

24 Ιουνίου, 1996

[ΠΙΚΗΣ, Π, ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ, ΚΟΥΡΡΗΣ, Δ/στές]

ΑΛΠΑΝ (ΑΔΕΛΦΟΙ ΤΑΚΗ) ΛΤΔ. ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Εφεσείοντες-ενάγοντες,

v.

ΘΕΛΜΑΣ ΤΡΥΦΩΝΙΔΟΥ,

Εφεσίβλητης-εναγόμενης.

(Πολιτική Έφεση Αρ. 8660)

5 Αποζημιώσεις — Παράβαση συμφωνίας ενοικίασης ακινήτου — Άρνηση του ιδιοκτήτη να το παραδώσει σύμφωνα με τους όρους της ενοικίασης — Ενοικιαστής, δικαιούται σε αποζημιώσεις που συνίστανται στη διαφορά μεταξύ του συμφωνηθέντος ενοικίου και της ενοικιαστικής αξίας του ακινήτου.

10 Αποζημιώσεις — Αρχές που διέπουν τον προσδιορισμό των αποζημιώσεων σε περιπτώσεις παράβασης συμφωνίας — Αθώο μέρος πρέπει να τίθεται σε όποιο βαθμό αυτό μπορεί να επιτευχθεί με χρήμα στην ίδια θέση στην οποία θα ήταν ως εάν η σύμβαση να είχε εκτελεστεί και αυτό επιτυγχάνεται συνήθως με την επιδίκαση αποζημιώσεων οι οποίες είναι λογικά προβλεπτές κατά το χρόνο της σύναψης της συμφωνίας και είναι πιθανό να προκύψουν από τη διάρρηξη της συμφωνίας.

15 Οι εφεσείοντες - ενάγοντες ήσαν μητρική και θυγατρική εταιρεία που ασχολούνταν με την πώληση ηλεκτρικών ειδών και επίπλων. Ενοικίασαν από την εφεσίβλητη - εναγόμενη ένα κατάστημα στη Λεμεσό για τις εργασίες τους. Ήταν όρος της γραπτής συμφωνίας μεταξύ τους ότι η ενοικίαση θα ήταν για πέντε χρόνια με δικαίωμα των εφεσείωντων - εναγόντων να την παρατείνουν για άλλα πέντε αφού δώσουν την πρόπαια ειδοποίηση. Η εφεσίβλητη - εναγόμενη αρνήθηκε να παραδώσει το κατάστημα στους ενοικιαστές και αποκήρυξε τη συμφωνία. Το ενοίκιο συμφωνήθηκε ότι για την πρώτη πενταετή
20 25 περίοδο θα ήταν ΑΚ500 το μήνα και για τη δεύτερη, ίσο προς την ενοικιαστική αξία του καταστήματος.

Οι εφεσείοντες - ενάγοντες με αγωγή τους αξίωσαν ειδική εκτέλεση της συμφωνίας και διαφυγόν κέρδος για το χρόνο μεταξύ της παράδοσης του υποστατικού από τον προηγούμενο ενοικιαστή και της λήξης του χρόνου της ενοικίασης.

5

Το πρωτόδικο Δικαστήριο διέταξε την ειδική εκτέλεση της συμφωνίας, απέρριψε όμως την αξίωση για αποζημιώσεις. Οι εφεσείοντες - ενάγοντες προσέβαλαν την απόφαση για μη επιδίκαση αποζημιώσεων και η εφεσίβλητη - εναγόμενη τη διαταγή για ειδική εκτέλεση. Το Εφετείο αποφάσισε ότι η απόφαση για ειδική εκτέλεση ήταν δικαιολογημένη αλλά διέταξε επανεκδίκαση της απαίτησης των εφεσεϊόντων - εναγομένων για αποζημιώσεις.

