διαταγής για επανεκδίκαση. 10

Οι εφεσίβλητοι υποστήριξαν πως ανεξάρτητα από την ορθότητα του αποκλεισμού της μαρτυρίας που αναφέρθηκε, τελικά είχαν τεθεί ενώπιον του πρωτόδικου Δικαστηρίου αρκετά στοιχεία αναφορικά με τα όσα ήθελαν να εισάξουν οι εφεσεύοντες. Παρέπεμψαν κυρίως στο γεγονός ότι κατατέθηκε κατάσταση του κοινού λογαριασμού που έδειχνε τις καταθέσεις και τις αποσύρσεις από αυτόν. Οι εφεσεύοντες αντέτειναν πως τα στοιχεία αυτά δεν αποκάλυπταν το σύνολο της εικόνας αλλά το πιο σημαντικό είναι πως, όπως προκύπτει, δεν συσχετίστηκαν προς ο,τιδήποτε αφορούσε στην αξιοπιστία των μαρτύρων. Οι εφεσίβλητοι είχαν ενστεί και στην προσαγωγή της κατάστασης του κοινού λογαριασμού. Το πρωτόδικο Δικαστήριο περιορίστηκε να αναφέρει ότι θα την επιτρέψει “στο παρόν στάδιο” προσθέτοντας πως “όσον αφορά την βαρύτητα που θα δώσουμε στο τέλος θα εξαρτηθεί στο τέλος της υπόθεσης”. Η βαρύτητα ορισμένης μαρτυρίας κρίνεται πάντα στο τέλος μέσα στο πλαίσιο του συνόλου του αποδεικτικού υλικού. Η αναφορά σε αποδοχή της προσαγωγής “στο παρόν στάδιο” δημιουργεί ερωτηματικά ως προς το αν πράγματι η ενδιάμεση απόφαση έλυσε ή απέβλεψε στο να λύσει το ζήτημα που εγειρόταν τότε και που αφορούσε στη σχετικότητα της κατάστασης λογαριασμού. Όμως, ούτως ή άλλως, το πρωτόδικο Δικαστήριο, αφού υπενθύμισε στην τελική του απόφαση πως επετράπη η προσαγωγή διαφόρων εγγράφων νοουμένου ότι η βαρύτητά τους θα αξιολογείτο μετά, κατέληξε στα ευρήματα του χωρίς να συσχετίσει τα πιο πάνω με την αξιοπιστία των μαρτύρων που ήταν, για τους εφεσεύοντες, η βασική χρησιμότητά τους. 15  
20  
25  
30  
35

Το πρωτόδικο Δικαστήριο εξέτασε διαζευκτικά και το αν, με την υπόθεση ότι η μαρτυρία του Χρ. Ψάλη ήταν αξιόπιστη, το αποτέλεσμα θα ήταν διαφορετικό. Απέφυγε να καταγράψει κάποια τελι- 40



κή κρίση, τουλάχιστον ως προς την κατ' ισχυρισμό παράλληλη συμφωνία. Σημείωσε πως θα δισταζε να συμπεράνει ότι συνάφθηκε παράλληλη συμφωνία γιατί δεν φαινόταν ότι η συμφωνία εκμετάλλευσης και στη συνέχεια οι αποδοθείσες στο Χ. Ιωαννίδη δηλώσεις είχαν απαραίτητα αιτιώδη σύνδεσμο με την υπογραφή των συμβάσεων πώλησης. Το ζήτημα δεν είναι καθαρά νομικό. Η επίλυση του προϋποθέτει συγκεκριμένα ευρήματα ως προς τα γεγονότα. Δεν θα επεκταθούμε, επομένως, αλλά θα σημειώσουμε μόνο πως δε μας φαίνεται πως για τους σκοπούς αυτού του μέρους της απόφασης αποδόθηκε η ουσία της μαρτυρίας του Χρ. Ψάλτη όπως τη συνοψίσαμε προηγουμένως.

