

28 Απριλίου, 1995.

[ΠΙΚΗΣ, Πρόεδρος, ΧΑΤΖΗΤΣΑΓΓΑΡΗΣ, ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, Δ/στές]

A. N. STASIS ESTATES CO. LTD.,

Εφεσείοντες,

v.

GEORGE EVANS EDWARDS ΚΑΙ ΑΛΛΗΣ,

Εφεσιβλήτων.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8691).

-
- 5 Σύμβαση — Σύμβαση πώλησης διαμερίσματος — Άρνηση των πωλητών να μεταβιβάσουν — Αποστολή επιστολής πρόσκλησης προς μεταβίβαση — Παράλειψη — Νομικά αποτελέσματα παράλειψης — Ακύρωση της συμφωνίας — Συνέπειες ακυρώσεως ως προς τη διεκδίκηση δικαιώματος παραμονής των αγοραστών στο διαμέρισμα, μετά την ακύρωση.
- 10 *Μαρτυρία — Εκτιμητές ακινήτων — Αποδοχή μαρτυρίας και εκθέσεων τους υπό επιφύλαξη — Μεταγενέστερη παράλειψη εξειδίκευσης των επιφυλάξεων — Παράλειψη διευκρίνησης στην απόφαση του μέρους της μαρτυρίας που έγινε παραδεκτή και εκείνου που κρίθηκε απαράδεκτη — Απόφαση για το θέμα των αποζημιώσεων ωσάν οι εκθέσεις των εκτιμητών να είχαν γίνει δεκτές χωρίς επιφύλαξη.*
- 15 *Πολιτική Δικονομία — Ενοτάσεις στην αποδοχή μαρτυρίας — Αποφασίζονται σύμφωνα με τη Δ.38 θ.4 των Θεσμών της Πολιτικής Δικονομίας, κατά το χρόνο έγερσής τους.*
- 20 *Οι εφεσιβλήτοι αγόρασαν από τους εφεσείοντες ένα διαμέρισμα στην Πάφο, με γραπτή συμφωνία αντί £22.250,-. Ήταν όρος της συμφωνίας ότι η μεταβίβαση στους αγοραστές θα έπρεπε να γίνει μόλις εκδοθεί ο τίτλος από τις κτηματολογικές αρχές, αλλά το αργότερο σε τρία χρόνια υπό της υπογραφής της συμφωνίας.*
- 25 *Οι εφεσείοντες παρέλειψαν να μεταβιβάσουν το διαμέρισμα στη συμφωνηθείσα προθεσμία και οι εφεσιβλήτοι τους έστειλαν επιστολή καλώντας τους να παρουσιαστούν στο κτηματολόγιο σε συγκε-*

κρινόμενη ημερομηνία για να γίνει η μεταβίβαση, διαφορετικά θα θεωρούσαν τη συμφωνία σαν ακυρωθείσα.

Οι εφεσείοντες δεν συμμορφώθηκαν, οι δε εφεσίβλητοι συνέχισαν να κατέχουν το διαμέρισμα.

5

Στη συνέχεια, οι εφεσίβλητοι καταχώρησαν αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, ζητώντας απόφαση, δηλωτική της ακύρωσης της συμφωνίας, επιστροφή ποσού £22.350.- ως ειδικές αποζημιώσεις ή/και για αντάλλαγμα που δεν πραγματοποιήθηκε και αποζημιώσεις για αθέτηση συμφωνίας. Στην έκθεση απαιτήσεώς τους που ακολούθησε, τροποποίησαν το μέρος της απαιτήσής τους για επιστροφή του τιμήματος αγοράς λόγω απουσίας αντιπαροχής, μεταβάλλοντάς το σε απαίτηση για αποζημιώσεις λόγω παράβασης του όρου της συμφωνίας που αφορούσε τη μεταβίβαση του διαμερίσματος.