10

Κατά την επανεκδίκαση, το πρωτόδικο Δικαστήριο ηύρε ότι υπήρχε διαφορά ΑΚ500 το μήνα μεταξύ του συμφωνημένου μηνιαίου ενοικίου των ΑΚ500 και της ενοικιαστικής του αξίας που αποφάσισε ότι ήταν ΑΚ1000. Για τη δεύτερη πενταετία της ενοικίασης έκρινε ότι δεν υπήρχε διαφορά, αφού το ενοίκιο συμφωνήθηκε ότι θα ήταν ανάλογο της ενοικιαστικής αξίας. Το πρωτόδικο Δικαστήριο δεν επεδίκασε αποζημιώσεις αναφορικά με τη διαφορά στο ενοίκιο, αλλά επεδίκασε ΑΚ10 ονομαστικές αποζημιώσεις στη βάση του ευρήματος του ότι δεν αποδείχθηκε διαφυγόν κέρδος.

15

20

Οι εφεσείοντες - ενάγοντες εφεσίβαλαν την απόφαση, πρώτον για μη επιδίκαση αποζημιώσεων ανάλογων με διαφορά μεταξύ του συμφωνηθέντος ενοικίου και της ενοικιαστικής αξίας του καταστήματος για την πρώτη περίοδο ενοικίασης, δεύτερον για εξίσωση από το Δικαστήριο του ενοικίου του υποστατικού για τη δεύτερη περίοδο με την ενοικιαστική του αξία και τρίτο για μη επιδίκαση διαφυγόντος κέρδους.

25

30

Ο πρώτος και τρίτος λόγος απορρίφθηκαν.

Αποφασίστηκε ότι:

35

(1) Η γενική αρχή η οποία διέπει τον καθορισμό των αποζημιώσεων είναι εκείνη της αποζημίωσης, δηλαδή το αθώο μέρος πρέπει να τεθεί σε όποιο βαθμό αυτό μπορεί να επιτευχθεί με το χρήμα στην ίδια θέση στην οποία θα ήταν ως εάν η σύμβαση να είχε εκτελεστεί. Αυτό επιτυγχάνεται συνήθως με την επιδίκαση αποζημιώσεων οι οποίες είναι λογικά προβλεπτές κατά το χρόνο της σύναψης της συμφωνίας και είναι πιθανό να προκύψουν από τη διάρρηξή της.

40

(2) Η αποκατάσταση του αθώου μέρους στη διάρρηξη συμφωνίας έχει ως λόγο την τοποθέτηση του στην ίδια θέση την οποία θα απολάμβανε αν η συμφωνία εφαρμοζόταν και όχι την ζημία που υπέστη προς αντιμετώπιση των συνεπειών της διάρρηξης.

5

(3) Οι αποζημιώσεις στην παρούσα υπόθεση απέβλεπαν στην αποκατάσταση των εφεισιόντων - εναγόντων λόγω της στέρησης του υποστατικού και μπορούσε να επέλθει με την ενοικίαση εκ μέρους του άλλου καταστήματος με επιπλέον μηνιαία δαπάνη εκ ΛΚ 500.

10

(4) Στις περιπτώσεις άρνησης του ιδιοκτήτη να παραδώσει το υποστατικό στον ενοικιαστή σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας, η διαφορά μεταξύ της ενοικιαστικής αξίας του καταστήματος και του συμφωνηθέντος ενοικίου είναι το σύνηθες μέτρο για την αποζημίωση του ενοικιαστή.

15

(5) Το πρωτόδικο Δικαστήριο έσφαλε μη επιδικάζοντας στους εφεσείοντες - ενάγοντες τη διαφορά μεταξύ συμφωνηθέντος ενοικίου και της ενοικιαστικής αξίας του καταστήματος που προέκυψε ως επακόλουθο της άρνησης της εφεσείουσας - εναγόμενης να τους το παραδώσει.—

20

Η έφεση έγινε δεκτή με έξοδα.