Θεωρούμε πως είναι ασφαλέστερο να υιοθετήσουμε την ίδια στάση και σε ό,τι αφορά τις διαζευκτικές υπεραποδείξεις των εφεσιβλήτων. Είναι όμως ορθό να επισημάνουμε πως το πρωτόδικο Δικαστήριο, όταν κατέληγε πως με βάση τη μαρτυρία δεν φαινόταν να υπήρχε η απαραίτητη αντιπαροχή που θα καθιστούσε δεσμευτική την κατ' ισχυρισμό τροποποίηση των συμβάσεων πώλησης ως προς τον τρόπο πληρωμής, παρέπεμψε στη μαρτυρία του Χ. Ιωαννίδη ότι τα ποσά που κατατίθεντο στο κοινό λογαριασμό θα διατίθεντο για την πληρωμή διαφόρων εξόδων σχετικά με την ανοικοδόμηση του κτιρίου, περιλαμβανομένης της αρχιτεκτονικής αμοιβής κλπ. Αλλά αυτή η μαρτυρία του Χ. Ιωαννίδη ήταν έντονα αμφισβητούμενη και τελικά το θέμα των πληρωμών από τον κοινό λογαριασμό αποκλείστηκε ως άσχετο. Περαιτέρω, εφόσον αναφερόμαστε στην κατ' ισχυρισμό τροποποίηση των συμβάσεων, είναι ορθό να υποδείξουμε πως το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν έστρεψε την προσοχή του προς τη μαρτυρία, στην οποία περιλαμβάνονται και οι ίδιες οι εννέα συμβάσεις πώλησης, σύμφωνα με την οποία όταν υπογράφονταν οι συμβάσεις το ποσό της προκαταβολής ήταν ήδη πληρωμένο.

Τελικά, σε ό,τι αφορά στον διαζευκτικό ισχυρισμό για κάλυμμα, η κρίση του πρωτόδικου Δικαστηρίου πως δεν καταδείχθηκε από τη μαρτυρία το απαραίτητο στοιχείο της βλάβης, σαφώς είχε ως υπόβαθρο τα ευρήματα στα οποία είχε καταλήξει και όχι πλέον την υποθετική βάση της μαρτυρίας του Χρ. Ψάλτη. Ο Χρ. Ψάλτης είχε αναφερθεί σε βλάβη που θα υφίσταντο οι εφεσεύοντες αφού θα έχαναν την μόνη εξασφάλιση που διατεινόταν ότι είχαν και αυτή η μαρτυρία δεν σχολιάστηκε σε σχέση με αυτή την επί μέρους πτυχή.

Ενόψει του αποτελέσματος στο οποίο αγόμαστε δεν θα ασχοληθούμε με τους λόγους έφεσης που αναφέρονται στο είδος των θεραπειών που δόθηκαν. Η έφεση επιτυγχάνει με έξοδα υπέρ των εφεσευόντων. Διατάσσεται η επανειδίκαση της υπόθεσης από το πλή-

ρες Επαρχιακό Δικαστήριο Λευκωσίας με διαφορετική σύνθεση. Η επανεκδίκαση δεν θα αφορά στα δυο ειδικά ζητήματα που επιλύθηκαν με σκεπτικό ανεξάρτητο αφού η απόφαση ως προς αυτά δεν αποτέλεσε αντικείμενο της έφεσης. Τα ζητήματα αυτά αφορούν (α) στο ποσό των £5.000 το οποίο δεν δέχθηκε το πρωτόδικο δικαστήριο ότι θα έπρεπε να αφαιρεθεί από το οφειλόμενο ποσό και (β) στην ημερομηνία από την οποία θα έπρεπε, πάνω στη βάση που εξετάσθηκε και αποφασίστηκε το ζήτημα, να αρχίσει ο υπολογισμός του τόκου.

5

*Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα. Διαταγή για επανεκδίκαση.*

10