10

15

Κατά την ακρόαση, προσκομίστηκε μαρτυρία εμπειρογνομόνων ως προς την αξία του διαμερίσματος σε σχέση με την απαίτηση των εφεσιβλήτων για αποζημιώσεις. Οι εκθέσεις των εκτιμητών έγιναν δεκτές ως μαρτυρία με επιφυλάξεις, αλλά σε κανένα μεταγενέστερο στάδιο της διαδικασίας ούτε στην απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου διευκρινίστηκε ποιο μέρος της γραπτής αυτής μαρτυρίας συνιστούσε παραδεκτή και ποιά απαράδεκτη, κατ' αντίθεση προς τη Δ.38 θ.4 των Θεσμών της Πολιτικής Δικονομίας, που προνοεί ότι ενστάσεις κατά του αποδεκτού μαρτυρίας γίνονται κατά την προσφορά της και συζητούνται και αποφασίζονται αμέσως.

20

25

Το πρωτόδικο Δικαστήριο αποφάσισε ότι οι εφεσείοντες - εναγόμενοι θα έπρεπε να πληρώσουν στους εφεσίβλητους - ενάγοντες £30.480,- πλέον έξοδα σαν ειδικές αποζημιώσεις για αθέτηση συμβάσεως και/ή επιστροφή χρημάτων για αντάλλαγμα που δεν πραγματοποιήθηκε.

30

Με την έφεση, τέθηκε υπό αμφισβήτηση το εύρημα του πρωτόδικου Δικαστηρίου για την αποδοχή της μαρτυρίας του εκτιμητή των εφεσιβλήτων κ. Γεωργιάδη και απόρριψη εκείνου του εκτιμητή των εφεσεϊόντων κ. Χατζηλαμπρή. Άλλο βασικό εύρημα του Δικαστηρίου που αμφισβητήθηκε ήταν η αποδοχή της ακύρωσης της συμφωνίας, χωρίς όμως να προσδιοριστεί και η ημερομηνία της ακύρωσης. Το πρωτόδικο Δικαστήριο πήρε επίσης ότι οι εφεσίβλητοι μπορούσαν να διατηρήσουν τη κατοχή του διαμερίσματος και μετά την ακύρωση της συμφωνίας.

35

40

Αποφασίστηκε, ότι:

- 5 (1) Το πρωτόδικο Δικαστήριο προέβει σε ευρήματα επί της μαρτυρίας των εκτιμητών ως να συνιστούσε παραδεκτή μαρτυρία, ενώ είχε γίνει δεκτή υπό επιφυλάξεις και χωρίς να διευκρινιστεί στην απόφαση ποιά μαρτυρία έγινε δεκτή, δηλαδή χωρίς να είναι γνωστή η αποδεκτή μαρτυρία.
- 10 (2) Ενώ έγινε δεκτή από το πρωτόδικο Δικαστήριο η ακύρωση της συμφωνίας πώλησεας του διαμερίσματος, δεν προσδιορίστηκε η ημερομηνία από την οποία επενήργησε η ακύρωση.
- 15 (3) Η παραβίαση ουσιώδους όρου συμφωνίας, δεν επιφέρει αφ' εαυτής τον τερματισμό της, αλλά παρέχει δικαίωμα στο αναίτιο μέρος να την τερματίσει και επιφέρει με την άσκηση της εκλογής αυτής, την ακύρωσή της.
- 20 (4) Η συμφωνία παύει να ισχύει από την ημέρα που επενεργεί η ακύρωση και συνεπώς η διεκδίκηση παραμονής στο διαμέρισμα αποτελεί αντινομία προς την ακύρωση της συμφωνίας.
- (5) Η απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου ήταν εσφαλμένη στην έκταση που αποφάσιζε ότι μετά την ακύρωση (αν συντελέστηκε), οι εφεσίβλητοι μπορούσαν δικαιωματικά να διατηρήσουν κατοχή του διαμερίσματος.

25 *Η έφεση έγινε δεκτή με έξοδα, διατάχθηκε η επανεκδίκαση της απαίτησης και ανταπαίτησης.*

30 *Αναφερόμενες υποθέσεις:*

Βίκτωρος v. Χριστοδούλου (1992) 1(A) A.A.Δ. 512,

Johnson and Another v. Agnew [1979] 1 All E.R. 883 (HL)

35 *Παντζιαρή v. Aquarian Container Lines Ltd και Άλλου (1993) 1 A.A.Δ. 748,*

Odysseos v. Pieris Estates and Others (1982) 1 C.L.R. 557.