25

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Tryfonides v. Alpan (Taki Bros) (1988) 1 C.L.R. 224,

30

Alpan Ltd v. Τρυφωνίδου (1991) 1 Α.Α.Δ. 67,

Markou v. Michael 19 C.L.R. 282,

Charalambous v. Vakana (1982) 1 C.L.R. 310,

35

Saab and Another v. Holy Monastery Ay. Neophytos (1982) 1 C.L.R. 499,

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

40

Έφεση.

Έφεση από τους ενάγοντες εναντίον της απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λεμεσού (Νικολάου, Π.Ε.Δ., Κληρίδης,

Α.Ε.Δ.) που δόθηκε στις 31.1.92 (Αρ. Αγωγής 1064/84) με την οποία το Δικαστήριο απέρριψε αξίωσή τους για αποζημιώσεις λόγω μη παράδοσης υποστατικού που ενοικίασαν από την εναγόμενη.

5

Κ. Μιχαηλίδης, για τους Εφεσείοντες - Ενάγοντες.

Γ. Μιχαηλίδης, για την Εφεσίβλητη - Εναγόμενη.

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: Την ομόφωνη απόφαση του Δικαστηρίου θα δώσει ο Γ. Μ. ΠΙΚΗΣ, Π. 10

ΠΙΚΗΣ, Π.: Για να γίνουν εύκολα κατανοητά τα επίδικα θέματα πρέπει να αναφερθούμε σε κάποια έκταση στο ιστορικό της υπόθεσης και των διαδικασιών που προηγήθηκαν της δίκης, η απόφαση στην οποία αποτελεί το αντικείμενο της έφεσης. Προχωρώντας θα υπογραμμίσουμε και τα κρίσιμα ευρήματα του δικαστηρίου στα οποία θεμελιώνεται η λύση της διαφοράς. Οι εφεσείοντες (ενάγοντες), συνιστούν μητρική και θυγατρική εταιρεία αντίστοιχα. Οι πρώτοι ασχολούνται με την πώληση ηλεκτρικών οικιακών συσκευών και οι δεύτεροι με την πώληση επίπλων, χαλιών και φωτιστικών. Η συνεργασία μεταξύ των δύο εταιρειών για την προαγωγή των εμπορικών τους στόχων είναι μεγάλη τόσο ώστε να φθάνει σε ορισμένες δραστηριότητες μέχρι και του σημείου ταύτισης.

25

Η εφεσίβλητη είναι ιδιοκτήτρια ενός καταστήματος σε ευνοϊκή θέση στη λεωφόρο Μακαρίου ΙΙΙ, εμπορική οδό στη Λεμεσό. Το κατάστημα θα αναφέρεται ως το υποστατικό. Βάσει γραπτής συμφωνίας η οποία συνομολογήθηκε το 1981, η εφεσίβλητη ενοικίασε στους εφεσείοντες το υποστατικό για περίοδο πέντε ετών με δικαίωμα στους εφεσείοντες να παρατείνουν με την παροχή της προπαραέτοιμης ειδοποίησης την ενοικίαση για άλλα πέντε χρόνια. Ως ημερομηνία έναρξης της ενοικίασης ορίστηκε η 1 Ιουλίου 1982, με δικαίωμα αναστολής της για δύο μήνες εφόσον δεν θα καθίστατο δυνατή η εκκένωση του υποστατικού από τους πρώην ενοικιαστές οι οποίοι είχαν την κατοχή του υποστατικού. Αναμενόταν ότι οι πρώην ενοικιαστές θα εγκατέλειπαν το υποστατικό μέχρι την 1 Ιουλίου 1981 ή το αργότερο μέχρι την 31 Αυγούστου του ίδιου έτους. Το ενοίκιο για την πρώτη πενταετή περίοδο καθορίστηκε σε £500 το μήνα. Για τη δεύτερη περίοδο, νοουμένου ότι οι εφεσείοντες ασκούσαν την επιλογή που τους παρέχόταν, το ενοίκιο θα καθοριζόταν βάσει του ενοικίου που θα έφεραν ανάλογα καταστήματα στην περιοχή. Με άλλα λόγια το ενοίκιο θα ήταν ίσο με την ενοικιαστική αξία του καταστήματος στην ελεύθερη αγορά.