40 **Έφεση.**

Έφεση από τους εναγόμενους κατά της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Πάφου (Αναστασίου, Π.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 14.2.92 (Αρ.Αγωγής 1697/89) με την οποία διατάχθηκαν να

πληρώσουν το συνολικό ποσό των ΛΚ30.480 πλέον έξοδα, σαν ειδικές αποζημιώσεις για αθέτηση συμβάσεως και/ή επιστροφή χρημάτων για αντάλλαγμα το οποίο δεν πραγματοποιήθηκε.

Κ. Δημητριάδης, για τους Εφεσείοντες.

5

Χρ. Γεωργιάδης, για τους Εφεσίβλητους.

Cur. adv. vult.

10

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Γ. Μ. Πικής, Π.

ΠΙΚΗΣ, Π.: Στις 28.4.1985 οι εφεσείοντες πώλησαν, βάσει γραπτής συμφωνίας, στους εφεσίβλητους ένα διαμέρισμα στην Πάφο, το οποίο βρισκόταν στο τελικό στάδιο της κατασκευής του. Το τίμημα συμφωνήθηκε σε £22.250,-. Έναντι της τιμής πώλησης καταβλήθηκε ποσό, (α) £2.250,- κατά την υπογραφή της συμφωνίας και, (β) £19.000,- ένα μήνα αργότερα, όταν το διαμέρισμα παραδόθηκε στους αγοραστές. Το υπόλοιπο, ποσό £1.000,-, συμφωνήθηκε να καταβληθεί κατά τη μεταβίβαση του κτήματος που θα εσυντελείτο μόλις ο τίτλος ιδιοκτησίας εκδιδόταν από τις κτηματολογικές αρχές αλλά το αργότερο μέσα σε τρία χρόνια. Οι εφεσείοντες δε μεταβίβασαν το κτήμα μέσα στην ορισθείσα περίοδο, ενώ οι εφεσίβλητοι συνέχισαν να κατέχουν το διαμέρισμα.

15

20

25

Στις 26.7.89 οι εφεσίβλητοι, με έγγραφη ειδοποίηση, κάλεσαν τους εφεσείοντες να εμφανισθούν ενώπιον των κτηματολογικών Αρχών στις 22.8.89 για να προβούν στη μεταβίβαση του κτήματος. Διαφορετικά, προειδοποίησαν τους εφεσείοντες ότι θα θεωρούσαν τη συμφωνία της 28.4.85 ως ακυρωθείσα. Η θέση τους προσδιορίστηκε ως εξής: "... διά της παρούσης και άνευ άλλης επιστολής θεωρούν την συμφωνίαν σας ημερομηνίας 28 Απριλίου 1985 ως ακυρωθείσαν και άνευ άλλης ενεργείας θα στραφούν δικαστικώς εναντίον σας και θα αξιώσουν το καταβληθέν ποσόν, πλέον αποζημιώσεις, πλέον έξοδα."

30

35

Οι εφεσείοντες δε συμμορφώθηκαν με την προειδοποίηση ούτε με τη συμβατική τους υποχρέωση για μεταβίβαση του κτήματος. Από την άλλη, οι εφεσίβλητοι, παρά την καταγγελία της συμφωνίας και τη διακηρυχθείσα πρόθεσή τους για τον τερατισμό της, συνέχισαν να κατέχουν το διαμέρισμα.

40

Στις 26.9.89 οι εφεσίβλητοι προσέφυγαν στο Επαρχιακό Δικαστήριο και αξίωσαν, με την έκδοση γενικά οπισθογραφημένου κλητηρίου εντάλματος -

- 5 (α) Την έκδοση απόφασης δηλωτικής για την ακύρωση της συμφωνίας της 28.4.85,
- (β) την επιστροφή ποσού £22.350,- υπό μορφήν ειδικών αποζημιώσεων "... δι' αντάλλαγμα το οποίο δεν πραγματοποιήθη ..." και,
- 10 (γ) αποζημιώσεις για αθέτηση της σύμβασης.

15 Στην έκθεση απαιτήσεως που ακολούθησε, οι εφεσίβλητοι τροποποίησαν το μέρος της απαίτησής τους που αφορούσε την αξίωση για την επιστροφή του τιμήματος αγοράς λόγω της απουσίας αντιπαροχής, μεταβάλλοντάς το σε απαίτηση για αποζημιώσεις λόγω παράβασης του όρου της συμφωνίας που αφορούσε τη μεταβίβαση του κτήματος. Η αξίωσή τους για αποζημιώσεις εξισώθηκε με την αξία του κτήματος κατά το χρόνο της ακύρωσης, την επικύρωση της οποίας ζήτησαν από το δικαστήριο.

20

Με την υπεράσπισή τους οι εφεσείοντες διακήρυσαν την προσήλωσή τους στη συμφωνία και απέδωσαν την παράλειψή τους να προβούν στη μεταβίβαση του κτήματος σε αντικειμενική αδυναμία η οποία προέκυψε από συνοριακή διαφορά με τον ιδιοκτήτη παρακείμενου κτήματος. Οι προσπάθειές τους για την έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας για το διαμέρισμα, αναστάληκαν εξ αιτίας της Αγωγής (Αρ. 1639/88) που ήγειρε ο ιδιοκτήτης του γειτονικού κτήματος εναντίον τους στις 14.9.88· δεν έδωσαν όμως οποιαδήποτε ικανοποιητική εξήγηση για τη μη εξασφάλιση τίτλου ιδιοκτησίας πριν την ημερομηνία εκείνη.

25

30

35 Στην απόφαση του πρωτόδικου δικαστηρίου γίνεται δεκτό ότι η προαναφερθείσα αγωγή έθεσε, όπως χαρακτηρίζεται, τους εφεσείοντες μπροστά σε αδιέξοδο, δυσχέρεια για την οποία το δικαστήριο εξέφρασε τη συμπάθειά του. Δεν έγινε όμως δεκτό ότι η περιπλοκή που προέκυψε μπορούσε να τους απαλλάξει από τις συμβατικές τους υποχρεώσεις "... διότι η αδυναμία των

40 αυτή προκύπτει από περιπλοκές και συγχύσεις στον τίτλο των κάτι για το οποίο οι εναγόμενοι δεν είχαν δυσκολία να εξετάσουν και να βεβαιωθούν έγκαιρα. (Ίδετε απόφαση **Στέφανος Πρωτοπαπός v. Gunther και Άλλον** (1974) 10 J.S.C. 981 στες σελ. 1005-1006 ...". Η αναφορά στην **Πρωτοπαπός** και η σημα-

οία της στο πλαίσιο της απόφασης, δεν επεξηγείται. Προφανώς σκοπούσε να υποδηλώσει τη συμφωνία του Δικαστηρίου με την αρχή που υιοθετείται στην απόφαση του Δικαστηρίου στην **Πρωτοπαπάς**, ότι η **Bain v. Fothergill** [1874] All E.R. Rep (HL) σ.83, δεν τυγχάνει εφαρμογής στην Κύπρο, όπως προφανώς συμβαίνει και στις Ινδίες, ενόψει της συνάρτησης του κανόνα τον οποίον υιοθετεί με τις ιδιαιτερότητες και τις περιπλοκές του αγγλικού συστήματος εγγραφής ακινήτων (σε σχέση με τα ισχύοντα στις Ινδίες, βλ. POLLOCK & MULLA - Indian Contract and Specific Relief Acts, 9th ed., 565-567).

5

10

Κατά τη δίκη προσκομίστηκε μαρτυρία από ειδικούς και από τις δύο πλευρές, για την αξία του διαμερίσματος σε σχέση με την απαίτηση των εφεισιβλήτων γι αποζημιώσεις. Οι εκτιμήσεις και των δύο μαρτύρων περιέχονται σε γραπτές εκθέσεις οι οποίες κατατέθηκαν ως τεκμήρια και αποτέλεσαν τη βάση της προφορικής τους μαρτυρίας. Ο κ. Γεωργιάδης, ο οποίος κατέθεσε για τους εφεισιβλήτους, υπεστήριξε ότι δεν επήλθε αξιόλογη μεταβολή στην αξία του διαμερίσματος μεταξύ του χρόνου συνολόγησης της συμφωνίας και της παράβασης του συμβατικού όρου για τη μεταβίβασή του. Υπελόγισε την αξία του διαμερίσματος το 1988-1989 σε £31.000,-. Αντίθετα, ο κ. Χατζηλαμπρός, ο εκτιμητής των εφεισιδόντων, καθόρισε την αξία του διαμερίσματος σε £25.000,- και την νοικιαστική του αξία σε £150 το μήνα.