40

5 Οι πρώην ενοικιαστές διατήρησαν κατοχή του καταστήματος μέχρι το Μάρτιο του 1984. Δεν θα αναφερθούμε στους λόγους που οδήγησαν στην καθυστέρηση εφόσον οι εφεσείοντες εγκατέλειψαν κάθε διεκδίκηση σε σχέση με εκείνη την περίοδο. Τα επίδικα θέματα περιορίστηκαν στις εκατέρωθεν υποχρεώσεις και δικαιώματα από 1 Μαρτίου 1984.

10 Η εφεσίβλητη αρνήθηκε να παραδώσει το υποστατικό στους εφεσείοντες όταν εγκαταλείφθηκε. Στην πραγματικότητα αποκήρυξε τη συμφωνία τον Ιανουάριο του 1984, διαδηλώνοντας την πρόθεσή της να αποστεί από τις συμβατικές της υποχρεώσεις. Το πρωτόδικο δικαστήριο απέρριψε τους ισχυρισμούς της (εφεσίβλητης) ότι οι εφεσείοντες απώλεσαν το ενδιαφέρον τους για την ενοικίαση του υποστατικού ή ότι αποκήρυξαν τη συμφωνία. Σύμφωνα με τα ευρήματα του Δικαστηρίου οι εφεσείοντες επέμεναν στην ανάληψη κατοχής του υποστατικού και στην εφαρμογή της μεταξύ των διαδίκων, συμφωνίας. Η άρνηση της εφεσίβλητης να εκπληρώσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις αποτέλεσε το μόνο λόγο για τη μη εφαρμογή της σύμβασης.

20 Οι εφεσείοντες προσέφυγαν στο Επαρχιακό Δικαστήριο αξιώνοντας την ειδική εκτέλεση της συμφωνίας και αποζημιώσεις για τη ζημιά που υπέστησαν λόγω της αποστέρησης του υποστατικού. Η ζημιά τους συνίστατο κυρίως στην απώλεια του κέρδους το οποίο θα προσπορίζονταν από τη χρήση του υποστατικού για τις εμπορικές τους δραστηριότητες (διαφυγόν κέρδος).

30 Αφού άκουσε την υπόθεση το Επαρχιακό Δικαστήριο διέταξε την ειδική εκτέλεση της συμφωνίας. Απέρριψε όμως τις διεκδικήσεις των εφεσειόντων για αποζημιώσεις. Με ξεχωριστές εφέσεις οι διάδικοι αμφισβήτησαν το μέρος της απόφασης το οποίο αντίκειτο προς τις θέσεις τους. Οι εφεσείοντες προσέβαλαν το μέρος που αφορούσε τη μή επιδίκαση αποζημιώσεων και η εφεσίβλητη εκείνο που αφορούσε τη διαταγή για την ειδική εκτέλεση της συμφωνίας. Εκκρεμούσης της έφεσης διατάχθηκε η αναστολή της εφαρμογής του διατάγματος για ειδική εκτέλεση.

40 Πρώτη άχθημε για ακρόαση η έφεση της εφεσίβλητης. Το εφετείο έκρινε στην *Trifonides v. Alpan (Taki Bros)* (1988)1 C.L.R. 224, ότι η διαταγή για ειδική εκτέλεση ήταν δικαιολογημένη. Διαπίστωσε παράλληλα ότι ο χρόνος ο οποίος διέρρευσε αποστέρησε ουσιαστικά τη διαταγή του αντικειμένου της, γεγονός που επέβαλλε την παροχή υπαλλακτικής θεραπείας για την αποκατάσταση των εφεσειόντων. Κατά συνέπεια διατάχθηκε ο παραμερισμός της διατα-