15

20

25

Οι εκθέσεις των εκτιμητών έγιναν δεκτές ως μαρτυρία με επιφυλάξεις. Η έκθεση του κ. Γεωργιάδη, με την επιφύλαξη που έθεσε ο δικηγόρος των εφεισιδόντων "... θα δεχθώ την κατάθεση αλλά δεν δέχομαι το περιεχόμενο ..." και η έκθεση του κ. Χατζηλαμπρό, με την επιφύλαξη που έθεσε ο δικηγόρος των εφεισιβλήτων ότι σημαντικό μέρος της έκθεσης "... αποτελεί εξ ακοής μαρτυρία η οποία γι αυτό δεν είναι αποδεκτή μαρτυρία.". Σε κανένα μεταγενέστερο στάδιο της διαδικασίας ούτε στην απόφαση του πρωτόδικου Δικαστηρίου δε διευκρινίστηκε ποιο μέρος της γραπτής αυτής μαρτυρίας συνιστούσε παραδεκτή και ποιο απαράδεκτη μαρτυρία.

30

35

Η Δ.38 θ.4 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας προβλέπει:

"Objections to the reception of evidence shall be made at the time the evidence is offered, and shall be argued and decided at the time."

40

Μετάφραση στα Ελληνικά: "Ενστάσεις στην αποδοχή μαρτυ-

ρίας θα εγείρονται κατά το χρόνο που προσάγεται η μαρτυρία και θα συζητούνται και αποφασίζονται κατά το χρόνο εκείνο.”.

5 Η σημασία και οι προεκτάσεις του κανόνα που περιέχεται στην προαναφερθείσα θεσμική διάταξη, εξετάστηκαν στη **Βίκτωρος v. Χριστοδούλου** (1992) 1(A) Α.Α.Δ. 512. Πρόκειται, όπως προκύπτει από την απόφαση, για θεμελιακό κανόνα, παρέκκλιση από τον οποίο δημιουργεί ρήγμα στη στοιχειοθέτηση της μαρτυρίας. Το ακόλουθο απόσπασμα από την απόφαση στη **Χριστοδούλου** διαφωτίζει ως προς τις συνέπειες που ενέχει η αποδοχή μαρτυρίας υπό όρους:

15 “... Η Δ.38 Θ.4 θεσμοθετεί κανόνα μείζονος σημασίας για τη διεξαγωγή της δίκης ρυθμίζει τη διαδικασία αποδοχής αμφισβητούμενης μαρτυρίας και ορίζει ότι το θέμα πρέπει να αποφασίζεται κατά το χρόνο που υποβάλλεται η ένσταση. Και ανεξάρτητα από οποιαδήποτε ένσταση το παραδεκτό προσαγόμενης μαρτυρίας αποφασίζεται, κατά κανόνα, κατά
20 το χρόνο της προσαγωγής της. Μόνο παραδεκτή μαρτυρία μπορεί να αποτελέσει το αντικείμενο αντεξέτασης προς το σκοπό διαπίστωσης της βαρύτητας που ενέχει η μαρτυρία και σχολιασμού κατά τις τελικές αγορεύσεις ως προς τις επιπτώσεις της. Η αβεβαιότητα ως προς την παραδεκτή μαρτυρία που άπτεται των επίδικων θεμάτων αφήνει αγεφύρωτο κενό στη διαδικασία και δημιουργεί ρήγμα στη στοιχειοθέτηση του αποδεικτικού υλικού. Οι διάδικοι αφέθηκαν στο σκότος μέχρι και το πέρας της δίκης ως προς την παραδεκτή μαρτυρία
25 στην υπόθεση. Δικαιολογημένα παραπονείται ο εφεσείων ότι αποστερήθηκε της ευχέρειας να αντιμετωπίσει το κενό το οποίο θα προέκυπτε από την απόρριψη της κατάθεσης του στις αστυνομικές αρχές ως μαρτυρίας. ...”.

35 Όπως στη **Χριστοδούλου**, έτσι και σ’ αυτή την υπόθεση η δίκη διεξάχθηκε χωρίς να είναι γνωστή η αποδεκτή μαρτυρία για την αξία του διαμερίσματος. Τελικά, το θέμα των αποζημιώσεων αποφασίστηκε ωσάν οι δύο εκθέσεις (των εκτιμητών) να είχαν γίνει δεκτές χωρίς επιφύλαξη.

40 Το θεμέλιο των ευρημάτων του Δικαστηρίου για την αξία του διαμερίσματος είναι επισφαλές. Η παρέκλιση από το βασικό κανόνα της διαδικασίας που ενσωματώνει η Δ.38 θ.4, δεν είναι ο μόνος λόγος που δικαιολογεί την παρέμβασή μας μ’ αυτή τη πτυχή της απόφασης. Το εύρημα του Δικαστηρίου για την απο-

δοχή της μαρτυρίας του εκτιμητή κ. Γεωργιάδη, το οποίο οι εφεσεύοντες προσβάλλουν με την έφεση, είναι επίσης ακροσφαλές. Ο λόγος για τον οποίο προτιμήθηκε, όπως αναφέρεται στην απόφαση, η μαρτυρία του κ. Γεωργιάδη, είναι γιατί "... ο εκτιμητής των εναγομένων στηρίχθη επί εσφαλμένων δεδομένων ήτοι έκαμε εκτίμηση επί τη βάσει ότι το διαμέρισμα είναι 86 τ.μ. εν αντιθέσει προς το ορθό εμβαδό που είναι 97 τ.μ. (ίδετε συμβόλαιο τεκμήριο 1) ...". 5

Ο κ. Χατζηλαμπρός κατέθεσε ότι προέβη σε μετρήσεις επί τόπου, ως αποτέλεσμα των οποίων βρήκε ότι το εμβαδόν του διαμερίσματος ήταν 86 τ.μ. από το οποίο 10 τ.μ. ήταν ακάλυπτοι χώροι. Η αξία του διαμερίσματος καθορίστηκε βάσει αυτού του ευρήματος και της εξίσωσης, από απόψεως αξίας, του ακάλυπτου χώρου προς τον καλυμμένο χώρο με την αναλογία 3:1 (ωφέλιμος χώρος). 10 15

Η αντίφαση μεταξύ των ευρημάτων του κ. Χατζηλαμπρόη και του εμβαδού του διαμερίσματος, όπως αναφέρεται στη σύμβαση, δεν αποδυναμώνει αφεαυτής την ορθότητα των μετρήσεων. Περαιτέρω, το εμβαδόν του διαμερίσματος, όπως καθορίζεται στη σύμβαση, δε διακρίνει μεταξύ κεκαλυμμένων και ακάλυπτων χώρων. Το εμβαδόν προσδιορίζεται ως συγκείμενο από 97 τ.μ. μεικτό (97 sq.m. gross area). 20 25

Το άλλο βασικό εύρημα του πρωτόδικου δικαστηρίου το οποίο τίθεται υπό αμφισβήτηση με την έφεση, είναι ότι η μεταξύ των μερών συμφωνία ακυρώθηκε ως αποτέλεσμα της αποκήρυξης (repudiation) της συμφωνίας από τους εφεσιβλήτους. Η αποκήρυξη κρίθηκε δικαιολογημένη λόγω της παράβασης, εκ μέρους των εφεσειόντων, του όρου για τη μεταβίβαση του κτήματος η οποία συνεχίστηκε και μετά την προειδοποίηση των εφεσιβλήτων ότι θα ακύρωναν τη συμφωνία αν οι εφεσεύοντες δε συμμορφώνονταν με τον όρο αυτό μετά την εκπνοή της προθεσμίας που τέθηκε. Η ημερομηνία από την οποίαν επενέργησε η ακύρωση δεν καθορίζεται στην απόφαση του Δικαστηρίου. Η ίδια ασάφεια για το βάθος της αξίωσης για ακύρωση (rescission) χαρακτηρίζει, όπως έχουμε επισημάνει, και το ίδιο το αίτημα για την παροχή αυτής της θεραπείας. 30 35 40