γής για ειδική εκτέλεση και η επανεκδίκαση της υπόθεσης για τον καθορισμό των αποζημιώσεων. Όμοια ήταν στην ουσία και η κατάληξη της έφεσης των εφεσειόντων - *Alpan Ltd v. Τρυφωνίδου* (1991)1 Α.Α.Δ. 67 - το δικαστήριο αποφάσισε (κατά πλειοψηφία) 5 ότι η πρωτόδικη απόφαση δεν ήταν λυσιτελής ως προς τη ζημία την οποία υπέστησαν οι ενοικιαστές ώστε να καθίσταται αναγκαία η επανεκδίκαση και εκείνου του μέρους της αγωγής. Έτσι διατάχθηκε η επανεκδίκαση και της πτυχής της απαίτησης των εφεσειόντων που αφορούσε το υπόλοιπο μέρος της απαίτησής τους. Πρέπει να σημειωθεί ότι στο ενδιάμεσο μεταξύ της αποπεράτωσης της πρώτης 10 δίκης και της έφεσης, οι εφεσειόντες άσκησαν το δικαίωμα για την παράταση της συμφωνίας για δεύτερη πενταετή περίοδο.

Το επαρχιακό δικαστήριο επελήφθη της επανεκδίκασης της αγωγής υπό το φως των αποφάσεων του Ανωτάτου Δικαστηρίου. 15 Τα επίδικα θέματα περιορίστηκαν στον καθορισμό των αποζημιώσεων στις οποίες edικαιούνται οι εφεσειόντες, λόγω της διάρρηξης της συμφωνίας από την εφεσίβλητη από 1 Μαρτίου 1984, μέχρι 31 Αυγούστου 1991.

Τα ευρήματα του δικαστηρίου σε σχέση με τα επίδικα θέματα συνοψίζονται ως εξής. Η ενοικιαστική αξία του υποστατικού για ολόκληρη την περίοδο ήταν £1,000 το μήνα. Συνεπώς η διαφορά 25 μεταξύ της ενοικιαστικής αξίας του υποστατικού και του συμφωνηθέντος ενοικίου για την πρώτη περίοδο, από 1 Μαρτίου 1984 μέχρι 31 Αυγούστου 1986, ήταν £500 το μήνα, συμποσούμενη σε £15,000. Για τη δεύτερη περίοδο δεν μπορούσε να υπάρξει εξ αντικειμένου οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της ενοικιαστικής και της συμφωνηθείσας αξίας του υποστατικού εφόσον το καταβλητέο 30 ενοίκιο θα ήταν ίσο με την ενοικιαστική του αξία.

Οι εφεσειόντες είχαν ανάγκη του υποστατικού για τη διεξαγωγή του εμπορίου τους. Η ενοικίαση άλλου καταστήματος στην περιοχή δεν αποτέλεσε υποκατάστατο ούτε η ανάγκη των εφεσειόντων για την χρήση του μετριάστηκε. 35

Ως προς την αξίωση των εφεσειόντων για αποζημίωση για διαφυγόν κέρδος το δικαστήριο αποφάσισε ότι η απαίτηση δεν τεκμηριώθηκε. Η μαρτυρία που δόθηκε επί του προκειμένου κρίθηκε 40 ασαφής και αόριστη. Αφήνεται να νοηθεί ότι αν αποδεικνυόταν η απώλεια κέρδους ως αποτέλεσμα της μή παράδοσης του υποστατικού, η επακόλουθη ζημία θα μπορούσε να επιδικασθεί προς αποζημίωση των εφεσειόντων εφόσον η εφεσίβλητη γνώριζε ότι οι αντισυμβαλλόμενοι θα χρησιμοποιούσαν το υποστατικό ως εμπο-

ρικό κατάστημα. Προκύπτει από την πρωτόδικη απόφαση ότι ενώ διεφάνη ότι οι εφεσείοντες ασκούσαν κερδοφόρα επιχείρηση δεν αποδείχθηκε η απώλεια συγκεκριμένου κέρδους ως αποτέλεσμα της διάρρηξης της συμφωνίας από την εφεσίβλητη.