Πρέπει να γίνει κατανοητό ότι η παραβίαση ουσιώδους όρου συμφωνίας δεν επιφέρει αφεαυτής τον τετρατισμό της σύμβασης. Ό,τι παρέχει (η παραβίαση ουσιώδους όρου) είναι δικαίωμα στο αναίτιο μέρος να τετρατίσει και να επιφέρει, με την

άσκηση της εκλογής αυτής, την ακύρωση της συμφωνίας. Όπως εξηγείται στη *Johnson and Another v. Agnew* [1979] 1 All E.R. 883 (HL), η άσκηση της επιλογής του αθώου μέρους διέπεται από τους κανόνες της κοινής λογικής και της δικαιοσύνης.

5

“... Election, though the subject of much learning and refinement, is in the end a doctrine based on simple considerations of common sense and equity. ...”. (p. 894, c-d).

10

(Σ' ελληνική μετάφραση) “... Η εκλογή, παρόλο που αποτελεί το θέμα πολλής μελέτης και λεπτών διακρίσεων, στο τέλος το δόγμα απολύγει σε απλούς παράγοντες που ανάγονται στην κοινή λογική και στην επιείκεια. ...”.

15

Το επόμενο που πρέπει να διευκρινίσουμε είναι ότι η ακύρωση της συμφωνίας την αποστερεί ισχύος από την ημέρα του τερματισμού της· παύει η συμφωνία να αποτελεί πηγή συμβατικών δικαιωμάτων για οποιοδήποτε από τα μέρη: Διασφαλίζεται όμως το δικαίωμα του αναίτιου μέρους να αξιώσει αποζημιώσεις για ζημία την οποία υπέστη λόγω της παράβασης της συμφωνίας η οποία οδήγησε στην ακύρωσή της. Το δικαίωμα αυτό κατοχυρώνεται από το Άρθρο 75 του περί Συμβάσεων Νόμου, ΚΕΦ. 149, όπως έχει αναγνωρισθεί στην *Παντζιαρή v. Aquarian Container Lines Ltd και Άλλου* (1993) 1 Α.Α.Δ. 748. [Στην *Paraskeva and Others v. Lantás* (1988) 1 C.L.R. 285, το θέμα αυτό είχε αφεθεί ανοικτό]. Η ίδια αρχή υιοθετήθηκε στη *Johnson and Another v. Agnew* [1979] 1 All E.R. 883 (HL), στην οποία έκαμε εκτεταμένη αναφορά ο δικηγόρος των εφεσβλήτων.

20

25

30

35

40

Υπάρχουν δύο ειδών ακυρώσεις, γνωστές στο δίκαιο· ακύρωση εξ υπαρχής και ακύρωση κατά την εκτέλεση της συμφωνίας. Δε θα επεκταθούμε στο θέμα· θα σημειώσουμε μόνο ότι και στις δύο περιπτώσεις η συμφωνία παύει να ισχύει από την ημέρα που έπενεργεί η ακύρωση. Από εκείνη την ημερομηνία παύει (η συμφωνία) να αποτελεί πηγή συμβατικών δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Αυτό δεν έγινε δεκτό ή, ακριβέστερα, παρατηρείται μεγάλη σύγχυση στην πρωτόδικη απόφαση ως προς τις συνέπειες του τερματισμού της συμφωνίας. Κρίθηκε ότι παρά την ακύρωση οι εφεσβλήτοι δικαιωματικά συνέχισαν να κατέχουν το διαμέρισμα. Το σημείο αυτό χαρακτηρίζεται ως καινοφανές (novel) στην απόφαση του δικαστηρίου. Βρήκαν όμως βοηθητική, όπως αναφέρουν, στη λύση του προβλήματος την *Odyseos v. Pieris Estates and Others* (1982) 1 C.L.R. 557, και όλως ιδιαίτερα το πιο κάτω απόσπασμα:

“We have carefully examined every aspect of the case, especially the implications arising from the dispossession of Odysseos pending the determination of the action. The dispossession may put him at a grave disadvantage, in that it may deprive him of the right to raise certain equities protecting his possession, that may make it difficult, if not impossible, to do justice at the end of the day. ...”.