5

Το δικαστήριο κατέληξε, υπό το πρίσμα των προαναφερθέντων ευρημάτων, ότι οι εφεσείοντες δεν εδικαιούντο σε ουσιαστική αποζημίωση. Κατά συνέπεια επεδίκασε υπέρ τους ονομαστικές αποζημιώσεις (£10) ως επακόλουθο της δικαίωσής τους σε σχέση με τη
10 διάρρηξη της συμφωνίας.

Οι εφεσείοντες προσβάλλουν κάθε πτυχή της πρωτόδικης απόφασης. Η έφεση υποδιαιρείται ουσιαστικά σε τρία μέρη. Το πρώτο μέρος αφορά την απόφαση του δικαστηρίου να μήν τους επιδικάσει αποζημιώσεις για τη διαφορά μεταξύ της ενοικιαστικής και της συμφωνηθείσας αξίας του υποστατικού για την πρώτη περίοδο της ενοικίασης (1.3.1984 - 31.8.1986). Η παράλειψη του δικαστηρίου απολήγει, όπως εισηγήθηκε ο δικηγόρος των εφεσείοντων, σε κραυγαλέα άρνηση της δικαιοσύνης. Το δεύτερο μέρος στρέφεται κατά της απόφασης του δικαστηρίου να εξισώσει το ενοίκιο για το υποστατικό το οποίο οι εφεσείοντες θα κατέβαλλαν για τη δεύτερη περίοδο ενοικίασης με την ενοικιαστική αξία του καταστήματος. Υπέβαλαν ότι εύλογα μπορεί να υποθεθεί ότι στην περίπτωση υφιστάμενου ενοικιαστή το ενοίκιο θα καθοριζόταν σε
15 επίπεδο χαμηλότερο (μέχρι £200 το μήνα), της ενοικιαστικής του αξίας. Αυτό αποτελεί υπόθεση η οποία σ' αυτή την περίπτωση μπορεί να χαρακτηριστεί ως αυθαίρετη εφόσον η μαρτυρία κατέδειξε ότι η εφεσίβλητη ήταν καλά ενήμερη της ενοικιαστικής αξίας του υποστατικού. Ούτε υπάρχει οποιαδήποτε μαρτυρία ότι στην πράξη συμβατικές πρόνοιες, όπως εκείνες που περιέχονται στη σύμβαση των μερών εφαρμόζονται κατά τρόπο ευνοϊκότερο για τον ενοικιαστή απ' ότι το κείμενό τους αντικειμενικά δικαιολογεί. Το
20 μέρους αυτό της έφεσης δεν μπορεί να επιτύχει.

Το τρίτο μέρος της έφεσης αφορά το διαφυγόν κέρδος. Τα ευρήματα του δικαστηρίου προσβάλλονται ως αντικείμενα προς τη μαρτυρία. Η μόνη μαρτυρία που δόθηκε αναφορικά με την απώλεια κέρδους εξικνείται στις εκτιμήσεις του διευθύνοντος συμβούλου των εφεσείοντων για το ύψος των συναλλαγών που θα πραγματοποιούντο στο υποστατικό και το κέρδος που θα προέκυπτε από αυτές. Δεν έγινε οποιαδήποτε συγκεκριμένη μελέτη, ούτε εξειδικεύτηκε με λογιστικό ή άλλο έγκυρο τρόπο το κέρδος το οποίο κατά κανόνα πραγματοποιείτο από τις εμπορικές συναλλαγές των εφεσείοντων. Ασαφής ήταν επίσης η μαρτυρία του, όπως οφ-
35
40

θά διαπιστώσει το πρωτόδικο δικαστήριο, για το ύψος των συναλλαγών στο υποστατικό. Ελλείπει στην προκειμένη περίπτωση σαφής απόδειξη απώλειας εμπορικού κέρδους. Επομένως ούτε αυτή η πτυχή της έφεσης δεν μπορεί να επιτύχει.

5

Παραμένει να αποφασιστεί κατά πόσο δικαιολογείται η απόρριψη της αξίωσης των εφεσεϊόντων για την καταβολή της διαφοράς μεταξύ της ενοικιαστικής και συμφωνηθείσας αξίας του υποστατικού μεταξύ 1 Μαρτίου 1984 και 31 Αυγούστου 1986. Η εφεσίσβλητη υποστήριξε ότι ορθά απορρίφθηκε η απαίτηση για τους λόγους που περιέχονται στην απόφαση του δικαστηρίου. Σε αυτούς τους λόγους θα στρέψουμε τώρα την προσοχή μας.

10

Η συλλογιστική του πρωτόδικου δικαστηρίου διαγράφεται ως εξής στην απόφαση. Οι αρχές που διέπουν τον καθορισμό των αποζημιώσεων για την διάρρηξη συμφωνίας περιέχονται στο Άρθρο 73(1) του περί Συμβάσεων Νόμου, ΚΕΦ. 149. Οι πρόνοιες του ενσωματώνουν τις αρχές του αγγλικού δικαίου για την τεκμηρίωση της ζημίας και το ύψος των αποζημιώσεων. Οι διατάξεις του Άρθρου 73(1) αποτέλεσαν το αντικείμενο ερμηνείας σε σειρά κυπριακών αποφάσεων, τρεις από τις οποίες μνημονεύονται ρητά στην πρωτόδικη απόφαση. (*Markou v. Michael* 19 C.L.R. 282. *Charalambous v. Vakana* (1982) 1 C.L.R. 310. *Saab and Another v. Holy Monastery Ay. Neophytos* (1982) 1 C.L.R. 499.)

15

20

Η αρχή που διέπει την αποζημίωση του αθώου μέρους, όπως διατυπώνεται από το πρωτόδικο δικαστήριο, είναι η ακόλουθη. “Κατά την άποψή μας, η αποζημίωση εδώ έχει την έννοια της αποκατάστασης εκείνης της απώλειας ή της ζημιάς που στην πραγματικότητα υπέστη το αθώο μέρος.” Η θέση του δικαστηρίου αντικείται στις διατάξεις του Άρθρου 73(1) όπως έχουν αυθεντικά ερμηνευθεί τόσο στην Αγγλία όσο και στην Κύπρο.

25

30

Στην *Johnson v. Agnew* [1979] 1 All E.R. 883, 886 (HL), η αρχή η οποία διέπει τις αποζημιώσεις για διάρρηξη συμφωνίας καθορίζεται ως εξής:

35

“The general principle for the assessment of damages is compensatory, ie that the innocent party is to be placed, so far as money can do so, in the same position as if the contract had been performed.”

40

Μετάφραση στα Ελληνικά (ελεύθερη):

5 “Η γενική αρχή η οποία διέπει τον καθορισμό των αποζημιώσεων είναι εκείνη της αποζημίωσης, δηλαδή το αθώο μέρος πρέπει να τεθεί, σε όποιο βαθμό αυτό μπορεί να επιτευχθεί, με το χρήμα στην ίδια θέση στην οποία θα ήταν ως εάν η σύμβαση να είχε εκτελεστεί.”

Ανάλογη είναι και η αρχή η οποία υιοθετείται στην *Saab* (ανωτέρω):

10 “Reinstatement lies at the core of the rules regulating the assessment of compensation for breach of contract. Damages aim to restore the party to the position he would be but for the breach. This is normally accomplished by awarding damages reasonably foreseeable at the time of execution of the agreement, as likely to
15 arise upon breach.” (σελ. 519)

Μετάφραση στα Ελληνικά (ελεύθερη):

20 “Η αποκατάσταση βρίσκεται στον πυρήνα των κανόνων οι οποίοι διέπουν τον καθορισμό της αποζημίωσης για τη διάρρηξη σύμβασης. Οι αποζημιώσεις σκοπούν να αποκαταστήσουν τον διάδικο στη θέση στην οποία θα βρισκόταν αν δεν αθεείτο η συμφωνία. Αυτό επιτυγχάνεται συνήθως με την επιδίκαση αποζημιώσεων οι οποίες είναι λογικά προβλεπτές κατά το χρό-
25 νο της σύναψης της συμφωνίας, και είναι πιθανό να προκύψουν από τη διάρρηξη της συμφωνίας.”