Πρόκειται για παντελή παρανόηση των αρχών της *Odysseos*. Η υπόθεση *Odysseos* αφορούσε το εντελώς διαφορετικό θέμα του αποκλεισμού κατόχου από διαμέρισμα το οποίο αγόρασε κάτω από συνθήκες που, αν αποδεικνύονταν κατά τη δίκη, θα αποστερούσαν τον κάτοχο-αγοραστή του διαμερίσματος, δικαιωμάτων που του παρέχει το δίκαιο της επιείκειας.

Δικαίωμα για διατήρηση της κατοχής του διαμερίσματος από τους εφεσιβλήτους μπορούσε να προέλθει μόνο από τη συμφωνία. Αυτό μπορούσε να είναι το αποτέλεσμα μόνο αν η συμφωνία δεν ακυρώθηκε. Η διεκδίκηση δικαιώματος παραμονής στο διαμέρισμα αποτελεί αντινομία προς την ακύρωση της συμφωνίας. Η συνέχιση της παραμονής του εφεσιβλήτου στο διαμέρισμα και οι επιπτώσεις του γεγονότος αυτού στην αποκήρυξη της συμφωνίας δεν εξετάστηκαν ούτε θίγονται στην απόφαση του δικαστηρίου.

Συνοψίζοντας, η απόφαση του πρωτόδικου δικαστηρίου -

- (α) δεν καθορίζει την ημερομηνία από την οποία επήλθε η ακύρωση της συμφωνίας,
- (β) δεν εξετάζει τις επιπτώσεις της συνέχισης της κατοχής του διαμερίσματος στην αποκήρυξη της συμφωνίας από τους εφεσιβλήτους και, ιδιαίτερα, αν η καταγγελία της συμφωνίας προς το σκοπό ακύρωσης μπορούσε να συμβιβασθεί με τη συνέχιση της κατοχής του διαμερίσματος, και ,
- (γ) είναι εσφαλμένη στην έκταση που αποφασίζει ότι μετά την ακύρωση (αν συντελέστηκε), οι εφεσίβλητοι μπορούσαν δικαιωματικά να διατηρήσουν κατοχή του διαμερίσματος.

Καταλήγουμε, υπό το φως των διαπιστώσεων που γίνονται στην απόφασή μας, ότι κάθε πτυχή της απόφασης η οποία προβάλλεται με την έφεση, πρέπει να παραμεριστεί. Ο μόνος τρόπος αντιμετώπισης του κενού που δημιουργείται, είναι να δια-

τάξουμε την επανεκδίκαση της αγωγής.

5 Η ανταπαίτηση, όπως στοιχειοθετείται από το κείμενό της, συναρτάται αποκλειστικά με το ενδεχόμενο έκδοσης απόφασης για την ακύρωση της συμφωνίας της 28ης Απριλίου, 1985. Με τον παραμερισμό της απόφασης για την ακύρωση της συμφωνίας εξαφανίζεται και η βάση για τη χορήγηση θεραπείας στην ανταπαίτηση, διαπίστωση που επιβάλλει τον παραμερισμό της απόφασης στην ανταπαίτηση, την ορθότητα της οποίας δεν εξετάζουμε.

10

Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.

15

Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται στην ολότητά της, περιλαμβανομένου και του μέρους που αναφέρεται στην ανταπαίτηση.

Διατάσσεται η επανεκδίκαση της απαίτησης και της ανταπαίτησης. Τα έξοδα της πρώτης δίκης θα ακολουθήσουν το αποτέλεσμα της υπόθεσης.

20

*Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα.
Διατάσσεται επανεκδίκαση της
απαίτησης και ανταπαίτησης.*