30 Σε άλλο σημείο της ίδιας απόφασης το δικαστήριο πραγματεύεται τον τρόπο καθορισμού της αποζημίωσης.

35 “The extent of the damage likely to be suffered by the innocent party, is ordinarily discernible at the time of breach. The repercussions of breach become known thereupon. So, ordinarily, damage is estimated as at the date of breach.” (σελ. 520).

Μετάφραση στα Ελληνικά (ελεύθερη):

40 “Η έκταση της ζημίας την οποία είναι πιθανό να υποστεί το αθώο μέρος, είναι συνήθως διακριτέα κατά το χρόνο της διάρρηξης. Οι επιπτώσεις από τη διάρρηξη καθίστανται γνωστές κατά το χρόνο της διάρρηξης. Έτσι συνήθως η ζημία υπολογίζεται κατά το χρόνο της διάρρηξης. - - - -.”

Η αποκατάσταση του αθώου μέρους έχει ως λόγο την τοποθέ-

τησή του στη θέση την οποία θα απολάμβανε αν η συμφωνία εφαρμοζόταν και όχι την ζημία την οποία υπέστη προς αντιμετώπιση των συνεπειών της διάρρηξης της συμφωνίας. Άλλωστε σε αυτή την υπόθεση η λήψη οποιωνδήποτε μέτρων για την ενοικίαση άλλου όμοιου καταστήματος ήταν εκ των πραγμάτων αδύνατη, εφόσον οι εφεσείοντες επέμεναν στην ανάληψη της κατοχής του καταστήματος, απαίτηση στην οποία εδικαιούντο, όπως έκρινε το δικαστήριο. Οι αποζημιώσεις απέβλεπαν στην αποκατάστασή τους λόγω της στέρησης του υποστατικού.

Η αποκατάσταση των εφεσείοντων στη θέση που θα βρίσκονταν αν εκτελείτο η συμφωνία συνεπαγόταν την ενοικίαση άλλου καταστήματος όμοιου με το ενοικιασθέν υποστατικό. Το ενοίκιο για την απόκτηση τέτοιου καταστήματος ήταν £1,000 το μήνα. Η ζημία συνεπώς των εφεσείοντων για την απώλεια του υποστατικού, λόγω της διάρρηξης της συμφωνίας ήταν £500 το μήνα. Όπως διαπιστώνεται και στο σύγγραμμα *McGregor on Damages*, 15th Edition, σελ. 605 παράγραφος 961 σε τέτοιες περιπτώσεις η διαφορά μεταξύ της ενοικιαστικής αξίας του καταστήματος και του συμφωνηθέντος ενοικίου είναι το σύνηθες μέτρο για την αποζημίωση του ενοικιαστή.

Παρόλον που δεν υπάρχουν συγκεκριμένες αυθεντίες επί του θέματος, ο κανόνας αυτός πηγάζει από τις γενικές αρχές που διέπουν τον καθορισμό των αποζημιώσεων που προκύπτουν από τη διάρρηξη συμφωνίας.

Καταλήγουμε ότι οι εφεσείοντες εδικαιούντο σε αποζημίωση £15,000. Η έφεση επιτρέπεται με έξοδα. Η πρωτόδικη απόφαση παραμερίζεται και αντικαθίσταται με απόφαση υπέρ των εφεσείοντων (εναγόντων) για ποσό £15,000 με έξοδα στην κλίμακα του επιδικασθέντος ποσού.

Η έφεση επιτυγχάνει με έξοδα.